

**GOBIERNO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA  
SALA SUPERIOR DE AGUADILLA**

**JUNTA DE PLANIFICACIÓN DEL  
GOBIERNO DE PUERTO RICO**

Demandante

**vs.**

**SOL Y PLAYA CORP.**

Demandada

**CIVIL NÚM.**

SALA NÚM:

SOBRE: SENTENCIA  
DECLARATORIA/ INJUNCTION;  
REVOCACIÓN DEL PERMISO  
DE CONSTRUCCIÓN

QUERELLA: 2021-SRQ-007424  
AUDITORÍA 2021-AUD-0030

**SOLICITUD DE SENTENCIA DECLARATORIA PARA REVOCAR EL PERMISO DE  
CONSTRUCCIÓN NÚM. 2020-344034-PCOC-010841 Y DE ENTREDICHO  
(INJUNCTION)**

**AL HONORABLE TRIBUNAL:**

Comparece la Junta de Planificación del Gobierno de Puerto Rico, (en adelante “Junta”), a través de la representación legal que suscribe, quien muy respetuosamente **EXPONE, ALEGA Y SOLICITA** lo siguiente:

I. Partes

1. La parte demandante lo es la Junta de Planificación del Gobierno de Puerto Rico, cuya dirección física es la siguiente: Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Ave. De Diego Pda. 22, Santurce, Puerto Rico.
2. La parte demandada lo es Sol y Playa Corp., dueño del proyecto de construcción dentro del Condominio Sol y Playa actualmente realizándose bajo el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841, localizado en la carretera 429, kilómetro 429 del sector Córcega, del Barrio Calvache en el Municipio de Rincón, con el número de catastro 125-092-048-03.

## II. Hechos Comunes a las Causas de Acción

### a. Leyes y Reglamentos aplicables a la Propiedad Objeto esta Demanda

3. El Condominio Sol y Playa se encuentra localizado en la carretera 429, kilómetro 1.2 del sector Córcega del barrio Calvache en el Municipio de Rincón, con el número de catastro 125-092-048-03.
4. A tenor con el Plan de Usos de Terrenos (PUT), aprobado por la Junta el 15 de noviembre de 2015, el 97% de la propiedad está clasificado como Suelo Urbano (SU)<sup>1</sup>. A su vez, el 2% del terreno de la propiedad objeto de la Demanda está clasificado como Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico (SREP-E)<sup>2</sup>.
5. A su vez, a tenor con el PUT, el 97% del terreno en la propiedad objeto de esta Demanda está calificado como Residencial Intermedio (RI)<sup>3</sup> y un 3% del terreno está calificado como Conservación de Recurso (CR)<sup>4</sup>.
6. Por otro lado, parte del terreno de la propiedad objeto de esta Demanda se encuentra en zona inundable. A tenor con el Mapa de Niveles de Inundación Base Recomendados (**Véase Anejo 1**) y las clasificaciones contenidas en la Sección 2.01, inciso 50 del Reglamento Núm. 13 de la Junta de Planificación sobre Áreas Especiales de Peligro a Inundación, la zona de inundabilidad de la propiedad objeto de esta Demanda se divide de la siguiente manera:
  - a. 74.2% de la propiedad se encuentra en la Zona X (0.2 ACF), definida como un área de inundación con 0.2% de probabilidad de ocurrir cada año o área para inundación de cien (100) años con profundidad del agua menor de 0.3

---

<sup>1</sup> A tenor con el Memorial Explicativo del Plan de Uso de Terrenos (PUT) de 2015, el Suelo Urbano (SU) se constituye de aquellos terrenos que cuentan con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria para el desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que se llevan a cabo en estos suelos.

<sup>2</sup> A tenor con el Memorial Explicativo del Plan de Uso de Terrenos (PUT) de 2015, el Suelo Rústico Especialmente Protegido es el que por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico, valor agrícola y pecuario, actual o potencial; valor natural único; y por los riesgos a la seguridad o la salud pública u otros atributos, se identifican como un terreno que nunca deberá considerarse como suelo urbano (SU) o urbanizable en un plan.

<sup>3</sup> A tenor con el Memorial Explicativo del Plan de Uso de Terrenos (PUT) de 2015, la calificación de R-1 incluye áreas residenciales desarrolladas o a desarrollarse para distintos tipos de viviendas.

<sup>4</sup> A tenor con el Memorial Explicativo del Plan de Uso de Terrenos (PUT) de 2015, la calificación de CR incluye porciones de fincas cuyas características existentes deben mantenerse y mejorarse, tales como dunas, tramos de carreteras donde los árboles a ambos lados forman un túnel, porciones de fincas donde habitan especies de singular valor, márgenes de lagos y otros cuerpos de agua, áreas costeras de valor escénico y fajas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial; áreas de cuevas, cavernas y sumideros; zona cársica y su flora, fauna y aguas subterráneas; bahías bioluminiscentes, bosques, salinas, dunas, ríos, lagos, lagunas, formaciones geológicas, parajes de extraordinaria belleza, refugios de flora y fauna, cascadas, manantiales, embalses, cuencas hidrográficas, nichos ecológicos (hábitat) de especies en peligro de extinción y otra áreas de especial interés.

metros o con áreas de drenaje menor de 2.6 kilómetros cuadrados o áreas protegidas por diques contra la inundación de cien (100) años;

- b. 13.8% de la propiedad se encuentra en la Zona AE, definida como un área especial de peligro a inundación con período de recurrencia de cien (100) años, determinada por métodos específicos y para la cual se indican las elevaciones de la inundación base. Según el alcance del estudio, puede incluir la determinación del Cauce Mayor;
- c. 12.1% de la propiedad objeto de la Demanda se encuentra en la Zona VE, definida como un área costanera de alto peligro a inundación con período de recurrencia de cien (100) años con velocidad y energía (marejada ciclónica) para la cual se ha determinado la elevación de la inundación base.

- 7. La Resolución Núm. 11-17 de la Junta de Calidad Ambiental, aprobada el 21 de noviembre de 2011, (R-11-17), establece aquellas instancias en que un proyecto o construcción pueda ser aprobado mediante una exclusión categórica, la cual se define mediante la Regla 109 del Reglamento de Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales de la Junta de Calidad Ambiental (RETD), como aquellas acciones predecibles o rutinarias que en el curso normal de su ejecución no tendrán un impacto ambiental significativo. Se considerará como exclusión categórica, además, las acciones remediativas que se vayan a llevar a cabo por cualquier agencia, o cualquier acción que ésta tenga que llevar a cabo por medio de una entidad privada para realizar una acción remediativa dirigida hacia la protección del ambiente.
- 8. El inciso 59 de la R-11-17 establece que se concederán exclusiones categóricas en acciones dirigidas a mejoras y rehabilitaciones menores de facilidades, instalaciones o estructuras existentes, o a reemplazos de equipos. Se incluye expansiones menores o accesorias a facilidades, instalaciones a estructuras existentes, incluyendo también la reconstrucción de infraestructura, calles internas o de acceso y el estacionamiento, siempre que sea dentro de la huella original. (Énfasis Nuestro).
- 9. Por otro lado, la Sección VII, inciso 1, sub-inciso (A) y (B) de la R-11-17, establece que no se puede utilizar el mecanismo de exclusión categórica para actividades

- de uso o de construcciones livianas de nuevas estructuras y que éstas no podrán estar ubicadas o desarrolladas en áreas especiales con riesgo de inundación, derrumbes o marejadas ni en áreas ecológicamente sensitivas o protegidas**, según establecido por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), en las que existan especies únicas de fauna o flora que estén en peligro de extinción, o donde puedan afectarse ecológicamente sistemas naturales o artificiales, directa o indirectamente.
10. El artículo 1.5 de la Ley 161-2009, según enmendada, mejor conocida como la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, 23 L.P.R.A. § 9011, define en su inciso 23 la Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica como la determinación que realiza el Profesional Autorizado, o el Director de la Oficina de Gerencia de Permisos, como parte de una determinación final, en donde certifica que la acción, actividad o proyecto propuesto no requiere acción ulterior de planificación ambiental por estar clasificado como una Exclusión Categórica. Se considerarán Exclusiones Categóricas todas aquellas acciones que así determine la Junta de Calidad Ambiental mediante reglamento, orden o resolución promulgada a esos efectos. Como parte de la solicitud de Determinación de Cumplimiento Ambiental bajo Exclusión Categórica, el solicitante del permiso certifica por escrito, bajo juramento, y sujeto a las penalidades impuestas por esta Ley y cualesquiera otras leyes estatales o federales, que la información contenida en la solicitud es veraz, correcta y completa y que la acción propuesta cualifica como una Exclusión Categórica.
11. A su vez, la Sección VII, inciso 3 de la R-11-17, indica que la disposición o descarga de las aguas usadas se realizará mediante acometidas a un sistema sanitario existente, lo cual requerirá la obtención del endoso de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, (en adelante “AAA”), previo a la solicitud del permiso de construcción.
12. Por su parte, la Sección 2.94 del Reglamento 4860 del DRNA impone una servidumbre de salvamento en la zona marítimo terrestre, que no es otra cosa que un gravamen legal en los terrenos de propiedad privada colindantes con el mar o enclavados en la zona marítimo – terrestre, constituida por una franja de veinte (20)

metros de ancho contados hacia el interior de la tierra desde la delimitación de la zona marítimo terrestre.

13. La Sección 2.95 del Reglamento 4860 del DRNA, impone una servidumbre de salvamento o gravamen legal que consiste en la obligación de dejar expedita una vía general de seis (6) metros de ancho contigua a la línea de mayor pleamar, o a la que determinen las olas en los mayores temporales donde las mareas no sean sensibles. En los pasajes de tránsito difíciles o peligrosos podrá internarse la vía más de seis (6) metros, pero sin que exceda de lo estrictamente necesario. En el caso que nos ocupa se indica que dicha servidumbre es de seis (6) metros.
14. La Sección 4.03 la Sección 4.3 del citado Reglamento Núm. 4860 del DRNA, indica que ninguna persona hará reparación o ampliación alguna de una construcción en bienes del dominio público marítimo – terrestre sin una concesión previamente otorgada por el secretario.
15. El Artículo 2 de la Ley Núm. 135-1967, según enmendada, mejor conocida como *Ley de Certificación de Planos o Proyectos*, (23 L.P.R.A. § 42b), dispone que:

Todo ingeniero o arquitecto, licenciado según las leyes de Puerto Rico, que prepare o confeccione cualquier plano o proyecto de construcción, reconstrucción, alteración o ampliación de alguna obra, que se radique, certificará que dicho plano o proyecto está de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables. Conjuntamente con la anterior certificación, se acompañarán los endosos reglamentarios requeridos para la obra. Por reglamentos aplicables se entenderá que son aquellos promulgados y aprobados por los organismos gubernamentales del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y publicados de acuerdo con la ley. Se exime de cumplir con este requisito las obras que no constituyan un riesgo a la vida, la seguridad, o la propiedad pública, según se disponga en el reglamento autorizado por esta ley.

16. El Artículo 3 de la Ley Núm. 135-1967, *supra*, 23 L.P.R.A. § 42c establece que:

La Administración de Reglamentos y Permisos tendrá autoridad para investigar asuntos relativos al trámite o concesión de dicho permiso y en torno a la veracidad de los hechos expresados en la certificación sometida y en cuanto al desarrollo de la obra y podrá tomar aquella acción administrativa o judicial que corresponda. En caso que se determine por la Administración de Reglamentos y Permisos que algún permiso de construcción o de uso se trata de obtener o ha sido obtenido en violación a las leyes y reglamentos aplicables, lo informará al Secretario de Justicia de Puerto Rico para la acción correspondiente. Cuando se determine que se obtuvo el permiso en violación a las leyes o reglamentos aplicables y la obra no se haya empezado a construir la Administración de Reglamentos y Permisos podrá proceder a la revocación de dicho permiso, previa vista citada al efecto. La Administración de Reglamentos y Permisos podrá delegar en un funcionario de la misma para que actúe como examinador en dicha vista. El examinador deberá someter para la decisión de la Administración de Reglamentos y Permisos su recomendación junto

con una exposición de la evidencia y sus conclusiones de hecho y de derecho y cualesquiera consideraciones pertinentes al caso. La Administración de Reglamentos y Permisos informará de tal acción a la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de Puerto Rico para la acción pertinente.

17. La Sección 3.2.1.2 del Reglamento Conjunto de 2019, vigente al momento de la presentación del permiso, establece en su inciso (d) que, si el inmueble objeto de la solicitud ubica en un área susceptible a inundaciones, según el Mapa de Tasas de Seguro de Inundaciones, deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 13.
18. Las secciones 9.05 y 9.06 del Reglamento 13, establece los documentos que tienen que ser presentados en aquellas zonas cubiertas por este Reglamento, incluyendo certificaciones relacionadas al nivel de elevación de la obra de construcción a realizarse.

b. Otorgación del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841

19. Como parte del proceso para la obtención del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841, el 17 de diciembre de 2019, la OGPe, emitió la Certificación de Exclusión Categórica 2019-292942-DEC-081918, basada en una certificación emitida por el Ing. Enrique Santiago Arroyo, donde se indicó que las construcciones a llevarse a cabo en la propiedad objeto de esta demanda, cumplían con los requisitos establecidos en la R-11-17 para que la obra sea considerada una exclusión categórica.

**Véase Anejo 2**

20. En su escrito, sometido el 10 de diciembre de 2019, el Ing. Enrique Santiago Arroyo, alegó que la obra a realizarse era una remodelación para una nueva piscina, jacuzzi, baños, gazebos, reparación de aceras existentes, construcción de nuevas aceras en un área actualmente ocupado por las facilidades recreativas del condominio. Indicó también que la topografía de la parcela es una llana, la cual no presenta peligro de deslizamiento de terreno y que ubica en una zona inundable, con clasificación X 0.2%, ACF (74.2%). AE (13.6%) y VE (12.1%) de acuerdo con el mapa de FEMA. No obstante, indicó que hay una resolución interpretativa para estructuras existentes con

respecto a los usos y que existe un área recreativa en lugar propuesto. **Véase Anejo 2**

21. En su escrito del 10 de diciembre de 2019, el Ing. Santiago Arroyo concluye que la propuesta no tendrá impacto ambiental significativo, según contemplada como exclusión categórica en la R-11-17 de la Junta de Calidad de Ambiental, del 2011, bajo el número de exclusión número 59. **Véase Anejo 2**
22. El 3 de diciembre de 2020 se presentó ante el Sistema Unificado de Información, ahora *Single Business Portal*, la solicitud del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841, para la construcción de las áreas recreativas del Condominio Sol y Playa, las cuales fueron destruidas por el paso del Huracán María en Puerto Rico.
23. El 29 de enero de 2021, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) emitió el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841, para la construcción de las áreas recreativas del Condominio Sol y Playa. **Véase Anejo 3**
24. La Junta de Planificación ha recibido varias querellas relacionadas a las construcciones que se están llevando a cabo en condominio Sol y Playa, propiedad objeto de la Demanda de epígrafe, bajo el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841. Todas las querellas fueron consolidadas en la querella núm. 2021-SRQ-007424.
25. Como parte de la investigación de las querellas presentadas, el 17 de mayo de 2021, personal de la Junta se personó a la propiedad objeto de la Querella y encontró que, al momento de la inspección, el proyecto contaba con el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841, aprobado, entre otras cosas, con una Certificación de Cumplimiento Ambiental Por Exclusión Categórica Aprobada Bajo Caso 2019-292942-DEC-081918, para las obras de reconstrucción de dichas facilidades recreativas, aun cuando estas se encuentran en la Zona Marítimo Terrestre y en una Zona de Áreas Especiales de Riesgo de Inundaciones, Derrumbes o Marejadas. **Véase Anejo 4.**

26. El 19 de mayo de 2021, la Junta de Planificación, cumpliendo con la labor amparada bajo las facultades fiscalizadoras y de auditoría otorgadas bajo la Ley 161-2009 y la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, mejor conocida como la *Ley Orgánica de la Junta de Planificación*, ordenó a la Oficina de Auditoría de la Junta a realizar un Informe de Auditoría sobre el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841.
27. El 29 de mayo de 2021, la OGPe emitió el Permiso Único Incidental Operacional Núm. 2020-344034-PUI-002264, dirigido a la remoción de tierras en la zona de la construcción cubiertas por el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841. **Véase Anejo 5.**
28. El 2 julio de 2021, la Ing. Ileana Rivera Román, emitió un Informe Preliminar de Auditoría, el cual fue remitido a OGPe para que emitiera sus comentarios al mismo.
29. El 29 de julio de 2021, la OGPe emite sus comentarios al Informe Preliminar de Auditoría y concluye que, por varias razones, al Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841 fue otorgado erróneamente. **Véase Anejo 6**
30. El 2 de agosto de 2021, la Oficina de Auditoría de la Junta de Planificación emite un Informe Final de Auditoría donde determinó lo siguiente relacionado al Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841:
  - a. **La parte proponente certifica el cumplimiento del proyecto como una exclusión categórica cuando el proyecto no cumplía con las disposiciones de la Resolución R-11-17 de la Junta de Calidad Ambiental (JCA) vigente al momento de certificar el caso 2019-292942-DEC-081918 y no cumplía con las disposiciones de la Orden Administrativa 2020-17 vigente al momento de la radicación del permiso de construcción consolidado.** Las disposiciones a las que se hace referencia son para desarrollos en áreas de riesgos de inundaciones, derrumbes o marejadas y áreas ecológicamente sensitivas;



- b. **No se cumple en el proyecto propuesto y aprobado por la OGPe con las zonas de separación establecidas en el Reglamento Conjunto 2019.** Es importante recalcar que el DRNA en comunicación del 31 de octubre de 1995, con relación a la consulta de ubicación presentada para el proyecto Sol y Playa, bajo la solicitud 95-25-0013-JPU-M, requirió cumplimiento con las disposiciones del Reglamento 17 relacionadas a las zonas de separación vigente para ese entonces;
- c. El proyecto presentado **no cumple con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 13 sobre Áreas Especiales de Riesgo e Inundación.**
- d. El proyecto propuesto **no cumple con las disposiciones del Reglamento Conjunto de 2019 sobre la presentación de documentos;**
- e. El proyecto presentado **no cumple con las disposiciones del Reglamento 4860 del DRNA.** De la revisión de los documentos contenidos en el permiso único incidental no se desprende que el DRNA haya endosado la construcción de las facilidades propuestas de piscinas, gazebos, baños, aceras, rampas e instalación de geotubos, según contempladas en los planos. El permiso único incidental incluye unos comentarios de la OGPe con relación a no tener objeción a las obras propuestas, pero condicionado a que sean las mismas autorizadas por ARPe en su permiso previamente aprobado, no obstante, al compararse ambos planos, se observó que las obras propuestas no son las mismas que fueron aprobadas para el proyecto. Se propone una piscina principal, una piscina de niños, un jacuzzi, dos gazebos, una estructura dedicada a baños, área de duchas, aceras y dos rampas hacia la playa. Adicional se incluyen obras civiles en el proyecto;
- f. No se puede determinar que el proyecto cumple con la Ley de Puertos de 1880, según citada por la OGPe, toda vez que las obras propuestas no son edificaciones agrícolas ni casas de recreo. Esto basado en los comentarios de la OGPe en el permiso único incidental;

g. Dado que el permiso de construcción consolidado 2020-344034-PCOC-010841 fue presentado ante la OGPe utilizando el mecanismo de certificación bajo las disposiciones de la Ley 135-1967, según enmendada, y que las condiciones particulares de este caso para tener cumplimiento con las disposiciones reglamentarias requería de las recomendaciones de las agencias como la Junta de Planificación, el DRNA, Departamento de Salud, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y la Compañía de Turismo, como parte de los hallazgos y de los comentarios de la OGPe emitido a los mismos, que el proyectista que sometió el mismo, Ing. Enrique Santiago Arroyo, incumplió con las disposiciones de la Ley 135-1967, *supra*, y la Ley 161-2009, *supra*;

h. **La Oficina de Gerencia de Permisos aprobó la solicitud de permiso de construcción consolidado bajo el caso número 344034-PCOC-010841 sin contar con los documentos mínimos requeridos para el trámite según establecidos en el Reglamento Conjunto 2019.**

La Ley 161-2009, según enmendada, dispone que se puede requerir aclarar, ampliar, corregir o suplementar, pero no requerir información adicional luego de completada la solicitud. Por tal razón, los hallazgos presentados no pueden ser considerados subsanables bajo la misma solicitud para la cual no se cumplió. **Véase Anejo 7 (Énfasis Nuestro)**

31. En dicho Informe de Auditoría, **se determinó que los hallazgos y deficiencias encontradas no eran subsanables y que, por tanto, se recomendaba la paralización de las obras cubiertas bajo el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841 fuesen paralizadas y el permiso fuese revocado. Véase Anejo 7 (Énfasis Nuestro)**

32. La Junta de Planificación, el 3 de agosto de 2021, acoge las determinaciones de Informe de Auditoría y mediante Resolución determina lo siguiente:

a. Se acoge el Informe Final de Auditoría emitido por la Oficina de Auditoría el 2 de agosto de 2021, donde se recomienda la paralización de las obras en la propiedad objeto de permiso de construcción y la revocación del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841;

b. En virtud de los poderes enumerados en el artículo 11, inciso 9 de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación<sup>5</sup>, se ordena el Cese y Desista de toda obra de construcción cubierta bajo el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841;

c. Se ordena a la división legal de la Junta, en virtud de los poderes otorgados por el artículo 14.11 de la Ley 161-2009, a elevar el expediente de la Auditoría al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico para la acción correspondiente en torno a las posibles faltas que surgen del Informe de Auditoría relacionadas al Ingeniero Enrique Santiago Arroyo;

d. Se ordena a la división legal de la Junta, en virtud de los poderes otorgados por el artículo 9.10, 14.1 y 14.4 y 14.5 de la Ley 161-2009, así como las disposiciones relevantes de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, a comenzar todas las acciones necesarias ante los tribunales con jurisdicción, para la revocación del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841. **Véase Anejo 8**

33. La Orden de Cese y Desista emitida en virtud de la Resolución de la Junta de Planificación fue debidamente diligenciada el 4 de agosto de 2021.

34. El 4 de agosto de 2021, la Oficina de Auditoría de la Junta emitió un Informe Final de Auditoría Enmendado, aclarando los por cientos de las zonas de inundabilidad de la propiedad objeto del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841 y además, se enmendó el número de panel. **Véase Anejo 9.**

35. El 5 de agosto de 2021, la Junta emitió Resolución Aclarando Particulares, en donde acogió el Informe Final de Auditoría Enmendado. **Véase Anejo 10.**

### III. Derecho Aplicable

#### a. Solicitud de Revocación del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010814

36. Se incorporan por referencia los párrafos 1 al 35 de la Demanda de epígrafe.

37. A tenor con el artículo 2.3B de la Ley 161-2009, *supra*, 23 L.P.R.A. § 9012b-3, **la Junta de Planificación es la entidad gubernamental con la facultad de auditar y fiscalizar las determinaciones finales y los permisos expedidos por los**

---

<sup>5</sup> El artículo 11, inciso 9 de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, 23 L.P.R.A § 62j, establece que la Junta podrá 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 esta ley y sus reglamentos.

**Profesionales Autorizados y por la OGPe, así como las certificaciones que emitan los Inspectores Autorizados**, dentro de un período no mayor de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que se expidan. No obstante, el poder de fiscalización y auditoría de la Junta de Planificación no se limita a las disposiciones de este artículo. (Énfasis Nuestro)

38. **El artículo 9.10 de la Ley 161-2009, 23 L.P.R.A. § 9019i**, aunque establece una presunción de corrección sobre las determinaciones finales y permisos otorgados por la OGPe, **faculta a la Junta de Planificación en aquellas situaciones donde ocurra fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún otro delito en el otorgamiento o denegación de la determinación final o del permiso, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud o la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas, la determinación final emitida y el permiso otorgado por la OGPe, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el Profesional Autorizado, a solicitar la revocación del permiso en cuestión**. A esos efectos, el antes mencionado artículo faculta a la Junta de Planificación a acudir a los tribunales para solicitar una orden judicial dirigida a revocar el permiso impugnado. (Énfasis Nuestro)
39. **Atendiendo esto, el artículo 14.4 de la Ley 161-2009, 23 L.P.R.A. § 9024c, faculta a la Junta de Planificación a fiscalizar el cumplimiento de las determinaciones finales y los permisos otorgados por la OGPe, Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o el Profesional Autorizado, al amparo de esta Ley**. Cualquier incumplimiento detectado por la Junta de Planificación, a través del proceso de auditoría, así como por una Entidad Gubernamental Concernida en cuanto a una determinación final o un permiso otorgado conforme a las disposiciones de la Ley 161-2009, deberá ser investigado y en caso de resultar en una violación a la Ley o reglamento, se procederá como en esta Ley se dispone. (Énfasis Nuestro)
- Así también, **el artículo 14.5 de la Ley 161-2009, 23 L.P.R.A. § 9024d, en sus incisos (c) y (e), facultan a la Junta a investigar los referidos o querellas de las Entidades Gubernamentales Concernidas o cualquier persona natural o jurídica, señalando la ausencia de permisos o el incumplimiento con las disposiciones legales aplicables en el otorgamiento de permisos relacionados**

**a sus áreas de injerencia o en la operación de los permisos otorgados y comparecer ante el Tribunal de Primera Instancia a requerir la revocación de una determinación final o la paralización de obra de construcción o uso, cuando luego de la investigación administrativa correspondiente advenga en conocimiento de que dicha determinación final fue obtenida en violación a las leyes o reglamentos aplicables, o cuando la determinación final fue obtenida legalmente, pero existe evidencia de un incumplimiento a leyes y reglamentos durante su ejecución u operación;** (Énfasis Nuestro).

40. Por otro lado, el artículo 14.1 de la Ley 161-2009, 23 L.P.R.A. § 9024, faculta a la Junta de Planificación así como a cualquier Entidad Gubernamental Concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico en representación del interés público o una persona privada, natural o jurídica, que tenga un interés propietario o personal que podría verse adversamente afectado, podrá presentar una acción de *injunctio*, *mandamus*, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar:
- 1) la revocación de un permiso otorgado, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa;** 2) la paralización de una obra iniciada sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes, o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado; 3) la paralización de un uso no autorizado; 4) la demolición de obras construidas, que al momento de la presentación del recurso y al momento de adjudicar el mismo no cuenten con permiso de construcción, ya sea porque nunca se obtuvo o porque el mismo ha sido revocado (Énfasis Nuestro).
41. Nuestro más Alto Foro ha sido claro en la obligación de la Junta de Planificación de garantizar que los permisos otorgados por la OGPe se hagan conforme a derecho. En el normativo caso de Juan E. Capó Cruz v. Junta de Planificación, 2020 TSPR 68, el Tribunal Supremo determinó que la Junta de Planificación "**tiene la obligación de investigar adecuadamente el alegado incumplimiento con los términos de un permiso y la concesión de un permiso en contra de las leyes y reglamentos aplicables**" (Énfasis Nuestro). De igual forma, reitera que la Junta debe cumplir con

su responsabilidad de fiscalizar adecuadamente las labores de la OGPe y el debido cumplimiento de los parámetros de los permisos concedidos.

42. Por su parte, Regla 59.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 59.1, dispone lo siguiente:

El Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad para declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas, aunque se inste o pueda instarse otro remedio. No se estimará como motivo suficiente para atacar un procedimiento o una acción el que se solicite una resolución o sentencia declaratoria. La declaración podrá ser en su forma y efectos, afirmativa o negativa, y tendrá la eficacia y el vigor de las sentencias o resoluciones definitivas. Independientemente de lo dispuesto en la Regla 37, el tribunal podrá ordenar una vista rápida de un pleito de sentencia declaratoria, dándole preferencia en el calendario.

43. A su vez, la Regla 59.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 59.1, quienes son aquellos con legitimación para presentar una Solicitud de Sentencia Declaratoria, es clara al establecer, en su inciso (c), que el mecanismo de Sentencia Declaratoria puede solicitarse dentro de cualquier procedimiento en que se solicite un remedio declaratorio, siempre que una sentencia o decreto haya de poner fin a la controversia o despejar una incertidumbre.

44. Así, la Sentencia Declaratoria es un mecanismo remedial y profiláctico que permite anticipar la dilucidación de los méritos de cualquier reclamación ante los tribunales, siempre y cuando exista un peligro potencial contra quien la solicita. Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al., 157 DPR 360, 383-384 (2002). Así, la sentencia declaratoria es adecuada para declarar derechos, estados y otras relaciones de naturaleza jurídica independiente a que existan otros remedios. Particularmente, la sentencia declaratoria permite dilucidar cualquier divergencia de criterio en la interpretación de un estatuto "cuando existe una controversia sustancial entre partes con intereses legales adversos [...]". Mun. Fajardo v. Srio. Justicia et al., 187 DPR 245, 254-255 (2012). Así, en virtud de los poderes y recursos que le confiere a la Junta de Planificación en los artículos 9.10, 14.1, 14.4 y 14.5 de la Ley 161-2009, *supra*, el mecanismo de Sentencia Declaratoria es el recurso más adecuado para solicitar la revocación de un permiso de construcción otorgado en contravención con las leyes y reglamentos aplicables, sin dejar a un lado los otros remedios que tiene a su haber la Junta para este tipo de procedimiento.

45. Es menester señalar que nuestro más Alto Foro ha determinado que como norma general, un error administrativo **no crea** un estado de derecho que obligue a un cuerpo administrativo ni impida su corrección. Por lo tanto, el error administrativo no crea derecho ni lacera el debido proceso de ley del perjudicado por error. Rivera Padilla, y otros v. Director Administrativo de los Tribunales, 189 D.P.R. 315, 318 (2013). Así, cuando una agencia administrativa de que la agencia administrativa cometa algún error en la aplicación de la ley, **esa actuación no sería válida**. Del Rey v. J.A.C.L., 107 D.P.R. 348, 355(1978), Fuertes y otros v. A.R.P.E 134 D.P.R. 947, (1993), Suarez Cestero v. Pagán Rosa, 198 F. Supp. 2d 73, 80 (2002). (Énfasis Nuestro).
46. La propia OGPe, en su comunicación con fecha del 29 de julio de 2021, concluyó que el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841 **no fue otorgado conforme a las leyes y reglamentos aplicables**. (Véase Anejo 6) (Énfasis Nuestro)
47. Con el beneficio de los comentarios de la OGPe, el Informe de Auditoría de la Oficina de Auditoría de la Junta de Planificación surgen las siguientes conclusiones:
- a. **La parte proponente certifica el cumplimiento del proyecto como una exclusión categórica cuando el proyecto no cumplía con las disposiciones de la Resolución R-11-17 de la Junta de Calidad Ambiental (JCA)** vigente al momento de certificar el caso 2019-292942-DEC-081918 y no cumplía con las disposiciones de la Orden Administrativa 2020-17 vigente al momento de la radicación del permiso de construcción consolidado Las disposiciones a las que se hace referencia son para desarrollos en áreas de riesgos de inundaciones, derrumbes o marejadas y áreas ecológicamente sensitivas;
  - b. **No se cumple en el proyecto propuesto y aprobado por la OGPe con las zonas de separación establecidas en el Reglamento Conjunto 2019**. Es importante recalcar que el DRNA en comunicación del 31 de octubre de 1995, con relación a la consulta de ubicación presentada para el proyecto Sol y Playa, bajo la solicitud 95-25-0013-JPU-M, requirió

cumplimiento con las disposiciones del Reglamento 17 relacionadas a las zonas de separación vigente para ese entonces;

c. **El proyecto presentado no cumple con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 13 sobre Áreas Especiales de Riesgo e Inundación.**

d. **El proyecto propuesto no cumple con las disposiciones del Reglamento Conjunto de 2019 sobre la presentación de documentos;**

e. **El proyecto presentado no cumple con las disposiciones del Reglamento 4860 del DRNA.** De la revisión de los documentos contenidos en el permiso único incidental no se desprende que el DRNA haya endosado la construcción de las facilidades propuestas de piscinas, gazebos, baños, aceras, rampas e instalación de geotubos, según contempladas en los planos. El permiso único incidental incluye unos comentarios de la OGPe con relación a no tener objeción a las obras propuestas, pero condicionado a que sean las mismas autorizadas por ARPe en su permiso previamente aprobado, no obstante, al comprarse ambos planos, se observó que las obras propuestas no son las mismas que fueron aprobadas para el proyecto. Se propone una piscina principal, una piscina de niños, un jacuzzi, dos gazebos, una estructura dedicada a baños, área de duchas, aceras y dos rampas hacia la playa. Adicional se incluyen obras civiles en el proyecto;

d. No se puede determinar que el proyecto cumple con la Ley de Puertos de 1880, según citada por la OGPe, toda vez que las obras propuestas no son edificaciones agrícolas ni casas de recreo. Esto basado en los comentarios de la OGPe en el permiso único incidental;

e. Dado que el permiso de construcción consolidado 2020-344034-PCOC-010841 fue presentado ante la OGPe utilizando el mecanismo de certificación bajo las disposiciones de la Ley 135-1967, según enmendada, y que las condiciones particulares de este caso para tener cumplimiento con las disposiciones reglamentarias requería de las recomendaciones de las agencias como la Junta de Planificación, Departamento de Recursos



Naturales, Departamento de Salud, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y la Compañía de Turismo, como parte de los hallazgos y de los comentarios de la OGPe emitido a los mismos, que el proyectista que sometió el mismo, Ing. Enrique Santiago Arroyo, incumplió con las disposiciones de la Ley 135-1967 y la Ley 161-2009, según enmendada.; y

**f. La OGPe aprobó la solicitud de permiso de construcción consolidado bajo el caso número 344034-PCOC-010841 sin contar con los documentos mínimos requeridos para el trámite según establecidos en el Reglamento Conjunto 2019. La Ley 161-2009, según enmendada, dispone que se puede requerir aclarar, ampliar, corregir o suplementar, pero no requerir información adicional luego de completada la solicitud. Por tal razón, los hallazgos presentados no pueden ser considerados subsanables bajo la misma solicitud para la cual no se cumplió. Véase Anejo 7 (Énfasis Nuestro)**

48. Dichos defectos, según surge del propio Informe de Auditoría, no son subsanables. **Por lo que, procede sin más la revocación de Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841.**

b. Auto de *Injunction* para paralizar las obras en la propiedad objeto de esta Demanda

49. Se incorporan por referencia los párrafos 1 al 48 de esta Demanda.

50. A tenor con el artículo 14.1 de la Ley 161-2009, *supra*, dispone que la Junta de Planificación, así como cualquier Entidad Gubernamental Concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico en representación del interés público o una persona privada, natural o jurídica, que tenga un interés propietario o personal que podría verse adversamente afectado, podrá presentar una acción de *injunction*, *mandamus*, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar: 1) la revocación de un permiso otorgado, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa; 2) **la paralización de una obra iniciada sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes, o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado**; 3) la paralización de un uso no autorizado; 4) **la demolición**

**de obras construidas, que al momento de la presentación del recurso y al momento de adjudicar el mismo no cuenten con permiso de construcción, ya sea porque nunca se obtuvo o porque el mismo ha sido revocado. (Énfasis Nuestro)**

51. De este Honorable Tribunal entender que, como sostenemos vehementemente, el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841, no fue otorgado conforme a derecho y determine que éste debe ser revocado, toda obra que se esté llevando a cabo en la propiedad objeto de la Demanda debe ser paralizada de forma inmediata y cualquier construcción realizada bajo el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841, debe ser demolida.

#### IV. SÚPLICA

**POR TODO LO CUAL**, la parte demandante solicita a este Honorable Tribunal se sirva de declarar Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Declaratoria y el Auto de *Injunción* en los siguientes términos:

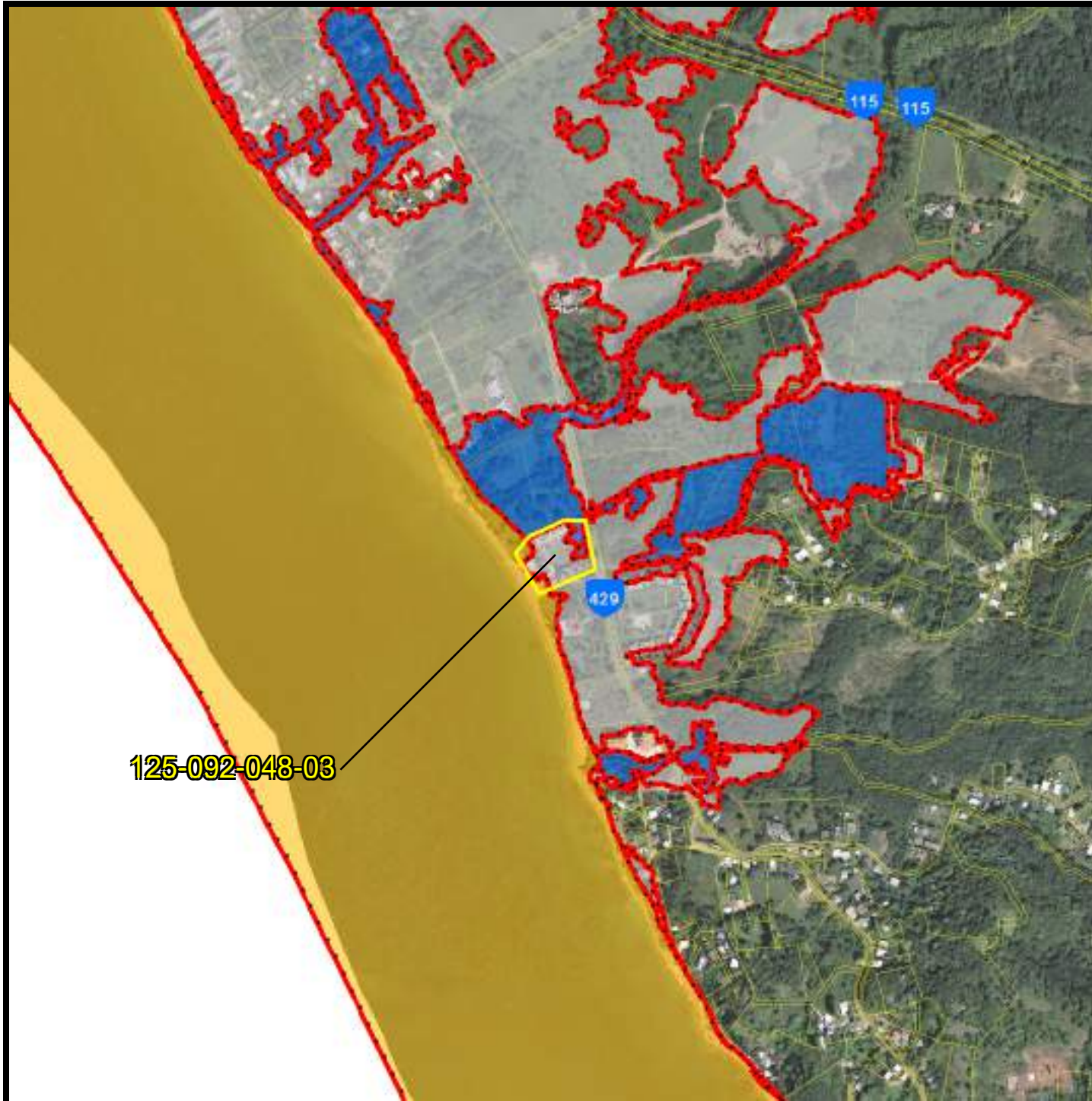
1. Se revoque el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841 y por consecuencia todo permiso posterior otorgado en virtud del antes mencionado permiso.
2. Se paralice toda obra de construcción realizada en la propiedad objeto de esta Demanda bajo el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841;
3. Se ordene la demolición de todas las obras de construcción realizadas bajo el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841; y
4. Conceda a la parte demandante cualquier otro remedio a que tenga derecho.

**RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.**

En San Juan, Puerto Rico el 6 de agosto de 2021.

f. Lcdo. Héctor Morales Martínez  
[morales\\_ha@jp.pr.gov](mailto:morales_ha@jp.pr.gov)  
RUA Núm.14,572  
Director División Legal  
Junta de Planificación de Puerto Rico  
Oficina de Asuntos Legales  
Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella  
Po Box 41119  
Santurce, PR 00940-1119  
Tel. (787) 723-6200 Ext. 16622 o 16704  
Fax. (787) 268-6858

f. Lcda. Ashley La Torre Navarro  
[ashley.latorre@cdogrouppr.com](mailto:ashley.latorre@cdogrouppr.com)  
RUA Núm. 21578  
Junta de Planificación de Puerto Rico  
Oficina de Asuntos Legales  
Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella  
P.O. Box 41119  
Santurce, PR 00940-1119  
Tel. (787) 723-6200 Ext. 16622 o 16704  
Fax. (787) 268-6858



125-092-048-03



**Mapa de Niveles de Inundación Base Recomendados**  
Para propósitos de nueva construcción o mejora substancial.

Estos mapas desarrollados por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) identifican cuales áreas se encuentran en las nuevas zonas inundables recomendadas del 1% y 2% de probabilidad, así como los niveles de inundación base recomendados (ABFE, por sus siglas en inglés) que pueden afectar las prácticas de construcción en Puerto Rico.

Zona Inundabilidad	Porcentaje
X (0.2% ACF)	74.2
AE	13.6
VE	12.1
Fuera mapa (ABFE)	0.1

Nivel de Inundación Base Recomendado: 2.1 m.

Panel Inundabilidad: 72000C0515J

Fecha de Efectividad: 18 de abril de 2018  
Ver Resolución JP-ABFE\_01 del 23 de marzo de 2018

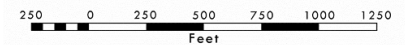
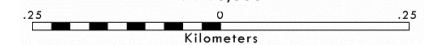
**Leyenda**

Hidrografía	A
Límite ABFE	AE
Cauce Mayor	AO
	Coastal A Zone
	VE
	X (0.2% ACF)

**Notas:**

La elevación de inundación base que se muestra en este mapa utiliza el nivel medio del mar (MSL). Se advierte al usuario que toda información obtenida del mapa deberá corroborarse con el Estudio del Seguro de Inundación (FIS, por sus siglas en inglés) de Puerto Rico. Se deberá utilizar la tabla de niveles de inundación provista por dicho estudio que muestra la elevación para inundación, dichos datos deberán ser utilizados en proyectos de construcción o propósitos relacionados con la administración de Valles Inundables en Puerto Rico cuando estos sean mayores a las elevaciones que muestra el mapa de inundaciones (FIRM).

MAP SCALE  
1 : 10,000





## Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica

Condominio Sol y Playa

### Fecha de Expedición:

17/DEC/2019

### Datos de Localización

De conformidad con las disposiciones contenidas en las leyes y los reglamentos vigentes, se expide la presente Certificación de Exclusión Categórica para la acción(es) antes descrita(s):

#### Dirección Física:

Dirección: COND.SOL Y PLAYA APT 202

Municipio: Rincón

Estado: Puerto Rico

Código Postal: 00677

#### Dueño:

Norman Irizarry

#### Sometido por:

Gamaliel Rivera

#### Calificación

Distrito(s) de Calificación: R.i (97%), CR (2%)

Distrito en el Mapa de Inundabilidad: X

Tipo de Suelo: Cd

#### Número(s) de Catastro:

125-092-048-03

### Datos de determinación

#### Exclusión Categórica

Números de exclusión categórica aplicables de acuerdo a la R-11-17 de la JCA\*:

59

#### Fecha de Expedición:

17/DEC/2019

### Condiciones Generales

De acuerdo con la solicitud de esta Determinación, se certificó cumplimiento con los siguientes requisitos, cuyo incumplimiento podrá repercutir en la revocación de esta Determinación:

1. Las actividades de uso o de construcciones livianas de nuevas estructuras no están ubicadas o desarrolladas en:

- a. Areas especiales de riesgo de inundaciones, derrumbes o marejadas.
- b. Areas en las que la Junta de Calidad Ambiental (JCA) u otras agencias gubernamentales estatales o federales hayan determinado que existe un grado de contaminación que excede el permitido por los reglamentos vigentes.
- c. Areas ecológicamente sensitivas o protegidas, según establecido por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), en las que existan especies únicas de fauna o flora o que estén en peligro de extinción o en las que puedan afectarse ecológicamente sistemas naturales o artificiales, ya sea en forma directa o indirecta.
- d. Areas en las que existan problemas de infraestructura o de deficiencias en los sistemas de servicios de suministro de agua potable, disposición de las aguas sanitarias, suministro de energía eléctrica o capacidad vial para el manejo adecuado del tránsito de vehículos de motor.
- e. Areas que constituyan yacimientos minerales, conocidos o potenciales.
- f. Areas en las que existen yacimientos arqueológicos o de valor cultural, según determinado por el Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP).
- g. Areas de topografía escarpada, en cuencas hidrográficas donde se puedan afectar fuentes de abasto de





## Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica

---

agua potable.

h. Cualquier otra acción que la JCA haya establecido mediante Resolución.

2. No descargarán contaminantes a cuerpos de agua, ni generará desperdicios peligrosos o emisiones al aire que excedan dos (2) toneladas al año de contaminantes de aire criterio, o cinco (5) toneladas de cualquier combinación de contaminantes criterios, ni emitirá al aire contaminantes peligrosos o tóxicos u olores objetables.

3. La disposición o descarga de las aguas usadas se realizará mediante acometidas a un sistema sanitario existente, lo cual requerirá la obtención del endoso de la AAA previo a la solicitud de permisos de construcción.

4. Que existe la infraestructura necesaria (agua potable y alcantarillado sanitario suministrado por la AAA, energía eléctrica, alcantarillado pluvial, vías de acceso) para servir a la operación del proyecto o actividad propuesta, con excepción de los proyectos agrícolas que se ubican por regla general en las áreas rurales, así como las residencias unifamiliares asociadas en las que las instalaciones de esa naturaleza son limitadas.

5. La operación de la actividad no afectará áreas residenciales o zonas de tranquilidad por contaminación sónica según establecido por el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido.

6. Que el desarrollo de la instalación comercial, industrial, de servicio, institucional y de desarrollo de terrenos para uso turístico y proyectos recreativos no excede de cinco mil (5,000) pies cuadrados de construcción en área total de ocupación y área bruta de piso y que cumple con las condiciones de ubicación y operación establecidas por la OGPe u otra agencia con jurisdicción, según sean aplicables.

7. El uso de edificios o estructuras existentes para facilidades comerciales, almacenes y usos industriales o de servicios no excederán de cien mil (100,000) pies cuadrados en área total de ocupación y área bruta de piso. Dicha operación deberá cumplir con las condiciones de ubicación y operación establecidas por la OGPe u otra agencia con jurisdicción, según sean aplicables, y las establecidas para las exclusiones categóricas en este Reglamento.

8. Para la ejecución o desarrollo de las acciones aprobadas como exclusiones categóricas, se requerirá la obtención de los permisos aplicables de las agencias gubernamentales para las etapas de construcción y operación.

9. La acción no ha sido fragmentada o segmentada para fines de la evaluación y será determinación de la agencia proponente si la misma satisface o no los requisitos para ser considerada y ejecutada bajo una exclusión categórica.

10. Que ha cumplido con el requisito de publicación de un Aviso Público de conformidad con la Regla 122 del Reglamento de Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales de la JCA, en el caso que la acción propuesta esté relacionada al uso u otorgamiento de fondos federales que requieran un proceso de evaluación parecido al de NEPA (NEPA-Like Process).

### Aviso

---

Si luego de haberse aquí dado cumplimiento con el Artículo 4(B) de la Ley Núm. 416 surgieran variaciones sustanciales en la acción propuesta que requieran la evaluación a los impactos ambientales, habrá que presentar el correspondiente documento ambiental, de conformidad con la Ley sobre Política Pública Ambiental.

### Condiciones Especiales

---

NINGUNA

### Firma / Sellos

---

#### Fecha de Expedición:

17/DEC/2019





**GOBIERNO DE PUERTO RICO**

Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
Oficina de Gerencia de Permisos

Número de Caso:

2019-292942-DEC-081918

## **Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica**

---



***Ing. Gabriel Hernández Rodríguez***  
***Secretario Auxiliar***



10 de diciembre de 2019

Arq. María R. Cintrón Flores  
Secretaria Auxiliar de la OGPe  
P.O. Box 41179  
Minillas Station  
San Juan 00940

Re: Certificación de Cumplimiento Ambiental Vía Exclusión

Proyecto: Construcción Facilidades Recreativas, Condominio Sol y Playa  
Carr 429 Barrio Corcega, Rincón P.R

Estimada Arq. Cintrón:

Respetuosamente sometemos nuestra solicitud de exclusión categórica para la construcción de facilidades recreativas del Condominio Sol y Playa en Rincón. El mismo se encuentran en un área recreativa existente como parte del condominio y en una Calificación RI en suelo Urbano. Se propone una remodelación para nueva piscina, jacuzzi, Baños, gazebos, reparación aceras existentes, construcción de nuevas aceras, en un área actualmente ocupado por las facilidades recreativas del condominio. Las facilidades ya cuenta con estacionamiento, infraestructura y utilidades necesarias (agua, luz, teléfono, etc.).

El acceso es a través de la Carretera PR-429, el área de estacionamiento es parte del condominio. La topografía de la parcela en una llana la cual no presenta peligro de deslizamiento de terreno. La parcela ubica en una zona inundable de clasificada como X (0.2%), ACF(74.2%), AE (13.6%) y VE (12.1) de acuerdo al mapa de FEMA panel 72000C0515J, pero hay una resolución interpretativa para estructuras existentes con respecto a los usos (existe un área recreativa en el lugar propuesto).

Hemos evaluado la propuesta desde el punto de vista ambiental, conforme a lo requerido por la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como Ley Sobre Política Pública Ambiental. Entendemos que de cumplir con las disposiciones reglamentarias para el tipo de proyecto que se propone y con los requerimientos de las agencias consultadas, incluyendo la Junta de Calidad Ambiental y resolución interpretativa, la propuesta no tendrá impacto ambiental significativo según contemplada como Exclusión Categórica en la R-11-17 de la JCA del 21 de noviembre del 2011, bajo el numero de exclusión #59.

Adicional el proyecto cumple con lo siguiente:



- El proyecto cuenta con la infraestructura requerida para este tipo de desarrollo y puede proveerse sin afectar el medio ambiente y la comunidad donde ubican
- No se afecta la seguridad y la tranquilidad de los vecinos, por el contrario, se complementa y se integra a la comunidad existente.
- Este proyecto es un uso de igual intensidad de lo que actualmente se puede observar en esa área.
- El proyecto no afectara negativamente la comunidad adyacente ya que el área presenta construcciones similares.

Agradecemos de antemano su pronta atención a ésta solicitud. De tener alguna duda o necesitar información adicional, favor comunicarse con quien suscribe a su mejor conveniencia al (787) 599-3135

Cordialmente,



Enrique Santiago Arroyo, PE  
Proyectista



## Permiso de Construcción

**Fecha de Expedición:**  
 29/jan/2021

**Nombre del Proyecto:**  
 Recreative Facilities in Sol y Playa Condominium

**Fecha de Expiración:**  
 29/jan/2023

### Descripción del Proyecto

Construcción Facilidades Recreativas, Condominio Sol y Playa

### Datos de Localización

De conformidad con las disposiciones contenidas en las Leyes y los Reglamentos vigentes, se expide el presente Permiso de Construcción, Privado para las Obras de Obra de Construcción a realizarse en un predio de terreno ubicado en:

**Dirección Física:**

Carr PR-429 Km 1.2 Sec. Corcega, Bo. Calvache Rincón,  
 Puerto Rico, 00677

**Dueño(s):**

Sol y Playa, Corp

**Casos de Referencia:**

n/a

**Número(s) de Catastro(s):**

125-092-048-03

**Tipo de Uso Propuesto:**

Residencial

**Distritos de Calificación:**

R.i (97%), CR (2%)

**Distritos de Clasificación:**

NA

**Zona de Inundabilidad:**

X

### Datos del Proyecto

**Proyectista:**

Ingeniero Mecánico - Enrique Santiago - 18768 - Civil

**Inspector:**

Ingeniero Mecánico - Enrique Santiago - 18768 - Inspeccion

**Especialista:**

Ingeniero Civil - Manuel Sanchez - 6630 - Civil

### Datos del Permiso

Costo Estimado (Original)

\$233,292

**Cabida de los Desarrollos:** 11542.61m<sup>2</sup>

Costo Estimado (OGPe)

\$0

**Área Bruta de Construcción:** 105,055.4900p<sup>2</sup>

### Obras de Urbanización

null

Volumen a Rellenar o Excavar: nullm<sup>3</sup>

### Obras de Construcción



**Permiso de Construcción****Nombre de la Estructura:**

Recreative Facilities in Sol y Playa Condominium

**Materiales:**

Hormigón Armado y Bloques

**Patios:**

Patio Mínimo Delantero:	6.7m
Patio Mínimo Lateral Derecho:	27.22m
Patio Mínimo Lateral Izquierdo:	3m
Patio Mínimo Posterior:	10.5m
Patio Mínimo Interior:	0m

**Tipo(s) de Usos:****Datos Adicionales Propuestos:****Aguas:**

Abastecimiento de Agua Potable:	Público
Disposición de Desperdicios Sólidos:	Público
Disposición de Aguas Servidas:	Alcantarillado Sanitario-Colectivo

**Parámetros de Construcción:**

Cantidad de Plantas:	1
Altura Máxima:	5.8m
Área del Solar:	11,542.6200m <sup>2</sup>
Área de Ocupación:	9,852.9100m <sup>2</sup>
Área Bruta del Piso:	9,852.9100m <sup>2</sup>
Cantidad de Niveles del Sótano:	0
Densidad Poblacional:	193.00m <sup>2</sup> /uvb

**Facilidades:****Estacionamientos:**

	Regular	Compact
Cantidad para Residentes:	0	0
Cantidad para Empleados:	0	0
Cantidad para Visitantes:	0	0
Cantidad para Impedidos:	0	0
Total de Espacios de Carga y Descarga:	0	

**Sub-estaciones Eléctricas:**

Potencia Máxima de la Sub-estación eléctrica:	0kVA
Cantidad de Unidades de Sub-estación eléctrica:	0

**Calle:**

Ancho de Calles:	0.00m
Ancho de Aceras:	0.00m
Ancho de Rodaje:	0.00m
Ancho de Faja de Siembra:	0.00m
Ancho de Encintado:	0.00m

**Baños:**

Cantidad de Baños:	2
--------------------	---

**Facilidades Recreativas y Culturales:**

Área para Recreación Activa:	813.0000
Área para Recreación Pásiva:	100.0000
Área para Reuniones:	76.0000
Área para Recreación de Niños:	21.0000

**Condiciones Generales**

Permiso de Construcción





## Permiso de Construcción

1. Este permiso deberá estar expuesto en todo momento en un lugar visible al público dentro de las instalaciones para el cual fue otorgado.
  2. El llevar a cabo cualquier construcción no autorizada en este Permiso estará sujeto a que se presenten recursos extraordinarios para la demolición o paralización de las obras de obras no autorizadas y/o revocación de permisos, según se establece en la Ley Núm. 161-2009, según enmendada y conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico".
  3. Este permiso no legaliza ni autoriza de manera alguna la construcción de obras, ni autoriza aquellas ya construidas y que estén sujetas a un permiso.
  4. El cumplir con los requerimientos de éste o cualquier otro permiso emitido al amparo de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada y conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico y/o el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, no exime al concesionario de cumplir con cualesquiera otros requisitos de disposiciones legales estatales y federales aplicables, tales como, pero sin limitarse a Fair Housing Act y Americans with Disabilities Act y la Ley Sobre Política Pública Ambiental.
  5. Las disposiciones aplicables de Ley Núm. 161-2009, según enmendada y conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico y/o el Reglamento Conjunto vigente se incorporan aquí por referencia y serán condiciones exigibles bajo este Permiso.
  6. La adjudicación de un permiso no tiene el propósito ni alcance de validar o anular cualquier restricción privada, incluyendo, servidumbres en equidad o prohibiciones que resulten inconsistentes con el permiso aquí concedido. La OGPe no cuenta con jurisdicción para adjudicar la vigencia de estas restricciones.
- Si la concesión de un permiso resulta en un menoscabo de cualquier restricción o prohibición impuesta, la parte afectada podrá llevar aquellas acciones que en derecho procedan contra el concesionario del permiso; disponiéndose que, la OGPe queda relevada de responsabilidad por tal alegación.
7. El Concesionario de este Permiso deberá cumplir con cualesquiera otros requisitos legales aplicables del Reglamento Conjunto vigente, el Código de Rentas Internas de Puerto Rico o cualesquiera otros reglamentos aplicables del Departamento de Hacienda y/o Departamento de Transportación y Obras Públicas.
  8. A petición fundamentada del concesionario del permiso, acompañado de una certificación del proyectista y/o especialista de que el proyecto de construcción aún continúa conforme con las leyes y reglamentos aplicables, y no se le han incorporado cambios, siempre y cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, se podrá prorrogar un permiso vigente. De otorgarse la prórroga, la vigencia del Permiso será de un (1) año.
  9. El concesionario del Permiso deberá instalar un rótulo dentro de los dos (2) días siguientes a la radicación de la solicitud. Dicho rótulo será ubicado en la entrada principal de la propiedad donde se llevará a cabo la obra y deberá mantenerse instalado hasta que culmine la actividad. Dentro de los tres (3) días a partir de su instalación, deberá certificar en el sistema electrónico de la Oficina de Gerencia de Permisos que el rótulo fue instalado conforme a lo dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos; dicha certificación deberá estar acompañada de una foto digital a ser cargada en el sistema.
  10. La autorización para construir contenida en este Permiso bajo las disposiciones del Reglamento Conjunto tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de su expedición para que las obras autorizadas dichas obras una vez comenzadas, no fuesen terminadas dentro del término prescrito en el mismo o no se cumpla con disposiciones establecidas por la OGPe o la Junta de Planificación.
  11. Todo permiso de construcción expedido bajo las disposiciones del Reglamento Conjunto vigente, quedará sin efecto si las obras certificadas no fuesen comenzadas dentro del término de dos (2) años a partir de la fecha de su expedición o si dichas obras una vez comenzadas, no fuesen terminadas dentro del término prescrito en el mismo o no se cumpla con disposiciones establecidas por la Oficina de Gerencia de Permisos o la Junta de Planificación.
  12. Este permiso es expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos bajo la certificación del Ingeniero o Arquitecto licenciado de que los planos, proyectos de obras y demás documentos fueron presentados de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables, al amparo de las disposiciones de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, relacionada a la certificación de planos y obras en Puerto Rico y la Ley





## Permiso de Construcción

Núm. 7 de 19 de julio de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de Certificación de Planos", así como las leyes y reglamentos de planificación.

De identificarse que alguna información ofrecida resulte falsa, el diseño de la obra no se ajusta a los reglamentos, indique hechos o dimensiones que no sean ciertas y correctas, suministre hechos o información falsos u ocultare información; se procederá con las acciones o medidas correctivas establecidas en los artículos 7 y 8 de la Ley Núm. 135, supra, artículos 8 y 9 de la Ley Núm. 7, supra así como con las establecidas en la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permiso de Puerto Rico", según aplique.

13. De identificarse que el costo estimado de la obra ha sido calculado incorrectamente, la Oficina de Gerencia de Permisos, mediante Orden a tales efectos, calculará el mismo y exigirá al Concesionario que se paguen los derechos de conformidad.

14. En aquellos casos en que no se hayan utilizado las guías adoptadas por la Oficina de Gerencia de Permisos, se exigirá el pago adicional de un diez por ciento (10 %) sobre la diferencia del costo de aranceles y la cancelación de estampillas del total indebidamente estimado.

15. En toda obra de construcción, cuyo costo total final de construcción resulte mayor al costo estimado, el solicitante efectuará el pago del arancel correspondiente y se cancelaran estampillas originales por la diferencia.

16. En aquellos casos en que no se hayan utilizados las guías adoptadas por la Oficina de Gerencia de Permisos y el valor final de la obra representara una diferencia de un diez por ciento (10 %) adicional al costo estimado original, el solicitante efectuará el pago del arancel correspondiente y se cancelarán estampillas adicionales sobre el total de la diferencia más un veinte por ciento (20%) de dicha diferencia del costo de los aranceles y la cancelación de estampillas no pagadas como penalidad inicial por un estimado de costo incorrecto.

### Apercibimiento Fiscalización:

De conformidad con lo anterior y las disposiciones de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada y conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", la Junta de Planificación fiscalizará el cumplimiento del Permiso emitido por la Oficina de Gerencia de Permisos.

### Apercibimiento Revisión:

Se apercibe que, la parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos, Profesional Autorizado o un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, podrá presentar una solicitud de revisión administrativa ante la División de Revisiones Administrativas, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos, de copia de la notificación de la actuación, determinación final o resolución.

La parte recurrente utilizará el mecanismo que proveerá el Sistema Unificado de Información al presentar el recurso electrónicamente ante la División de Revisiones Administrativas para notificar simultáneamente a la Oficina de Gerencia de Permisos, a la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V, o al Profesional Autorizado, según aplique. Además, la parte recurrente notificará copia de la solicitud de revisión administrativa, por correo certificado con acuse de recibo u mediante otro mecanismo dispuesto por reglamento, a las partes, incluyendo a la OGPe, y a los interventores, dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas desde la presentación de la solicitud. La oportuna notificación es un requisito de carácter jurisdiccional y su cumplimiento deberá ser certificado y evidenciado oportunamente ante la División de Revisiones Administrativas.

El Juez Administrativo de la División de Revisiones Administrativas tendrá un término de quince (15) días para determinar si acoge la misma. Si en este término se denegase o no se emitiese una determinación a esos fines, en cuyo caso se entenderá rechazada de plano, perderá jurisdicción sobre la misma y comenzará a decursar el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal de Apelaciones desde que se notifique la denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso.

La División de Revisiones Administrativas dispondrá de las solicitudes acogidas ante su consideración dentro de un periodo de noventa (90) días naturales desde su presentación. Dicho término podrá ser prorrogado por treinta (30) días adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento, en casos excepcionales. Si la





## Permiso de Construcción

División de Revisiones Administrativas no adjudicará la solicitud dentro del término aquí dispuesto, dicho foro perderá jurisdicción sobre la misma y comenzará a decursar el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal de Apelaciones. Las resoluciones de la División de Revisiones Administrativas serán consideradas determinaciones finales de la Oficina de Gerencia de Permisos.

La presentación de una solicitud de revisión administrativa no es un requisito jurisdiccional previo a la presentación de una solicitud de revisión de decisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones. No obstante, su oportuna presentación paralizará los términos para recurrir ante dicho Tribunal.

Cualquier parte adversamente afectada por una determinación final, permiso o resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la determinación final, permiso o resolución de la agencia o a partir de la fecha aplicable cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una solicitud de revisión administrativa. La parte notificará la presentación de la solicitud de revisión a la agencia y a todas las partes dentro del término para solicitar dicha revisión. La notificación podrá hacerse por correo.

## Condiciones Especiales

Este permiso es expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio bajo la certificación del Ingeniero o Arquitecto licenciado de que los planos, proyectos de obras y demás documentos fueron presentados de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables, al amparo de las disposiciones de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada relacionada a la certificación de planos y obras en Puerto Rico y la Ley Núm. 7 de 19 de julio de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de Certificación de Planos", así como las leyes y reglamentos de planificación.

De identificarse que alguna información ofrecida resultase falsa, el diseño de la obra no se ajusta a los reglamentos, indique hechos o dimensiones que no sean ciertas y correctas, suministre hechos o información falsos u ocultare información; se procederá con las acciones o medidas correctivas establecidas en los artículos 7 y 8 de la Ley Núm. 135, supra, artículos 8 y 9 de la Ley Núm. 7, supra así como con las establecidas en la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permiso de Puerto Rico", según aplique.

## Aviso

Si la OGPe determinara que el costo estimado del valor de la obra ha sido calculado incorrectamente, la OGPe, mediante orden a tales efectos, calculará el mismo y exigirá al solicitante que se paguen los derechos de conformidad con ese

En aquellos casos en que no se hayan utilizado las guías adoptadas por la OGPe se exigirá el pago adicional de un diez por ciento (10%) sobre la diferencia del costo de aranceles y la cancelación de estampillas del total indebidamente estimado.

En toda obra de construcción, cuyo costo total final de construcción resulte mayor al costo estimado, el solicitante efectuará el pago del arancel y se cancelarán estampillas adicionales por la diferencia.

En aquellos casos en que no se hayan utilizado las guías adoptadas por la OGPe y el valor final de la obra representará una diferencia de un diez por ciento (10%) adicional al costo estimado original, el solicitante efectuará el pago de arancel y se cancelarán estampillas adicionales sobre el total de la diferencia más un veinte por ciento (20%) de dicha diferencia del costo de los aranceles y la cancelación de estampillas no pagada como penalidad inicial por un estimado de costo incorrecto.





**GOBIERNO DE PUERTO RICO**

Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
Oficina de Gerencia de Permisos

Número de Trámite:

**2020-344034-PCOC-010841**

## Permiso de Construcción

### Firma / Sellos

**Fecha de Expedición:**

29/jan/2021





GOVERNMENT OF PUERTO RICO  
PERMIT MANAGEMENT OFFICE

## Certificación de Projectista, Especialista o Contratista

En armonía con las disposiciones de la Ley Número 161 del 1 de diciembre de 2009, yo,

Ing. Enrique Santiago Arroyo , **CERTIFICO BAJO JURAMENTO:** mi relación con la obra  
NOMBRE COMPLETO Y APELLIDOS

Facilidades Recreativas, Condominio Sol y Playa , con Número de Proyecto 2020-344034-PCOC-010841 , para la  
NOMBRE DEL PROYECTO NÚMERO DE PROYECTO

cual se solicita un permiso Re-Construcción , es la descrita a continuación:  
TIPO DE PERMISO

N/A Soy el(la) contratista que ejecutó o ejecutará dicha obra.

N/A Soy el(la) representante autorizado del contratista que ejecutó o ejecutará dicha obra y que me ha autorizado a firmar la presente certificación.

El proyecto fue ejecutado de acuerdo a los planos y las especificaciones sobre los cuales se otorgó el el permiso con Número de Caso \_\_\_\_\_ ante la Oficina de Gerencia de Permisos.  
NÚMERO DE PERMISO

N/A Soy el(la) especialista quien preparó o diseñó la fase \_\_\_\_\_ para la  
ESTRUCTURAL, MECÁNICA, ETC.  
\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, ETC. EDIFICIO, PROYECTO, ETC.

Soy el(la) projectista de la obra y estoy autorizado(a) para ejercer la profesión Ing..  
ING., ARQ., ETC.  
en Puerto Rico, con Licencia 18768 .  
NÚMERO DE LICENCIA

Afirmo y reconozco las consecuencias de incluir y someter información falsa o incompleta en dichos documentos. Declaro, bajo las penalidades de perjurio, que esta Certificación ha sido examinada por mí, y según mi mejor información y creencia es cierta, correcta y completa.

En Caguas de Puerto Rico, hoy 3 de diciembre de 2020 .  
PUEBLO DÍA MES AÑO

18768 787-599-3135  
NÚMERO DE LICENCIA NÚMERO DE TELÉFONO

Calle Yaguez E-18 Urb. Villa Borinquen  
DIRECCIÓN POSTAL – LÍNEA 1

Caguas, PR 00725  
DIRECCIÓN POSTAL – LÍNEA 2







## Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica

Condominio Sol y Playa

### Fecha de Expedición:

17/DEC/2019

### Datos de Localización

De conformidad con las disposiciones contenidas en las leyes y los reglamentos vigentes, se expide la presente Certificación de Exclusión Categórica para la acción(es) antes descrita(s):

#### Dirección Física:

Dirección: COND.SOL Y PLAYA APT 202

Municipio: Rincón

Estado: Puerto Rico

Código Postal: 00677

#### Dueño:

Norman Irizarry

#### Sometido por:

Gamaliel Rivera

#### Calificación

Distrito(s) de Calificación: R.i (97%), CR (2%)

Distrito en el Mapa de Inundabilidad: X

Tipo de Suelo: Cd

#### Número(s) de Catastro:

125-092-048-03

### Datos de determinación

#### Exclusión Categórica

Números de exclusión categórica aplicables de acuerdo a la R-11-17 de la JCA\*:

59

#### Fecha de Expedición:

17/DEC/2019

### Condiciones Generales

De acuerdo con la solicitud de esta Determinación, se certificó cumplimiento con los siguientes requisitos, cuyo incumplimiento podrá repercutir en la revocación de esta Determinación:

1. Las actividades de uso o de construcciones livianas de nuevas estructuras no están ubicadas o desarrolladas en:
  - a. Areas especiales de riesgo de inundaciones, derrumbes o marejadas.
  - b. Areas en las que la Junta de Calidad Ambiental (JCA) u otras agencias gubernamentales estatales o federales hayan determinado que existe un grado de contaminación que excede el permitido por los reglamentos vigentes.
  - c. Areas ecológicamente sensitivas o protegidas, según establecido por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), en las que existan especies únicas de fauna o flora o que estén en peligro de extinción o en las que puedan afectarse ecológicamente sistemas naturales o artificiales, ya sea en forma directa o indirecta.
  - d. Areas en las que existan problemas de infraestructura o de deficiencias en los sistemas de servicios de suministro de agua potable, disposición de las aguas sanitarias, suministro de energía eléctrica o capacidad vial para el manejo adecuado del tránsito de vehículos de motor.
  - e. Areas que constituyan yacimientos minerales, conocidos o potenciales.
  - f. Areas en las que existen yacimientos arqueológicos o de valor cultural, según determinado por el Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP).
  - g. Areas de topografía escarpada, en cuencas hidrográficas donde se puedan afectar fuentes de abasto de





## Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica

agua potable.

h. Cualquier otra acción que la JCA haya establecido mediante Resolución.

2. No descargarán contaminantes a cuerpos de agua, ni generará desperdicios peligrosos o emisiones al aire que excedan dos (2) toneladas al año de contaminantes de aire criterio, o cinco (5) toneladas de cualquier combinación de contaminantes criterios, ni emitirá al aire contaminantes peligrosos o tóxicos u olores objetables.

3. La disposición o descarga de las aguas usadas se realizará mediante acometidas a un sistema sanitario existente, lo cual requerirá la obtención del endoso de la AAA previo a la solicitud de permisos de construcción.

4. Que existe la infraestructura necesaria (agua potable y alcantarillado sanitario suministrado por la AAA, energía eléctrica, alcantarillado pluvial, vías de acceso) para servir a la operación del proyecto o actividad propuesta, con excepción de los proyectos agrícolas que se ubican por regla general en las áreas rurales, así como las residencias unifamiliares asociadas en las que las instalaciones de esa naturaleza son limitadas.

5. La operación de la actividad no afectará áreas residenciales o zonas de tranquilidad por contaminación sónica según establecido por el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido.

6. Que el desarrollo de la instalación comercial, industrial, de servicio, institucional y de desarrollo de terrenos para uso turístico y proyectos recreativos no excede de cinco mil (5,000) pies cuadrados de construcción en área total de ocupación y área bruta de piso y que cumple con las condiciones de ubicación y operación establecidas por la OGPe u otra agencia con jurisdicción, según sean aplicables.

7. El uso de edificios o estructuras existentes para facilidades comerciales, almacenes y usos industriales o de servicios no excederán de cien mil (100,000) pies cuadrados en área total de ocupación y área bruta de piso. Dicha operación deberá cumplir con las condiciones de ubicación y operación establecidas por la OGPe u otra agencia con jurisdicción, según sean aplicables, y las establecidas para las exclusiones categóricas en este Reglamento.

8. Para la ejecución o desarrollo de las acciones aprobadas como exclusiones categóricas, se requerirá la obtención de los permisos aplicables de las agencias gubernamentales para las etapas de construcción y operación.

9. La acción no ha sido fragmentada o segmentada para fines de la evaluación y será determinación de la agencia proponente si la misma satisface o no los requisitos para ser considerada y ejecutada bajo una exclusión categórica.

10. Que ha cumplido con el requisito de publicación de un Aviso Público de conformidad con la Regla 122 del Reglamento de Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales de la JCA, en el caso que la acción propuesta esté relacionada al uso u otorgamiento de fondos federales que requieran un proceso de evaluación parecido al de NEPA (NEPA-Like Process).

### Aviso

Si luego de haberse aquí dado cumplimiento con el Artículo 4(B) de la Ley Núm. 416 surgieran variaciones sustanciales en la acción propuesta que requieran la evaluación a los impactos ambientales, habrá que presentar el correspondiente documento ambiental, de conformidad con la Ley sobre Política Pública Ambiental.

### Condiciones Especiales

NINGUNA

### Firma / Sellos

#### Fecha de Expedición:

17/DEC/2019





**GOBIERNO DE PUERTO RICO**

Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
Oficina de Gerencia de Permisos

Número de Caso:

2019-292942-DEC-081918

## **Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica**

---



**Ing. Gabriel Hernández Rodríguez**  
**Secretario Auxiliar**



30 de diciembre de 2019

Ing. Gabriel Hernández  
Secretario Auxiliar de la OGPe  
P.O. Box 41179  
Minillas Station  
San Juan 00940

Re: 2020-344034-PCCOC-010841Reconstrucción Facilidades  
Recreativas Condominio Sol y Playa, Rincón P.R

Estimado Ing. Hernández:

Para el permiso de referencia se nos había solicitado aclarar la ubicación de las estructuras a reconstruir al amparo de la Sección 6.4.2.2 del Reglamento Conjunto vigente.

En respuesta a esta solicitud, le informamos que las estructuras a ser reconstruidas son aquellas facilidades recreativas existentes desde que el condominio fue construido a finales de los años ochenta y que fueran impactadas por el paso del Huracán María en septiembre del 2017. A estos efectos, **la huella de las obras propuesta será idéntica a la existente**. Cabe destacar también que las obras propuestas son aquellas autorizadas en su momento por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) al amparo de la Orden Administrativa que emitió la Oficina de Gerencia de Permisos OGPE para la reconstrucción de estructuras y facilidades afectadas por dicho huracán y que no fueron llevadas a cabo debido a un impase con la aseguradora.

Basado en lo anterior respetuosamente solicitamos que se le de paso al permiso de referencia. Agradecemos de antemano su pronta atención a esta solicitud. De tener alguna duda o necesitar información adicional, favor comunicarse con quien suscribe a su mejor conveniencia al (787) 599-3135

Cordialmente,

Enrique Santiago Arroyo PE-19708  
Proyectista





*ON THE GEOTECHNICAL EXPLORATION  
PERFORMED AT THE SITE OF THE PROPOSED  
NEW CONSTRUCTION OF PROPERTY FENCE, POOL  
AND COMMUNAL AREAS AT CONDOMINIO SOY Y PLAYA,  
CALVACHE WARD, RINCÓN, PUERTO RICO*

*SUBMITTED TO:*

*ASOCIACIÓN DE CONDOMINES CONDOMINIO SOL Y PLAYA*

*C/O: MRS. CARMEN MELENDEZ – REPRESENTATIVE*

*BY:*

*NELSON MUÑOZ, P.E.*

*ADVANCED SOIL ENGINEERING  
GEOTECHNICAL CONSULTING ENGINEERS*

*FEBRUARY 28, 2018*

*FILE NO. 1765*

**ON THE GEOTECHNICAL EXPLORATION  
PERFORMED AT THE SITE OF THE PROPOSED  
NEW CONSTRUCTION OF PROPERTY FENCE, POOL  
AND COMMUNAL AREAS AT CONDOMINIO SOY Y PLAYA,  
CALVACHE WARD, RINCÓN, PUERTO RICO**

**1.0 INTRODUCTION:**

*This report covers the results of a geotechnical exploration conducted at the site of the proposed New Construction of Property Fence, Pool and Communal Areas at Condominio Sol y Playa, Calvache Ward, Rincón, Puerto Rico.*

*The investigation was made following instructions from Mrs. Carmen Melendez – Representative from Asociación de Condomines Condominio Sol y Playa, project owner; and Manuel Sanchez Galloza, PE – Project Designer. The study was performed in general accordance with the scope of work included in our Proposal No.15, dated November 20, 2017.*

*This report has been prepared to summarize the data obtained during this study and to present our conclusions and recommendations based on the proposed construction and the subsurface conditions encountered. Design parameters and a discussion of geotechnical engineering considerations related to construction of the proposed structure are included in the report.*

*This report has been prepared for the exclusive use of the owner, their designers and others involved in the construction and preparation of the plans and specifications of the project.*

## 2.0 SITE LOCATION AND PROJECT DESCRIPTION:

The site of the proposed project is located at located at State Road PR 429, Corcega Sector, Calvache Ward, Rincón, Puerto Rico. The property line and pool area adjacent to the ocean is suffering a coastal erosion problem. According to information provided to this office, the proposed project considers the stabilization of the pool area. The following **Figure 1** shows portion of US Geological Survey Service Topographic Map of the Rincón Quadrangle with the site location enclosed.



**Figure 1: Site Location Map**

### **3.0 SCOPE OF INVESTIGATION:**

#### Field Exploration:

*An initial visit was conducted to confirm boring locations. All boring locations were adjusted based on utilities interference and client's requests. The field exploration consisted of drilling three (3) test borings along the proposed construction area. The location of the borings was as close as possible to the staked locations, subject to utilities interference and drilling convenience. Test borings were drilled to depths varying from 40.0 to 75.0 ft. with a total footage of 155.0 lin. ft.*

*The borings were performed using the rotary hollow-stem auger technique in accordance with ASTM D 1452. Samples were obtained using the "Standard Penetration Test (SPT)", as specified in ASTM D 1586.*

*Please refer to **Appendix No. 1 (Boring Location Map)**, for boring location.*

### **4.0 SUBSOIL CONDITIONS:**

*The general subsoil conditions as disclosed from the test borings drilled at the subject site consist of light yellowish brown, gray, grayish brown sand trace silt – shell fragments, extending to depths varying from 23.0 to 28.0 ft., below existing ground elevation.*

*The above described layer is resting over gray sand trace to some silt – shell fragments on borings No.1 and No.2, extending the end of the test boring at boring No.1, and extending to a depth of 38.0 ft. on boring No.2.; and gray gravelly sand*



*trace to some silt, underlain by gray sand trace clayey silt on boring No.3, extending to a depth of 48.0 ft.*

*Following the layer described above the exploratory work shows dark grayish brown rock fragments some silty sand on boring No.2, extending to the end of the test hole, and gray clayey sand trace rock fragments, underlain by gray lay some sand on boring No.3, extending to a depth of 63.0 ft.*

*The above described layer is resting over dark gray sandy silt trace to some rock fragments, extending to a depth of 73.0 ft. on boring No.3.*

*Underlying the aforementioned stratum and extending to the end of the test holes, the exploratory work shows yellowish brown, gray sandy rock fragments trace silt on boring No.3.*

*The ground water level of the explored site was encountered at a depth of 4.0 ft. below actual ground elevation during the time of our field exploratory work. This ground water level varies in conformity with local variations of rainy and dry seasonal changes. The period levels were monitored is recognized as being too short and that variations in any observed ground water level could arise according to the local dry and wet seasonal changes. An accurate monitoring program calls for the installation of monitoring wells and prolonged observation periods, which in turn are out of our scope of work. Therefore, we suggest adopting the given levels as temporary. Depth variations can be found either up or down by the time constructions begins. Nevertheless, we assumed the recorded levels as permanent for the theoretical considerations of this report.*

*The above information corresponds to a general description of the subsoil conditions of the area, however, for detailed description regarding the specific ground water level, soil profile, field and laboratory test results, please refer to **Appendix No. 2 (Boring Logs)**. For detailed description of the procedures followed for the drilling of the test borings and laboratory testing, please refer to **Appendix No. 3 (Field and Laboratory Testing Procedures)**.*

## **5.0 FOUNDATION RECOMMENDATIONS:**

*Recommendations for the geotechnical aspects of the project are based on the subsoil study presented in this report. This office warrants that our recommendations are in the line with the generally accepted practice in the field of Soil Mechanics and Foundation Engineering. This is our only warranty, either expressed or implied.*

*The use of the subsoil information and recommendations herein detailed for other structures or areas, except when done by specialist, may lead to serious design errors and should not be attempted.*

*The deposits encountered as disclosed by these test borings, not necessarily represent the most critical conditions of the site, and might vary from one boring to another. These recommendations are based on the subsoil conditions as encountered on the test borings rather than the worst conditions of the site.*

*Due to the pass of Huracan María on September 20, 2017 this shoreline suffered severe coastal erosion affecting the structural integrity of many properties in the shoreline of the municipality of Rincón. These changes and impact on the*

coasts of Rincón have been documented by experts during the past decades in several writings (E. Robert Thieler, 1995). The property line fence, pool and other common areas were destroyed because of the storm surge caused by the hurricane. Please refer to **Appendix No. 8 (Important Information About Coastal Erosion)**.

*It should be noted that detailing drawings of the proposed structures and final grading information are not available at the time of writing this report. Specific details regarding the structure design loads were not provided at the time of this report was prepared. Based on the above information, and the results of the borings, specific design and construction recommendations for the foundation are provided in the following sections.*

*Before design process it will be necessary to perform a topographic land survey to identify various features and elevations of the land. At the beginning of the design process provide the design team with a clear understanding of the existing site conditions both at and below grade; over-excavation and more structurally sound fill material may be necessary to offset poor soil conditions or grade issues.*

*We understand that Asociación de Condomines Condominio Sol y Playa through its project designer representative the Eng. Manuel Sanchez Galloza is planning to evaluate various solutions to provide protection for the property line erosion problem. ASE has evaluated these solutions that can be considered for the erosion control at the property line area and new structures. Several possibilities exist for the types of stabilization solutions that may be used for this project. The options listed below area based on site limitations and soil conditions. As per request by the project owner we are going to add recommendations for the proposed foundation system.*

*There are three approaches to deal with said profile conditions. The first is to use a cantilevered sheet pile wall. We understand that a cantilevered sheet pile wall is the permanent solution to provide protection for the coastal scour problem for the new construction structures. However, due to the depth range where unsuitable soils are found, this option increases the cost of the project. Second is the use of micro piles along the proposed construction area to support the loads of the intended structures. This option is being seriously considered by the owner and project designer. As the third option, drilled soldier pile and lagging system may also be feasible.*

*Specific details regarding the structure design loads were not provided at the time of this report was prepared. Based on the above information, and the results of the borings, specific design and construction recommendations for the foundation are provided in the following sections.*

### **5.1 Cantilever Steel Sheet Pile Wall Recommendations:**

*The use of steel sheet pile wall is being considered for the project. The steel sheet piles should be driven to an estimated depth varying from 45.0 to 50.0 ft. Depth must be revised after scour analysis. Based on the variable N-values recorded during the drilling operations, the soil layer described exhibits an estimated medium driven effort.*

*A concrete capping beam should be provided along the top of the sheet piles. Well-graded backfill behind the sheet pile wall generally assists in limiting the loss of fines through the interlocks and consequent subsidence of the surface of the retained fill.*

*The proposed steel sheet pile wall is located over the existing sand beach deposit, which consists of loose sandy material. This sandy material is very susceptible to erosion and undermining during the dashing of the big waves and cyclonic surge events. Consequently, we suggest that a hydrologist or any other specialist on coastal erosion shall be consulted regarding any additional evaluation. Minimum requirements of the project including the design wave height, tide data, existing bathymetry and topography among other considerations shall be taken. Linear extension of the sheet pile shall be determined by this professional in terms of scour analysis.*

## **5.2 Micro Piles Recommendations:**

*We have evaluated a foundation solution using micropiles for the support of the loads of the proposed structure. Micro piles (5 to 7 inch diameter) can be used in this project to support the proposed structure. The ideal micro pile for this project is installed through the use of a hollow-core bar. In this approach, each micro pile is designed to resist loads of up to 150 kips in tension and up to 400 kips in compression. Micro piles will be connected structurally to the foundation.*

*The installation of the proposed micro piles will be performed from the ground surface, just above the ground water table and above final bottom of footing elevation. The elements are injection bore (IBO) TITAN anchors which adapt ideally to the conditions found at the site like high ground water table and loose cohesionless materials. Technical data for the proposed installation technology can be found at **Appendix No.5**. The proposed installation method will not impose vibrations and will not need dewatering of*

*the site during construction. These two aspects, caused by other construction methods, could affect adjacent structures.*

*The capacity of micropiles varies with the method of installation. The micropile capacities that we estimated consider a gravity grout type micropile, with temporary or permanent casing, with a center bar reinforcement and a neat cement grout tremied to the base of the hole. **Two (2) pile load tests are recommended to determine the actual capacity of the piles in compression and tension, and the load tests shall be made according to A.S.T.M. Designation D-1143.***

*We recommended that the Specialty Contractor submit to the Project's geotechnical engineer a micropile installation plan. "Geostructural Group P.S.C." by his representative Ing. Javier Rodríguez may be used for this project. The plan shall include the micropile construction method and the expected micropile capacities associated to the method that the Specialty Contractor is proposing. The geotechnical engineer shall evaluate the method and approve it or suggest modifications.*

*The site preparation prior to the micro piles installation or shallow fill construction is to consist of removing from the site any construction debris and/or topsoil supporting any existing vegetation.*

*We recommended the over excavation of at least 2.0 ft. of the fill material encountered in the area below the base of the structure floor slab and place at least 2.0 ft. of fill material classified as A-2-4 or better material properly placed and compacted until the final floor elevation is reached. The over excavation shall be extended 5.0 ft. beyond the periphery of the*

structure.

*In the event that modification to grading is incorporated, we shall be consulted to evaluate the submitted pile lengths and provide recommendations to compensate for negative skin friction if deemed necessary.*

### **5.2.1 Micro Piles – Construction Considerations:**

*The typical driving criteria and observation procedures employed in the installation of driven piles are not applicable to micropiles. Successful installation depends on the experience and skill of the piling contractor. We recommend, therefore, that the installation of all micropiles be observed by an engineer or an engineering technician under the direction of an engineer from this office who is familiar with the subsurface conditions at this site. The full-time monitoring of pile installation should provide a degree of assurance that continuous piles of the proper cross-section are being obtained. We suggest that the following guidelines be used for installation:*

- A pressure gauge should be installed as close to injection point as possible in order to monitor grout pressure during grouting operations. The gauge should be positioned so that it can be easily observed by the field engineer.*
- At least two sets of six, two-inch grout cubes should be made during each day of pile installation for subsequent laboratory testing to confirm grout strength.*

- *Full-length reinforcing or thread bars should be inserted into the pile either before or after grouting, depending upon the construction procedure employed.*

*Since micropiles are constructed as cast-in-place piles, the success or failure of a micropile foundation system is highly dependent upon the quality of the piles installed. For this reason, we recommend that a pile installation monitoring program be implemented so that a quality installation can be confirmed.*

*Prior to actual installation of the micropiles, the contractor should demonstrate that the materials and equipment proposed for use are capable of installing the production piles. Grout pressure gauges should be accessible to the field engineer at all times. Gauges that become blocked with grout should be cleaned or replaced.*

*The duties of the micropile observer should include the following:*

- *Monitoring the addition of any water and/or admixtures to the grout at the site. Performing flow cone tests, if required.*
- *Making grout cubes.*
- *Observing the drilling process and noting any relevant irregularities.*
- *Approving the pile augering termination criteria and recording the pile tip depth or elevation.*
- *Observing and documenting the entire grouting procedure, noting the depth during any delays in grouting, and the time of delay during pumping.*
- *Recording the grout pressure head.*



- *Monitoring the setting process of the fresh grout based on actual samples taken at the time of arrival on-site. Grout that reaches its initial set should not be used.*
- *Observing freshly-grouted piles to determine whether any settling or grout subsidence occurs at the exposed top of the pile.*
- *Monitoring the installation of reinforcing steel in the piles.*

### **5.3 Drilled Soldier Pile and Lagging System Recommendations:**

*Soldier pile and lagging walls are very similar to sheet pile walls and include most of the benefits and costs of that type of retention wall. The major difference is that with the sheet pile wall, the entire wall section is installed vertically, one section at a time, with the use of the machinery. The pile and lagging wall is installed by installing a series of H-piles into predrilled holes, then installing the lagging by between the piles. The lagging should be designed to 100% of the earth pressure.*

*Soldier pile can be either driven or drilled into the soil. Driven soldier pile can be installed in dense or stiff soils where sheet pile walls may not be feasible. Drilled soldier pile walls can be installed in any soil type and even into bedrock. Drilled soldier pile walls are generally constructed by drilling 24-inch diameter holes at 6-8 foot centers along the retaining wall alignment into the bearing stratum. Then, a HP pile will be placed into the hole and centered, and the annular space around each HP section will be filled with flowable grout. As the excavation progresses from the top down, the grout will be removed from the flanges and lagging will be constructed between the flanges of the HP sections. The lagging should be designed based on structural analysis. Resistance to lateral movement or overturning of the*

*soldier piles is furnished by passive resistance of the soil below the depth of excavation. The passive pressure between piles should act over an effective width equal to three times the width of the soldier piles for the stiff to very stiff clay at the Site. The total width for drilled soldier piles should be taken as the diameter of the concrete encasement, and the width for driven soldier piles should be taken as the width of the flange. A Geocomposite Wall Drain should be placed behind the wall for drainage, and connected to 4 inch perforated drain pipe. The piles should be driven to an estimated depth of 45.0 to 50.0 ft. Please refer to (**Appendix No.6: Drilled Soldier Pile & Lagging Typical Drawings**).*

*We understand that these systems must be carefully evaluated and designed by a qualified structural engineer with knowledge on structural coastal design. The design should include a structural evaluation to meet applied shear and moment, and an evaluation of overturning to determine embedment depth, and other applicable design requirements. Please refer to **Boring Logs and Table 1** for design parameters. Scour analysis should be performed to indicate scour elevation to be used for foundation analysis (embedment depth). Please refer to **Section 5.4: Grain Size Testing for Scour Analysis** for more information.*

<i>Depth Range (ft.) Below Existing Grade</i>	<i><math>K_h</math> (kcf)</i>
<i>0.0 @ 6.0</i>	<i>900</i>
<i>6.0 @ 33.0</i>	<i>1400</i>
<i>33.0 @ 40.0</i>	<i>400</i>
<i>40.0 @ 73.0</i>	<i>1300</i>
<i>73.0 @ 75.0</i>	<i>1800</i>

**Table 1: Lateral Modulus of Subgrade Reaction vs. Depth Ranges**

*This data should be revised after grading plan be submitted.*

#### **5.4 Grain Size Testing for Scour Analysis:**

*The results of the sieve analyses are presented in **Table 2**.*

**Table 2:  $D_{50}$  Sizes for Scour Analyses**

<i>Borings</i>	<i>Sample Location</i>	<i><math>D_{50}</math> (mm)</i>
1	(0' – 13.0')	0.72
1	(13' – 23.0')	0.19
1	(28' – 40.0')	0.21
2, 3	(0' – 6.0')	0.65
3	(8' – 18.0')	0.68

*Please refer to **Appendix No. 7 (Laboratory Test Results)**, for grain size reports.*

*The toe of the back-steel sheet pile structure will be protected against wave scour by the use of rock berm or armor stone and/or “Geotubes”.*

#### **6.0 EARTHQUAKE CONSIDERATIONS:**

*Analysis of the relative density and consistency of the ground based on the SPT N values; it is our opinion that for seismic design this site corresponds to a soil profile type  $S_D$  according to the International Building Code (IBC-2009). Shear wave testing of the soils can be used to provide a more thorough evaluation of the seismic*

*classification of site. A 100-foot deep boring was not required by the structural engineer due to size and height of the proposed structure.*

## **7.0 MONITORING OF FOUNDATION WORKS:**

*It should be brought to the consideration of all parties involved, the fact that no matter how well-designed the project is, it shall be necessary to provide full time supervision for the foundation works with special interest in the construction of embankments, cuts, and retaining structures.*

*It is in the execution of these aspects of the suggested work that most of the problems of development construction can be minimized.*

*As it is always the case, for this type of geotechnical work, field monitoring must be conducted during and after construction phases to carefully evaluate the effectiveness of the recommendations and to detect any problem that may occur.*

*It is highly suggested to carefully visual inspect the existing neighboring buildings including taking photos and/or videos recording conditions of said structures before any pile driving is attempted. Monitoring of the vibrations to be induced by the pile driving operation shall be continuously executed. If excess wave velocities are recorded, the project geotechnical engineer shall formulate recommendations to mitigate the risk any excess vibration could pose to any surrounding structures.*

## **8.0 PROTECTION OF EXCAVATIONS:**

*All Excavations at the site should be performed in accordance with 29 CFR Part 1926, “Occupational Safety and Health Standards – Excavations; Final Rule,” published by the U.S. Department of Labor, Occupational Safety and Health Administration. Based on the information obtained from the soil borings drilled at the site, we classify the surficial soils as **Type C** soils. Stockpiles of excavated material should be setback from the edge of the excavation by distance at least equal to the excavation depth.*

**THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR ALL TEMPORARY EXCAVATIONS AT THE SITE.** *This includes the design of any required temporary slopes, dewatering, and shoring and bracing, as necessary. Temporary shoring will be required to facilitate site construction. Shoring design pressures and construction sequence should be selected to limit horizontal and vertical ground deformations due to shoring deflection.*

*Positive surface gradients should be provided to divert surface runoff water away from excavations for foundations and constructions areas. Ponding of water should be avoided to reduce damage of properly graded areas.*

## **9.0 CONSTRUCTION CONSIDERATIONS:**

*The following considerations shall be taken into account in the construction of this project.*

1. *The earthwork shall be conducted under the observation and inspection of a Geotechnical Engineer or his representative working for the project owner.*
2. *All relocation of existing underground utilities should be completed before grading begins. The ends of abandoned underground utilities should be permanently sealed to prevent the inadvertent introduction of fluids into the construction area. Any underground utility not removed will be subjected to new pressures that can damage it and also affect the new structure. Any septic tanks and drain fields within proposed construction areas and 20 feet outside the construction limits should be excavated and removed.*

*We recommend any / all utility lines be located outside of planned construction areas, the trenches cleaned of backfill soils, and, after utility emplacement, the trench backfilled with compacted fill. Past experience indicates utility trench backfill is often poorly compacted. Also, cracked or deteriorated pipes can collapse, leak or serve as conduits for subsurface erosion. Any of these conditions can result in excessive settlement of foundations and pavements.*

3. *A Geotechnical Engineer from this office (**Advanced Soil Engineering**) shall observe the bottom of any excavation to verify its conditions with respect to those obtained with borings. Proof-rolling of the excavation bottom may be required, depending on the exposed ground conditions. Any old deleterious fill, organic matter, or soft spot of soil detected at the bottom of any excavation shall be removed and backfilled as specified in Appendix 3.*
4. *The project excavations shall proceed in an expedite manner to prevent such disturbance of the foundation soil, and they shall be performed under dry*

- conditions. *The contractor shall take the required provisions to prevent the seepage and accumulation of water (runoff or temporary groundwater) into the excavations.*
5. *This report is submitted for the planning and design of the project and it provides some construction considerations that shall be reviewed by the contractor. However, the contractor shall not use this report as the only information to base his bid for the project. This office shall not be held responsible if the contractor uses this information without limitations. The contractor bidding for this project should conduct a careful review of the geotechnical data and documents given in this report. However, we will not be responsible for his interpretation and conclusions made from these data. The contractor shall visit the project area prior to bidding to become acquainted with the actual conditions of the site.*
  6. *The contractor shall take care to prevent damage onto surrounding structures and utilities due to the construction operations.*
  7. *The contractor will be solely and completely responsible for his construction method, his method of excavation and support system, the working conditions at the job site, and the project safety measures. This requirement applies continuously and it is not limited to normal working hours.*

## **10.0 EXCAVATION PROCEDURES:**

*On the basis of the drilling effort rendered in advancing the test holes and the "N" values recorded whenever sampling was attempted, all excavations should be*

*performed by backhoe loaders, heavy excavators, and bulldozer to down grade the area to the required footing foundation base elevation.*

*The contractor will be solely and completely responsible for his construction method, his method of excavation and support system, the working conditions at the job site, and the project safety measures. This requirement applies continuously, and it is not limited to normal working hours.*

*This report is submitted for the planning and design of the project and it provides some construction considerations that shall be reviewed by the contractor. However, the contractor shall not use this report as the only information to base his bid for the project. This office shall not be held responsible if the contractor uses this information without limitations. The contractor bidding for this project should conduct a careful review of the geotechnical data and documents given in this report. However, we will not be responsible for his interpretation and conclusions made from these data. The contractor shall visit the project area prior to bidding to become acquainted with the actual conditions of the site.*

#### **11.0 ADDITIONAL RECOMMENDATIONS:**

*Structure footings and/or slabs shall not be cast partly on fill and partly on cut; neither structure footings shall be cast over differential amounts of fill thickness exceeding three (3) feet. Areas presenting such grading conditions will need to be deepened in the order to reduce the difference in fill thickness to a maximum of three (3) feet.*



Once the excavation of the footings is made, recompact the exposed footing base and final floor elevation **following the procedures of FILLING OPERATIONS AND COMPACTION SECTION.**

All cut or fill slopes shall be constructed for a geometry not steeper than 2:1 (H:V) regardless of its height and shall be also protected against gully and laminar erosion by providing proper drainage facilities. Fill slope shall be design with a positive drainage to avoid water running over sloping ground. Immediately upon construction of the slopes (either on fill or cut), these shall be protected from the effects of erosion by adequate seeding and planting. Initial maintenance of the fill and cut slopes and their protection shall be continued until stabilization has been assured. It is possible that shallow slope failures or channels caused by erosion may develop in the slopes (either on fill or cut). These shall be promptly fixed to prevent progressive worsening that may lead to large slope failures.

All footings to be constructed very narrow to a slope will require some considerations. Lack of soil on the slope side of the footing will tend to reduce the stability of the footing and if soil material is not confined and properly placed, it will roll out from the footing perimeter with a loss of density and will cause erosion and in a worst case a bearing capacity failure.

To avoid these risks we need to locate the footings away from the slope. We recommend a minimum slope ratio of 2:1 (H:V). **The horizontal distance from the footing to the face of the slope should be at least 10.0 ft. or  $H/3$  ( $H$  is the vertical distance from the top of the slope to the toe of the slope), the greater of the two distances.**

**12.0 SITE IMPROVEMENTS:**

*The site preparation prior to any filling or construction operation is to consist of stripping the topsoil supporting any existing vegetation, shrubs, grasses, and unstable material. Depth of topsoil removal should average one (1) feet, excepted where any other foreign matter exists that could require deeper removal.*

*Any weak spot uncovered shall be fully excavated and its space replaced in uncompacted layers not exceeding eight (8) inches and each lift be imparted with a minimum percent of compaction of 95% of the fill material maximum dry density as obtained from laboratory compaction test conducted according to ASTM Standard D-1157.*

*The removal of the topsoil shall be performed under the direct supervision of a geotechnical engineer from this office (Advanced Soil Engineering Corp.) or his representative. The aerial extent and depth of removal shall be established by the soil inspector at the field.*

*If any filling is needed to reach final floor elevation follow the recommendation of the section **FILLING OPERATIONS AND COMPACTION SECTION**. Always start filling from lower ground elevations and continue up the slope. No down slope filling shall be allowed. As filling up the slope progresses, benches or terraces are to be cut into the receiving soil every meter difference in elevation. Minimum width of terraces shall be 6.0 ft.*

*All cut or fill slopes shall be constructed for a geometry not steeper than 2:1 (H:V). **Steeper fill slopes are not recommended.** Wherever horizontal space requirement for high earth fill embankments and natural cut slopes cannot be met*

*(as per above slope ratio requirements), special engineered structures shall be provided in order to maximize its stability.*

### **13.0 FILLING OPERATIONS AND COMPACTION:**

*The fill layers required to reach final grading shall be placed and compacted following the recommendations below:*

- 1) Remove any construction debris existing on the area prior to start any filling operation.*
- 2) Place the fill material in layers not exceeding eight (8) inches and each layer shall be imparted with a degree of compaction of 95 percent of the maximum dry density as obtained from the Modified Compaction Curve Test made according to ASTM D 1557.*
- 3) The fill material shall consist of a non-expansive and inorganic soil material similar to a classification A-2-4 or better material approved by the consultant engineer.*
- 4) The placement and compaction of the fill layers shall be made under the direct supervision of a soils laboratory.*

**14.0 ADDITIONAL COMMENTS:**

*At the time of this report our project general analysis, evaluations and earthwork construction recommendations have been formulated with the lack of project drawings; and final floor elevations of the structures has not been submitted.*

*We strongly recommend that the recommendations covered on this soil report be revised after grading, type of structure, loading condition, flexibility and final floor elevations have been established, so that revised final recommendations can be submitted for design and construction.*

*All recommendations herein given are based on the spot checks which constitute the test borings made within the investigated area of the parcel and were considered as representative subsoil conditions which are/or might be present along the project.*

*However, the fact does not exclude the disclosures of a different one that those found, once the construction phase alerts.*

*Any abnormal condition encountered between borings during the over excavation and construction phase, shall be notified to the soils engineer for further evaluation and to make the pertinent recommendations.*

*Advanced Soil Engineering (ASE) should be retained to review the project plans and specifications for conformance with the recommendations provided in our report. We are also available to assist the design team in preparing specifications for geotechnical aspects of the project, and performing additional studies if necessary to accommodate possible changes in the proposed construction.*

*We recommend that ASE be retained to provide observation and testing services to document that the intent of this report and the requirements of the plans and specifications are being followed during construction, and to identify possible variations in subsurface conditions from those encountered in this study so that we can re-evaluate our recommendations, if needed.*

## **15.0 LIMITATIONS OF THIS REPORT:**

### **15.1 Limitations:**

*The recommendations and conclusions within this report are based on current information regarding the existing coastal erosion at Condominio Sol y Playa, located at State Road PR 429, Corcega Sector, Calvache Ward, Rincón, Puerto Rico. The conclusions and recommendations of this report are invalid if:*

- Structure loads change from those stated or the structures are relocated.*
- The Additional Services section of this report is not allowed*
- This report is used for adjacent or other property.*
- Changes of grade or groundwater occur between the issuance of this report and construction other than those anticipated in this report.*
- Any other change that materially alters the project from that proposed at the time this report was prepared.*

*Findings and recommendations in this report are based on selected points of field exploration, geologic literature, laboratory testing, and our understanding of the proposed project. Our analysis of data and recommendations presented herein are based on the assumption that soil*

*conditions do not vary significantly from those found at specific exploratory locations. Variations in soil conditions can exist between and beyond the exploration points or groundwater elevations may change. If detected, these conditions may require additional studies, consultation, and possible design revisions.*

***This report contains information that may be useful in the preparation of contract specifications. However, the report is not worded in such a manner that we recommend its use as a construction specification document without proper modification. The use of information contained in this report for bidding purposes should be done at the contractor's option and risk.***

*This report was prepared according to the generally accepted geotechnical engineering standards of practice that existed in Puerto Rico at the time the report was prepared. No express or implied warranties are made in connection with our services.*

*This report should be considered invalid for periods after two years from the report date without a review of the validity of the findings and recommendations by our firm, because of potential changes in the Geotechnical Engineering Standards of Practice.*

*These services were performed consistent with our agreement with our client. We are not responsible for the impacts of any changes in environmental standards, practices, or regulations subsequent to performance of our services. The client has responsibility to see that all parties to the project including, designer, contractor, and subcontractor are made aware of this entire report. We do not warrant the accuracy of information supplied by others, or the*

*use of segregated portions of this report. This report is solely for the use of our client unless noted otherwise. Any reliance on this report by a third party is at the party's sole risk. The use of information contained in this report for bidding purposes should be done at the contractor's option and risk.*

### **15.2 Additional Services:**

*We recommend that a qualified geotechnical consultant be retained to provide the tests and observations services during construction. The geotechnical engineering firm providing such tests and observations shall become the geotechnical engineer of record and assume responsibility for the project.*

*The professional opinions presented in this report are based on the assumption that:*

- *Consultation during development of design and construction documents to check that the geotechnical professional opinions are appropriate for the proposed project and that the geotechnical professional opinions are properly interpreted and incorporated into the documents.*
- *Advanced Soil Engineering will have the opportunity to review and comment on the plans and specifications for the project prior to the issuance of such for bidding.*
- *Observation, inspection, and testing by the geotechnical consultant of record during site clearing, grading, excavation, placement of fills, building pad and subgrade preparation, and backfilling of utility trenches.*
- *Observation of foundation excavations and reinforcing steel before concrete placement.*

- *Other consultation as necessary during design and construction.*

*We emphasize our review of the project plans and specifications to check for compatibility with our professional opinions and conclusions. Additional information concerning the scope and cost of these services can be obtained from our office.*

*The above recommendations are given based on the interpretation of an arbitrary selected, limited number of soil samples rather than on a precise knowledge of actual conditions. Should subsoil between borings vary and different conditions that those described be encountered, the owner or contractor is urge to contact the writer for a field inspection, as the recommendations have to be varied to accommodate undisclosed conditions.*

*Respectfully submitted,*

ADVANCED SOIL ENGINEERING

NELSON MUÑOZ P.E.



**File No. 1765**

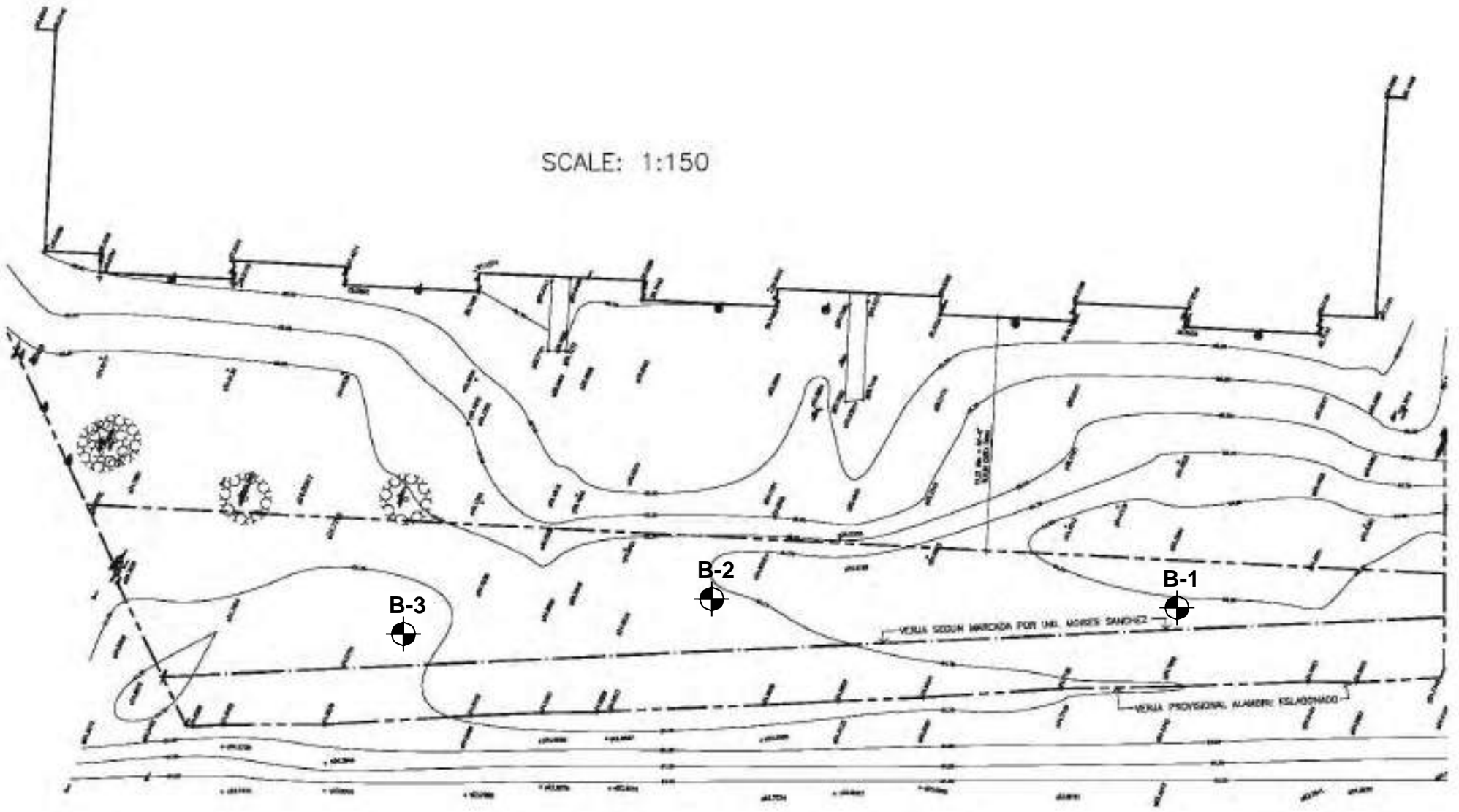
February 28, 2018

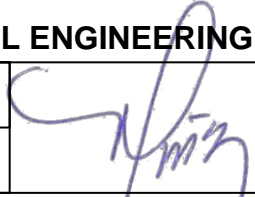


***APPENDIX NO. 1***  
***BORING LOCATION MAP***

### BORING LOCATION MAP

SCALE: 1:150



<b>ADVANCED SOIL ENGINEERING</b>	
FILE NO. 1765	
02/28/18	

 BORING LOCATION

***APPENDIX NO. 2***

***BORING LOGS***

## SUBSURFACE EXPLORATION LOG



**ADVANCED SOIL ENGINEERING**  
 P.O. BOX 1286  
 ISABELA, P.R. 00662  
 TEL & FAX: (787) 830-0368

FILE NO. 1765  
 BORING NO. 1  
 PAGE 1 OF 2

CLIENT: CONDOMINIO SOL Y PLAYA  
 PROJECT: NEW CONSTRUCTION OF PROPERTY FENCE, POOL AND COMMUNAL AREAS  
 LOCATION: RINCÓN, PUERTO RICO  
 GROUND ELEVATION: DRILLER: A. FERRER  
 DATE STARTED: 01/16/18 LAB. TECH: E. RODRÍGUEZ  
 DATE FINISH: 01/16/18 BORING TYPE: AUGER  
 GROUND WATER DEPTH: 4.0 FEET BORING DIAMETER: 4"

DEPTH (FT)	SAMPLER	SAMPLE NO.	BLOWS / 6"	SPT N VALUE	SYMBOL	VISUAL - MANUAL DESCRIPTION	USCS CLASS	W (%)	Qu	Qp	$\gamma$	$\phi$	LL	PI
		SS-1	1 - 0 - 1	1		Light yellowish brown sand trace silt	SP	5					N/L	N/P
		SS-2	3 - 4 - 9	13		As above.		18						
5		SS-3	19 - 17 - 20	37		As above.		15						
		SS-4	11 - 12 - 13	25		As above.		16						
		SS-5	13 - 15 - 15	30		As above.		14						
10														
		SS-6	26 - 44 - 54	98		As above, grayish brown	SP-SM	20					N/L	N/P
15														
		SS-7	23 - 24 - 25	49		As above.		26						
20														
		SS-8	24 - 24 - 14	38		As above.		20						
25														
		SS-9	6 - 5 - 6	10		Gray sand some silt trace shell fragments	SM	19					N/L	N/P
30														
		SS-10	2 - 1 - 2	3		As above.		25						
35														

CONTINUE

N = BLOWS DELIVERED PER FOOT BY A 140 LB. HAMMER FALLING 30 INCHES

W = NATURAL MOISTURE CONTENT - %

Qu = UNCONFINED COMPRESSIVE STRENGTH - T.S.F.

Qp = CALIBRATED PENETROMETER READING - T.S.F.

WH = WEIGHT OF HAMMER

SYMBOL (SEE APPENDIX NO.4 FOR MORE DETAILS)

 $\gamma$  = ESTIMATED UNIT WEIGHT - P.C.F. $\phi$  = ANGLE OF INTERNAL FRICTION - DEGREES

LL = LIQUID LIMIT

PI = PLASTICITY INDEX

(\*) ELEVATIONS TAKEN FROM PLANS PREPARED BY DESIGNER

## SUBSURFACE EXPLORATION LOG



**ADVANCED SOIL ENGINEERING**  
 P.O. BOX 1286  
 ISABELA, P.R. 00662  
 TEL & FAX: (787) 830 - 0366

FILE NO. **1765**  
 BORING NO. **1**  
 PAGE 2 OF 2

**CLIENT:** CONDOMINIO SOL Y PLAYA  
**PROJECT:** NEW CONSTRUCTION OF PROPERTY FENCE, POOL AND COMMUNAL AREAS  
**LOCATION:** RINCÓN, PUERTO RICO  
**GROUND ELEVATION:** DRILLER: A. FERRER  
**DATE STARTED:** 01/16/18 LAB. TECH: E. RODRÍGUEZ  
**DATE FINISH:** 01/16/18 BORING TYPE: AUGER  
**GROUND WATER DEPTH:** 4.0 FEET BORING DIAMETER: 4"

DEPTH (FT)	SAMPLER	SAMPLE NO.	BLOWS / 6"	SPT N VALUE	SYMBOL	VISUAL - MANUAL DESCRIPTION	USCS CLASS	W (%)	Qu	Qp	γ	φ	LL	PI
						Gray sand some silt trace shell fragments.	SM						N/L	N/P
40		SS-11	2 - 2 - 2	4		As above.		21						
						END OF BORING								

N = BLOWS DELIVERED PER FOOT BY A 140 LB. HAMMER FALLING 30 INCHES  
 W = NATURAL MOISTURE CONTENT - %  
 Qu = UNCONFINED COMPRESSIVE STRENGTH - T.S.F.  
 Qp = CALIBRATED PENETROMETER READING - T.S.F.  
 WH = WEIGHT OF HAMMER  
 SYMBOL (SEE APPENDIX NO.4 FOR MORE DETAILS)

γ = ESTIMATED UNIT WEIGHT - P.C.F.  
 φ = ANGLE OF INTERNAL FRICTION - DEGREES  
 LL = LIQUID LIMIT  
 PI = PLASTICITY INDEX  
 (\*) ELEVATIONS TAKEN FROM PLANS PREPARED BY DESIGNER

## SUBSURFACE EXPLORATION LOG

ASE

ADVANCED SOIL ENGINEERING

FILE NO. 1765

BORING NO. 2


PAGE 1 OF 2

P.O. BOX 1288

ISABELA, P.R. 00662

TEL &amp; FAX: (787) 830 - 0366

CLIENT: CONDOMINIO SOL Y PLAYA  
 PROJECT: NEW CONSTRUCTION OF PROPERTY FENCE, POOL AND COMMUNAL AREAS  
 LOCATION: RINCÓN, PUERTO RICO  
 GROUND ELEVATION: DRILLER: A. FERRER  
 DATE STARTED: 01/17/18 LAB. TECH: E. RODRÍGUEZ  
 DATE FINISH: 01/17/18 BORING TYPE: AUGER  
 GROUND WATER DEPTH: 4.0 FEET BORING DIAMETER: 4"

DEPTH (FT)	SAMPLER	SAMPLE NO.	BLOWS / 6"	SPT N VALUE	SYMBOL	VISUAL - MANUAL DESCRIPTION	USCS CLASS	W (%)	Qu	Qp	$\gamma$	$\phi$	LL	PI
		SS-1	0 - 0 - 1	1		Light yellowish brown sand trace shell fragments - silt	SP	5					N/L	N/P
		SS-2	1 - 1 - 2	3		As above.		11						
5		SS-3	2 - 1 - 2	3		As above.		23						
		SS-4	7 - 10 - 11	21		As above, gray		16						
		SS-5	9 - 12 - 13	25		As above.		19						
10														
		SS-6	25 - 34 - 37	71		As above.		18						
15														
		SS-7	16 - 21 - 26	47		As above, grayish brown		27						
20														
		SS-8	3 - 4 - 5	9		Gray sand some shell fragments - trace silt		28						
25														
		SS-9	12 - 10 - 7	17		As above.		25						
30														
		SS-10	4 - 3 - 4	7		Gray sand trace silt - shell fragments		18						
35						CONTINUE								

N = BLOWS DELIVERED PER FOOT BY A 140 LB. HAMMER FALLING 30 INCHES

W = NATURAL MOISTURE CONTENT - %

Qu = UNCONFINED COMPRESSIVE STRENGTH - T.S.F.

Qp = CALIBRATED PENETROMETER READING - T.S.F.

WH = WEIGHT OF HAMMER

SYMBOL (SEE APPENDIX NO.4 FOR MORE DETAILS)

 $\gamma$  = ESTIMATED UNIT WEIGHT - P.C.F. $\phi$  = ANGLE OF INTERNAL FRICTION - DEGREES

LL = LIQUID LIMIT

PI = PLASTICITY INDEX

(\*) ELEVATIONS TAKEN FROM PLANS PREPARED BY DESIGNER

## SUBSURFACE EXPLORATION LOG



**ADVANCED SOIL ENGINEERING**  
 P.O. BOX 1286  
 ISABELA, P.R. 00662  
 TEL & FAX: (787) 830 - 0366

FILE NO. **1765**  
 BORING NO. **2**  
 PAGE 2 OF 2

CLIENT: CONDOMINIO SOL Y PLAYA  
 PROJECT: NEW CONSTRUCTION OF PROPERTY FENCE, POOL AND COMMUNAL AREAS  
 LOCATION: RINCÓN, PUERTO RICO  
 GROUND ELEVATION:  
 DATE STARTED: 01/17/18  
 DATE FINISH: 01/17/18  
 GROUND WATER DEPTH: 4.0 FEET

DRILLER: A. FERRER  
 LAB. TECH: E. RODRIGUEZ  
 BORING TYPE: ALIGER  
 BORING DIAMETER: 4"

DEPTH (FT)	SAMPLER	SAMPLE NO.	BLOWS / 6"	SPT N VALUE	SYMBOL	VISUAL - MANUAL DESCRIPTION	USCS CLASS	W (%)	Qu	Qp	γ	φ	LL	PI
						Gray sand trace silt - shell fragments								
40		SS-11	15 - 21 - 27	45		Dark grayish brown rock fragments some silty sand		18						
						END OF BORING								

N = BLOWS DELIVERED PER FOOT BY A 140 LB. HAMMER FALLING 30 INCHES  
 W = NATURAL MOISTURE CONTENT - %  
 Qu = UNCONFINED COMPRESSIVE STRENGTH - T.S.F.  
 Qp = CALIBRATED PENETROMETER READING - T.S.F.  
 WH = WEIGHT OF HAMMER  
 SYMBOL (SEE APPENDIX NO.4 FOR MORE DETAILS)

γ = ESTIMATED UNIT WEIGHT - P.C.F.  
 φ = ANGLE OF INTERNAL FRICTION - DEGREES  
 LL = LIQUID LIMIT  
 PI = PLASTICITY INDEX  
 ( \* ) ELEVATIONS TAKEN FROM PLANS PREPARED BY DESIGNER

## SUBSURFACE EXPLORATION LOG

A S E

ADVANCED SOIL ENGINEERING

FILE NO. 1765

BORING NO. 3

PAGE 1 OF 3

P.O. BOX 1286

ISABELA, P.R. 00662

TEL &amp; FAX: (787) 630 - 0368

CLIENT: CONDOMINIO SOL Y PLAYA  
 PROJECT: NEW CONSTRUCTION OF PROPERTY FENCE, POOL AND COMMUNAL AREAS  
 LOCATION: RINCÓN, PUERTO RICO  
 GROUND ELEVATION: DRILLER: A FERRER  
 DATE STARTED: 01/16/18 LAB. TECH: E RODRÍGUEZ  
 DATE FINISH: 01/16/18 BORING TYPE: AUGER  
 GROUND WATER DEPTH: 4.0 FEET BORING DIAMETER: 4"

DEPTH (FT)	SAMPLER	SAMPLE NO.	BLOWS / 6"	SPT N VALUE	SYMBOL	VISUAL - MANUAL DESCRIPTION	USCS CLASS	W (%)	Qu	Qp	$\gamma$	$\phi$	LL	PI
		SS-1	1 - 2 - 2	4		Light yellowish brown sand trace shell fragments - silt	SP	8					N/L	N/P
		SS-2	12 - 7 - 7	14		As above.		21						
5		SS-3	8 - 10 - 14	24		As above, gray		20						
		SS-4	4 - 9 - 10	19		As above, light yellowish brown		13						
10		SS-5	9 - 11 - 17	28		As above.	SP-SM	13					N/L	N/P
15		SS-6	14 - 26 - 36	62		As above.		21						
20		SS-7	17 - 25 - 34	59		As above.		24						
25		SS-8	20 - 29 - 36	65		Gray gravelly sand trace to some silt		22						
30		SS-9	15 - 45 - 65	110		As above.		21						
35		SS-10	6 - 8 - 8	14		As above.		24						

CONTINUE

N = BLOWS DELIVERED PER FOOT BY A 140 LB. HAMMER FALLING 30 INCHES

W = NATURAL MOISTURE CONTENT - %

Qu = UNCONFINED COMPRESSIVE STRENGTH - T.S.F.

Qp = CALIBRATED PENETROMETER READING - T.S.F.

WH = WEIGHT OF HAMMER

SYMBOL (SEE APPENDIX NO.4 FOR MORE DETAILS)

 $\gamma$  = ESTIMATED UNIT WEIGHT - P.C.F. $\phi$  = ANGLE OF INTERNAL FRICTION - DEGREES

LL = LIQUID LIMIT

PI = PLASTICITY INDEX

(\*) ELEVATIONS TAKEN FROM PLANS PREPARED BY DESIGNER



## SUBSURFACE EXPLORATION LOG



**ADVANCED SOIL ENGINEERING**  
 P.O. BOX 1286  
 ISABELA, P.R. 00862  
 TEL & FAX: (787) 830 - 0366

FILE NO. **1765**  
 BORING NO. **3**  
 PAGE 2 OF 3

**CLIENT:** CONDOMINIO SOL Y PLAYA  
**PROJECT:** NEW CONSTRUCTION OF PROPERTY FENCE, POOL AND COMMUNAL AREAS  
**LOCATION:** RINCÓN, PUERTO RICO  
**GROUND ELEVATION:** \_\_\_\_\_  
**DRILLER:** A. FERRER  
**DATE STARTED:** 01/16/18 **LAB. TECH:** E. RODRÍGUEZ  
**DATE FINISH:** 01/16/18 **BORING TYPE:** AUGER  
**GROUND WATER DEPTH:** 4.0 FEET **BORING DIAMETER:** 4"

DEPTH (FT)	SAMPLER	SAMPLE NO.	BLOWS / 6"	SPT N VALUE	SYMBOL	VISUAL - MANUAL DESCRIPTION	USCS CLASS	W (%)	Qu	Qp	γ	φ	LL	PI
38						Gray gravelly sand trace to some silt								
40		SS-11	12 - 12 - 17	29		Gray sand trace clayey silt		22						
45		SS-12	17 - 22 - 30	52		As above.		19						
50		SS-13	13 - 12 - 15	27		Gray clayey sand trace rock fragments		14						
55		SS-14	8 - 9 - 10	19		As above.		20						
60		SS-15	2 - 3 - 2	5		Gray clay some sand		22		1.2				
65		SS-16	3 - 5 - 5	10		Dark gray sandy silt trace to some rock fragments		28		1.2	126.0			
70		SS-17	4 - 7 - 8	15		As above.		20						

CONTINUE

N = BLOWS DELIVERED PER FOOT BY A 140 LB. HAMMER FALLING 30 INCHES  
 W = NATURAL MOISTURE CONTENT - %  
 Qu = UNCONFINED COMPRESSIVE STRENGTH - T.S.F.  
 Qp = CALIBRATED PENETROMETER READING - T.S.F.  
 WH = WEIGHT OF HAMMER  
 SYMBOL (SEE APPENDIX NO. 4 FOR MORE DETAILS)

γ = ESTIMATED UNIT WEIGHT - P.C.F.  
 φ = ANGLE OF INTERNAL FRICTION - DEGREES  
 LL = LIQUID LIMIT  
 PI = PLASTICITY INDEX  
 (\*) ELEVATIONS TAKEN FROM PLANS PREPARED BY DESIGNER

## SUBSURFACE EXPLORATION LOG



**ADVANCED SOIL ENGINEERING**  
 P.O. BOX 1286  
 ISABELA, P.R. 00662  
 TEL & FAX: (787) 830 - 0366

FILE NO. **1765**  
 BORING NO. **3**  
 PAGE 3 OF 3

**CLIENT:** CONDOMINIO SOL Y PLAYA  
**PROJECT:** NEW CONSTRUCTION OF PROPERTY FENCE, POOL AND COMMUNAL AREAS  
**LOCATION:** RINCÓN, PUERTO RICO  
**GROUND ELEVATION:**  
**DATE STARTED:** 01/16/18  
**DATE FINISH:** 01/16/18  
**GROUND WATER DEPTH:** 4.0 FEET  
**DRILLER:** A. FERRER  
**LAB. TECH:** E. RODRÍGUEZ  
**BORING TYPE:** AUGER  
**BORING DIAMETER:** 4"

DEPTH (FT)	SAMPLER	SAMPLE NO.	BLOWS / 6"	SPT N VALUE	SYMBOL	VISUAL - MANUAL DESCRIPTION	USCS CLASS	W (%)	Qu	Qp	γ	φ	LL	PI
						Dark gray sandy silt trace to some rock fragments								
75		SS-18	32-50-50/4"	100/10'		Yellowish brown, gray sandy rock fragments trace silt		18	4.5					
						END OF BORING								

N = BLOWS DELIVERED PER FOOT BY A 140 LB. HAMMER FALLING 30 INCHES  
 W = NATURAL MOISTURE CONTENT - %  
 Qu = UNCONFINED COMPRESSIVE STRENGTH - T.S.F.  
 Qp = CALIBRATED PENETROMETER READING - T.S.F.  
 WH = WEIGHT OF HAMMER  
 SYMBOL (SEE APPENDIX NO.4 FOR MORE DETAILS)

γ = ESTIMATED UNIT WEIGHT - P.C.F.  
 φ = ANGLE OF INTERNAL FRICTION - DEGREES  
 LL = LIQUID LIMIT  
 PI = PLASTICITY INDEX  
 (\*) ELEVATIONS TAKEN FROM PLANS PREPARED BY DESIGNER

***APPENDIX NO. 3***

***FIELD AND LABORATORY TESTING PROCEDURES***

### **APPENDIX NO. 3**

#### **FIELD AND LABORATORY TESTING PROCEDURES**

##### **FIELD TESTING**

###### **DRILLING**

*Auger Borings (ASTM D 1452). These are performed by turning a hollow-stem auger into the ground a short distance. As the auger advances into the ground, the cutting rise to the surface on the auger spirals, although the depth from which the material comes cannot be accurately determined. By using hollow-stem augers, samples can be recovered from the bottom of the auger, thus eliminating the need for driving casings.*

*Wash Borings. The wash boring process consist of driving a section of 2.5 inches casing into the ground by a drop-hammer operation, as in pile driving. After each length of casing has been driven the earth material inside the casing is cleaned out by a chopping and washing similar to jetting. This is accomplished by flowing water under pressure through rods or pipes which are operated inside the casing. A chisel shaped chopping bit is attached to the end of the rods, and the whole string alternatively is raised and chopped so that the resultant chopping and jetting action loosens the soil. The return flow of water bring the cuttings to the surface.*

**STANDARD PENETRATION TEST**

Standard Penetration Test (SPT) and Split Barrel Sampling (ASTM D 1452). The samples are secured from the bottom of the cleaned hole by a 1.375 inches ID x 24 inches long split spoon samples. With the sampler in, resting on the bottom of the hole, it is driven with the drop of a 140 pounds hammer from a 30 inches height. The number of blows for every 6 inches of sampler penetration is recorded, and the number of blows between 6 and 18 inches of penetration is reported as the N-value. The N-value gives an indication of the consistency of cohesive soils and relative density of granular soils.

Undisturbed Sampling. Undisturbed samples are obtained with thin wall Shelby tube samplers, 3 inches OD by 30 inches long. The sampler is forced into the soil by static force or downward pressure and is pulled out also statically. These samplers are sealed in the field with wax and shipped to the laboratory. Samples are then extruded at the time of testing by pushing in the same direction that the samples penetrated the sampler. Special care is taken in handling these samples to minimize disturbance.

**COHESIVE SOILS**

<b><i>N-Values Blows / ft.</i></b>	<b><i>Consistency</i></b>	<b><i>Unconfined Compressive Strength (tsf)</i></b>
<i>Less than 2</i>	<i>Very Soft</i>	<i>Less than 0.25</i>
<i>2 - 4</i>	<i>Soft</i>	<i>0.25 - 0.50</i>
<i>4 - 8</i>	<i>Medium</i>	<i>0.50 - 1.00</i>
<i>8 - 15</i>	<i>Stiff</i>	<i>1.00 - 2.00</i>
<i>15 - 30</i>	<i>Very Stiff</i>	<i>2.00 - 4.00</i>
<i>Over 30</i>	<i>Hard</i>	<i>Over 4.00</i>

**GRANULAR SOILS**

<b><i>N-Values Blows / ft.</i></b>	<b><i>Relative Density</i></b>
<i>0 - 5</i>	<i>Very Loose</i>
<i>5 - 10</i>	<i>Loose</i>
<i>10 - 30</i>	<i>Medium</i>
<i>30 - 50</i>	<i>Dense</i>
<i>Over 50</i>	<i>Very Dense</i>

### **LABORATORY TESTING**

Natural Moisture (Water) Content (ASTM D 2216). The natural moisture (water) content is determined by finding the quantity of water present in the natural condition and expressing it as a percentage of the dry weight of the solid soil particles of the sample. The water present in the sample is determined by subtracting the weight of the wet soil from the weight of the specimen after been oven dried in an oven at 110 °C for a minimum period of 16 hours.

Atterberg Limits (ASTM D 4318). These limits and related indices are commonly used in geotechnical engineering for soil identification and classification purposes. However, these are also empirically correlated to various parameters which are used for preliminary analyses. The procedure used to determine liquid and plastic limits are described in the referenced ASTM Standard.

Unconfined Compression Test (ASTM D 2166). The cohesive soil specimens obtained from split spoon samples can not be considered as undisturbed samples, nevertheless, the approximate unconfined compressive strength can be easily determined. Unconfined compressive strength tests were performed by subjecting suitable soil samples to axial loads until failure. The compressive strength is defined as the ratio of maximum axial load required to failure to the corrected area and is expressed in units of tons per square feet.

Description and Identification of Soils (ASTM D 2488). The description of soils include the color, type (gravel, sand, silt, clay, organic), consistency (if soil is fine-grained), size and roundness (if soil is coarse-grained) and some other special characteristics which can assist in the identification and classification of the soil. The latter are those recommended for field classification (dilatancy, dry strength, shine and toughness). To approximate the consistency of fine-grained soils (soft, medium, stiff, hard) a simple test is performed with the thumb. The description of coarse-grained soils (sands and gravels) include size (fine, medium, coarse) and roundness (angular, sub-angular, sub-round, round). The relative amount of coarse fractions in fine-grained soils is estimated by placing a representative sample of some 50 grams in a graduated cylinder filled with water. The mix is shaken and allowed to settle. Particles of a size larger than fine sand are visible to the naked eye, while silts and clays are not. In this manner, estimates of the relative amount of the coarse fractions are made and reported as:

Trace	1 - 10%
Some	10 - 20%
Gravelly, sandy	20 - 35%
And	35 - 50%



***APPENDIX NO. 4***  
***GEOLOGIC LEGEND***

**APPENDIX NO. 4**

**GEOLOGIC LEGEND**

**SYMBOLS**



Top soil



Fill



Sand



Clay



Silt



Silty clay/  
Clayey silt



Clayey sand/  
sandy clay



Sandy silt/  
Silty sand



Rock



Organic  
matter

***APPENDIX NO. 5***  
***MICRO PILES LITERATURE***

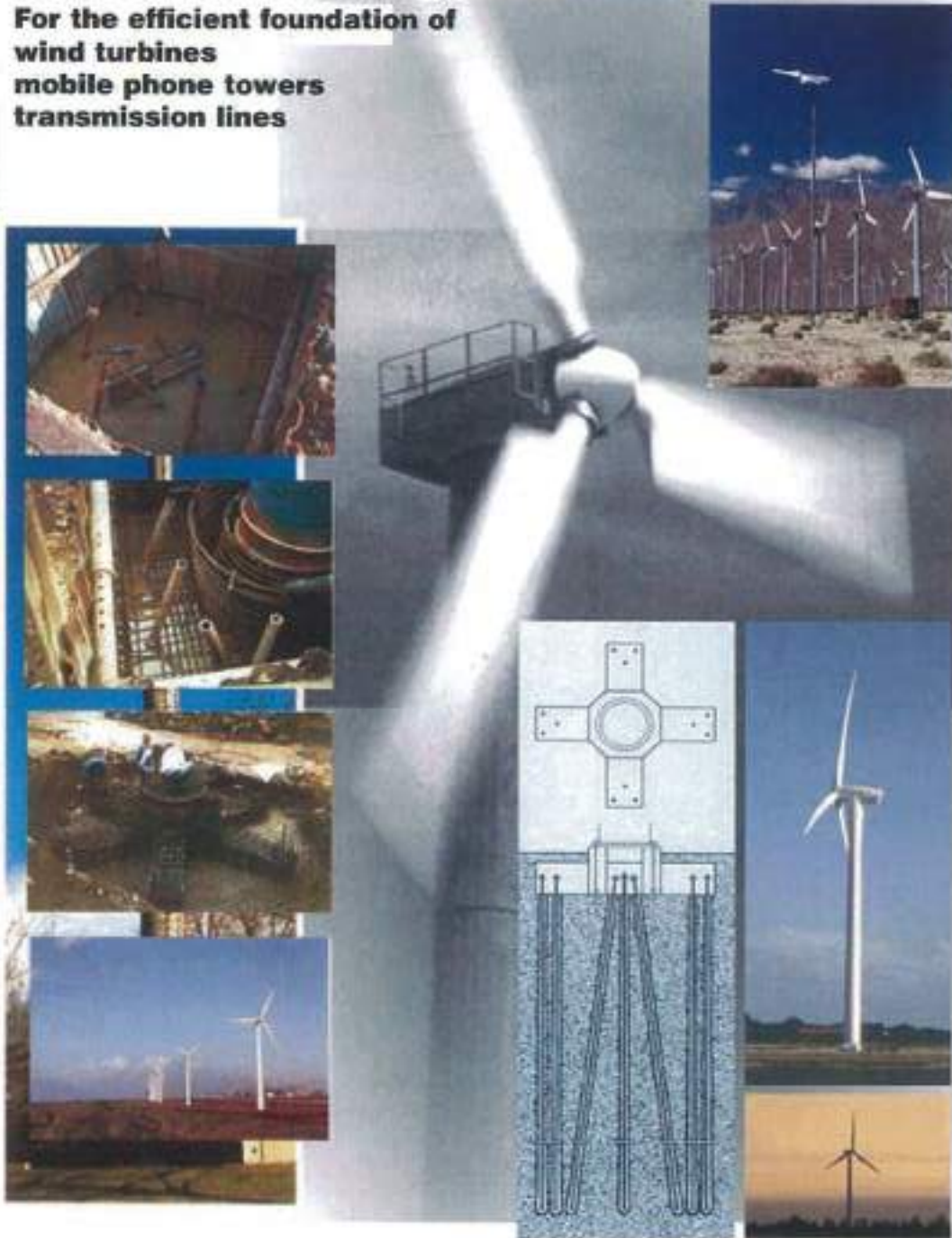


**Geosupport  
Systems**  
Technical Information



## CTS/TITAN Injection Bore (IBO) Micropiles

**For the efficient foundation of  
wind turbines  
mobile phone towers  
transmission lines**



**Con-Tech Systems Ltd.**

[www.contechsystems.com](http://www.contechsystems.com)

Toll Free: 1 888 818 4826 e-mail: [con-tech@contechsystems.com](mailto:con-tech@contechsystems.com)





# Geosupport Systems

Technical Information



CTS/Titan micropiles are installed using a standard, rotary percussive drill rig in a one visit drilling operation. The installation procedure uses a grout flush to stabilise the annulus, consequently eliminating the use of casings. This type of installation is free from vibration and has a low noise level. Titan micropiles require smaller holes and work with small rigs which means less drill spoil and lower mobilisation costs.

The grout body takes care of the radial friction in the soil, the stiffness against buckling and the corrosion protection. By using spacers (centralisers) at each coupler, a minimum grout cover of 20mm is achieved. The soil mechanics of the Titan micropiles, in comparison to standard reinforced concrete piles (DIN 4014), show very little settlement due to their very good soil friction (typical settlement less than 5mm under design load). Due to excellent mechanical bond between the grout body and the soil, the movement required to activate the friction is in the range of just a few millimetres.

The hollow steel section is far superior to a solid rod of the same cross section and steel quality with respect to bending, shear and surface friction.

The material for the production of Titan micropiles is approved micro alloy constructional steel

In the thread production process, the material strength of the micro alloy steel is increased by cold forming without causing brittleness.

Titan micropiles already comply with the draft of the future European standard for micropiles CEN/TC 288/WG 8.

As with reinforced concrete, these ribs induce an equal crack distribution in the grout. Excavated pile grout bodies reinforced with Titan micropiles have shown that up to 1.25 of the design load the characteristic crack widths are below the permissible value of 0.1 mm (0.004") as required for reinforcement.

This proves that the system complies with DIN 4128 9.2 and that single corrosion protection of minimum 20 mm (0.79") cover, as with reinforced concrete, is sufficient.

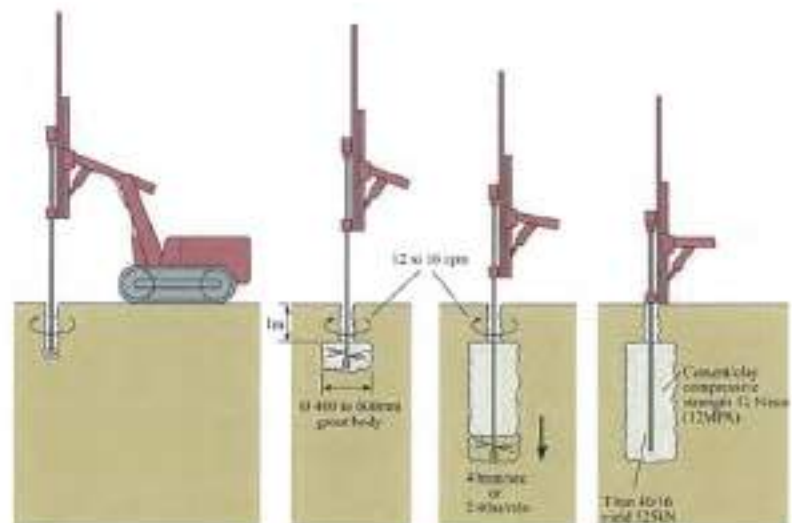
## Jet Grouting

In order to install a working micropile within plastic clays and/or silty (SPT 3-4) conditions, Ischebeck Titan jet grouted micropiles can be used.

The system involves installing the pile without grout for the first metre and then injecting a grout mix with a w/c ratio in the order of 0.8, at a grout pump pressure of up to 100 bars (1450 psi).

A grout body in the order of 400 mm (15 3/4") to 600 mm (23 5/8"), with a compressive strength of 12 MPA (1.7 ksi) can be achieved in these ground conditions.

The 40/16 Ischebeck Titan micropile, together with a 110 mm (4 3/8") hardened clay drill bit with adapted nozzles, is used for this application.



## Con-Tech Systems Ltd.

www.contechsystems.com

Toll Free: 1 888 818 4826 e-mail: con-tech@contechsystems.com





# Geosupport Systems

Technical Information



## Calculation of CTS/TITAN IBO Micro Piles

### To calculate load carrying capacity

The load bearing length, L, of the pile is determined by grout body diameter, D, the ultimate soil friction, Tult, surface of the grout body and the safety factor.

End bearing capacity of Titan micropiles can be ignored.

Skin friction values should be taken from site investigations and tests.

### Bond lengths for tension or tension and compression piles

$$L = \frac{T_w \times F_s}{\pi \times D \times T_{ult}}$$

T<sub>w</sub> - Safe working load

F<sub>s</sub> - Factor of safety

π - 3.142

D - Drill bit diameter x enhancement factor

T<sub>ult</sub> - Skin friction 150 kN/mm<sup>2</sup> (22 ksi)

Example:

100 kN (225 lbf) tension load in sand with 110 mm (4.3") drill bit

$$\frac{100 \text{ kN} \times 3}{\pi \times (0.11 \times 1.5) \times 150 \text{ kN/m}^2}$$

$$\frac{300.00}{77.76}$$

3.86m (12.7") long bond length

### Compression only

Compression only piles have the ability to spread the load over the steel section and the grout body as a composite pile.

### Load taken on grout (safe)

$$\text{Area of grout} \times \frac{\text{strength of grout}}{4}$$

40 N/mm<sup>2</sup> (5.8 ksi) grout after 28 days

$$(\text{Area of grout} - \text{Area of bar}) \times \frac{40 \text{ N/mm}^2}{4}$$

For 200 mm (7.9 ") drill bit - (No enhancement factor)

$$(200^2 - 52^2) \times \frac{\pi}{4} \times \frac{40}{4}$$

$$(40,000 - 2,704) \times \frac{\pi}{4} \times 10$$

$$= 293 \text{ kN (66 kips)}$$

### Load taken on steel

$$\frac{\text{Yield strength of steel}}{2}$$

Yield of 52/26 micropile is 730kN (164 kips)

$$\frac{730}{2}$$

$$= 365 \text{ kN (82 kips)}$$

### Total safe working load of pile in compression only

Load taken on grout + load taken on steel

$$293 + 365 = 658 \text{ kN (148 kips)}$$



Con-Tech Systems Ltd.<sup>®</sup>

www.contechsystems.com

Toll Free: 1 888 818 4826 e-mail: con-tech@contechsystems.com





**Geosupport  
Systems**  
Technical Information



## Combination Spread Footing with Micropiles as Foundation for Wind Turbines using TITAN Injection Bore Anchors in accordance with DIN 4128

Dipl.-Ing. Ernst F. Ischebeck  
Firma Friedr. Ischebeck GmbH

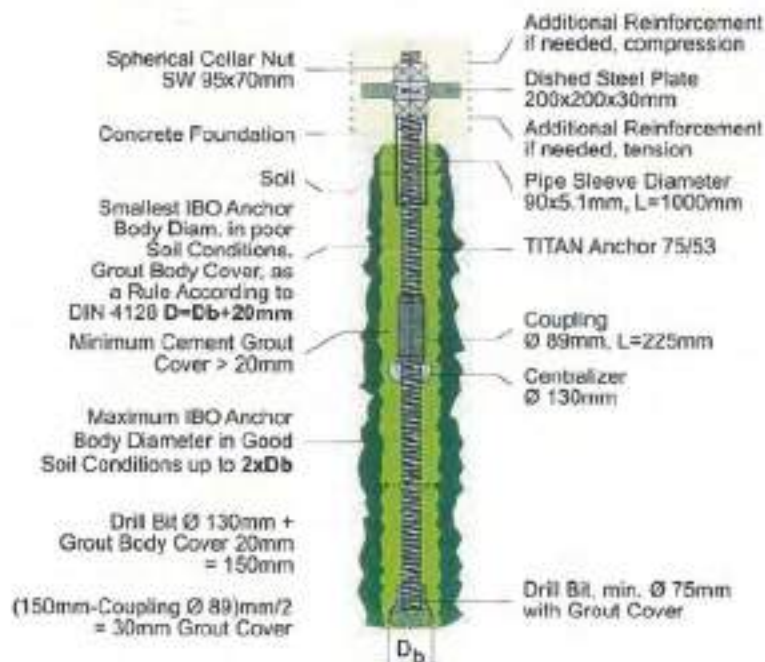
Until recently, the design of foundations for wind turbines has not been given the attention it deserves. In general, approx. 90% of wind turbine foundations are spread footings, and in some rare cases, driven piles are used. Compared to typically designed spread footings, cost savings of as much as 25% can be realized by reductions in the concrete mass when using combination spread footings with micropiles. This cost savings can represent as much as 2% of the overall wind turbine cost.

The innovative design of the Combination Spread Footing with Micropiles (CSFM) using TITAN Injection Bore Anchors should not be confused with a conventional pile foundation,

such as driven concrete piles which distribute loads into deeper, stronger soil layers or rock.

In typical load bearing soils i.e. moderately dense sand, weathered rock, rock, etc. a CSFM foundation with drilled and injection grouted TITAN Anchors is the most economical foundation alternative; installed according to DIN 4128; with non load bearing soils, the CSFM foundation is as economical as and technically equal to, a conventional pile foundation. This makes the CSFM foundation an economic and universal construction option for all types of ground conditions.

(Text continues on page 6 ...)



**Con-Tech Systems Ltd.**  
www.contechsystems.com

Toll Free: 1 888 818 4826 e-mail: con-tech@contechsystems.com





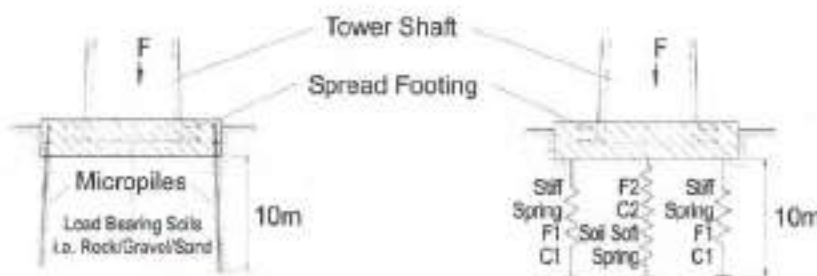
# Geosupport Systems

Technical Information



## Combination Spread Footing with Micropiles (CSFM)

as "Settlement Brake" for Wind Turbine Towers can reduce spread footing size by approx. 25%.



### Structural Design System

Comparison of Spring Stiffness, Settlement and Load Distribution

for a Load of  $F=500\text{kN}$   
Micropile Length  $L=10\text{m}$

	Micropile TITAN 73/53	Spread Footing on Gravel/Sand
Cross Section A	$\text{cm}^2$	
	16.31	110x110=12.100
Mod. of Elasticity/ $\text{N/mm}^2$ Stiffness Modulus	Steel 210.000	Gravel/Sand 200
Bearing Stress $\sigma_D$ $\text{N/mm}^2$	$306 = 500/16.31$	$413 = 500/12.1$
Stress Distribution	 Excluding Side Friction	
Settlement	mm	
	6.1	20.5
Load Distribution with CSFM and Equal Settlements%		
	77	23

### Sample Calculation:

Combination Spread Footing with Micropiles (CSFM) using TITAN 73/53 micropiles – in dense layers of gravel and sand:

Micropile Spring Stiffness

$$C_1 = 80 \frac{\text{kN}}{\text{mm}}$$

Soil Spring Stiffness

$$C_2 = \frac{200 \cdot 12.100}{10 \cdot 10^4}$$

$$F = F_1 + F_2$$

$$\frac{F_1}{C_1} = \frac{F_2}{C_2}$$

$$\frac{F_2}{F} = \frac{1}{\frac{C_1}{C_2} + 1} = 23\%$$

$$\frac{F_1}{F} = \frac{1}{1 + \frac{C_2}{C_1}} = 77\%$$

Sample Calculation for the design of a Typical Wind Turbine Foundation System with the following parameters:

- 750 kW Rated Output
- 74 m Nacelle Height
- Conical Steel Tubular Tower

Designs with Spread Footing, Pile Foundation, and CSFM foundation options are compared.

### Design with appropriate safety factor:

TITAN Micropiles take up to 100% of Tension Forces  
TITAN Micropiles take up to 50% of Compression Forces

1 mm = 0.03937 in 1 m = 3.281 ft 1 kN = 224.8 lbf 1 MPa = 0.145 ksi 1kN/m<sup>2</sup> = 0.02088 kip/sqft



Con-Tech Systems Ltd.

www.contechsystems.com

Toll Free: 1 888 818 4826 e-mail: con-tech@contechsystems.com







**Geosupport  
Systems**  
Technical Information



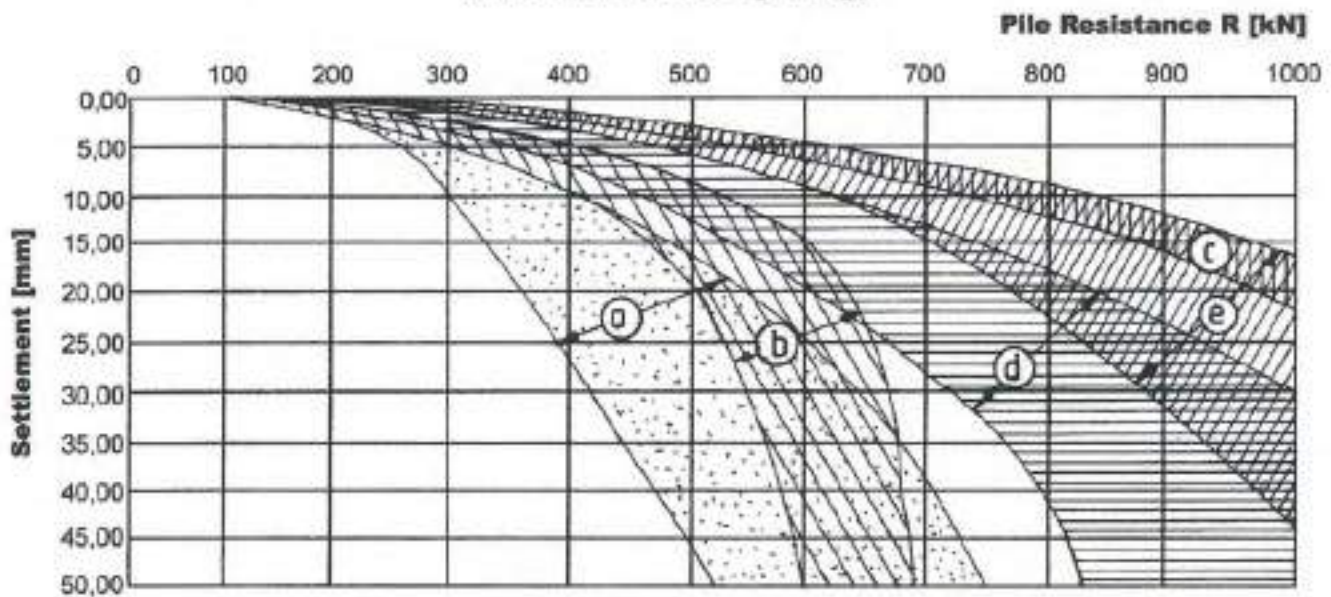
A large part of the concrete mass in a spread footing is designed as ballast to resist eccentric loads and overturning moments imposed on wind turbine towers. This additional required mass unnecessarily increases the system weight of the wind turbine and raises the foundation load. By doweling into the underlying soils with the use of Micropiles, a smaller concrete spread footing is needed. Concrete and excavation costs are reduced and 50% of the

compression loads and 100% of the tension loads are resisted by the micropiles.

The **Combination Spread Footing with Micropiles (CSFM)** using CTS/TITAN Injection Bore Anchors has been successfully used on cell towers and high voltage transmission lines for many years.

(Continued on page 7)

**Schematic Depiction of Pile Types with Settlement Behavior compared to Pile Resistance (External Load Capacity)**



- Ultimate skin friction  $q_s$  in moderately dense and dens layers of gravel and sand**
- a) Drilled Piles per DIN 4014 90 kN/m<sup>2</sup>
  - b) Grouted Concrete Piles per DIN 4128 150 kN/m<sup>2</sup>
  - c) Grouted Composite Piles per DIN 4128 (i.e. TITAN, GEWI) 300 kN/m<sup>2</sup>
  - d) Special Piles: Ballistic Piles 50 kN/m<sup>2</sup>
  - e) Special Piles: Sectional Precast Piles 50 kN/m<sup>2</sup>
- Stiffness modulus  $K_s = 65 \div 150 \text{ kN/mm}$  for settlement calculations i.e. Silt, Sand  
 Service Load 400 kN; Settlement =  $400/K_s = 400/70 = 5,7 \text{ mm}$

1 mm = 0.03937 in 1 m = 3.281 ft 1 kN = 224.8 lbf 1 MPa = 0.145 ksi 1kN/m<sup>2</sup> = 0.02088 kip/sqft



**Con-Tech Systems Ltd.**

www.contechsystems.com

Toll Free: 1 888 818 4826 e-mail: con-tech@contechsystems.com





# Geosupport Systems

## Technical Information



### Combination Spread Footing with Micropiles (CSFM) continued ...

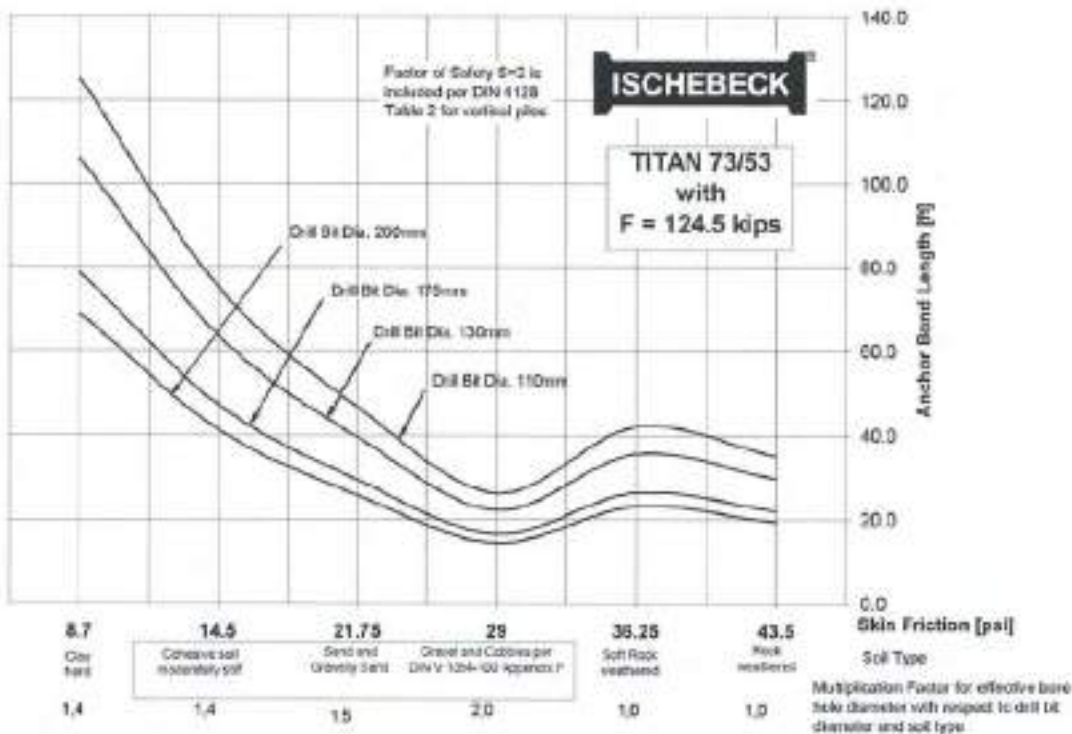
Additional advantages of this foundation system can be realized when certain project conditions exist, such as;

1. When concrete availability and quality control are problematic
2. Reduced number of daily trips to and from the construction site for delivery of concrete and removal of excavated soils saves streets and the environment
3. No need to dispose of excavated soils which may be toxic or considered to be hazardous material
4. For coastal or shallow offshore construction
5. For very tight construction schedules
6. For use with ever increasing wind turbine

7. For use in Permafrost
8. Wherever soil quality is so poor, casing the hole would otherwise be required
9. For dynamic, cyclic, and seismic loading

### Summary

**A Combination Spread Footing with Micropiles (CSFM)** acts structurally as a coupled spring system. The "Micropile" spring is considerably stiffer – E modulus = 210,000 N/mm<sup>2</sup> for steel – than the "Soil" spring – E modulus = 200 N/mm<sup>2</sup>. With equal settling of micropiles and soil, theoretically approx. 77% of the compression force is resisted by the micropile, so that the assumed value of 50% is always on the safe side.



1 mm = 0.03937 in 1 m = 3.281 ft 1 kN = 224.8 lbf 1 MPa = 0.145 ksi 1kN/m<sup>2</sup> = 0.02088 kip/sqft



**Con-Tech Systems Ltd.**  
www.contechsystems.com

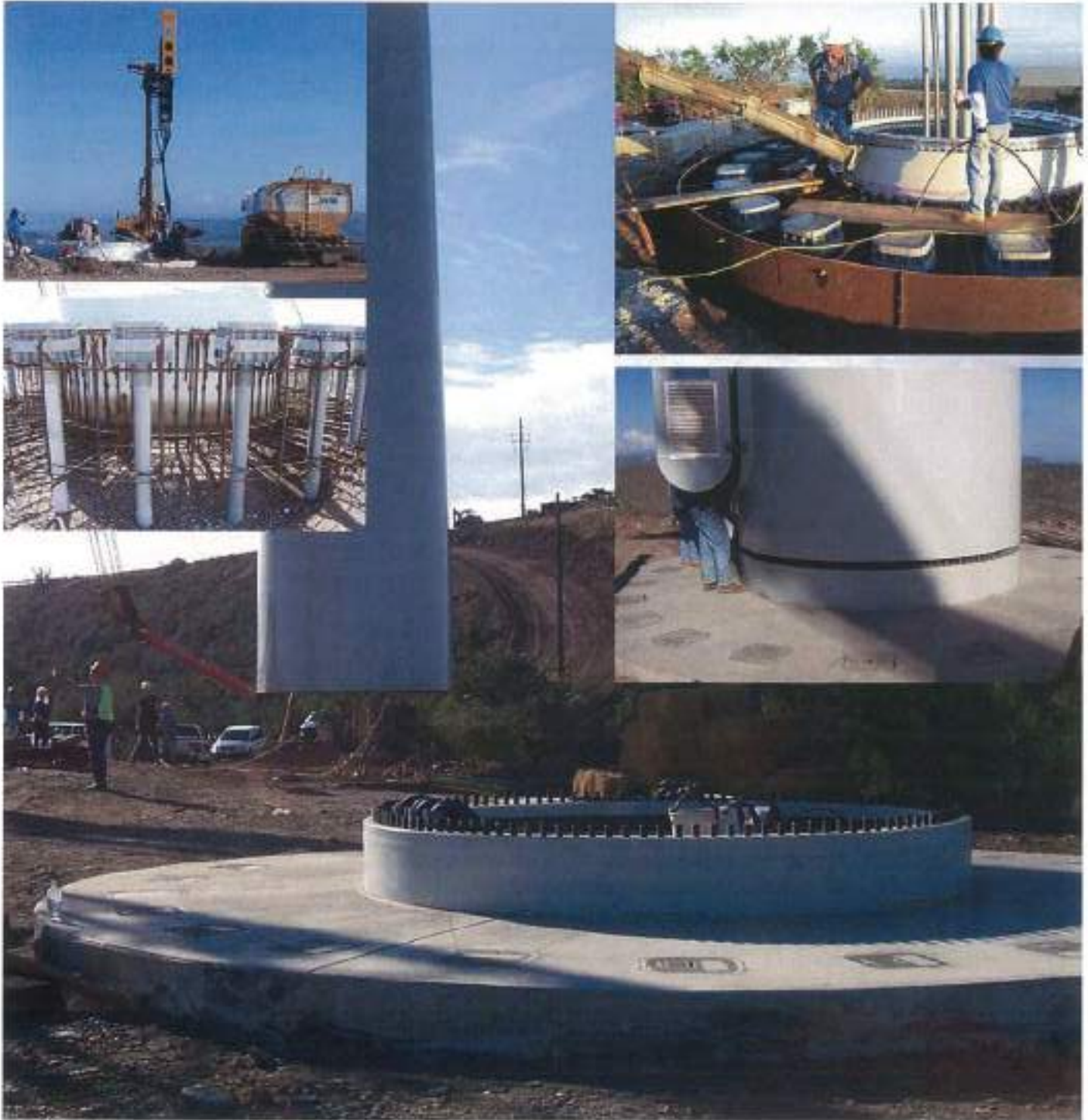
Toll Free: 1 888 818 4826 e-mail: con-tech@contechsystems.com





# Geosupport Systems

Technical Information



**Con-Tech Systems Ltd.**

[www.contechsystems.com](http://www.contechsystems.com)

Toll Free: 1 888 818 4826 e-mail: [con-tech@contechsystems.com](mailto:con-tech@contechsystems.com)



***APPENDIX NO. 6***

***DRILLED SOLDIER PILE & LAGGING TYPICAL DRAWING***

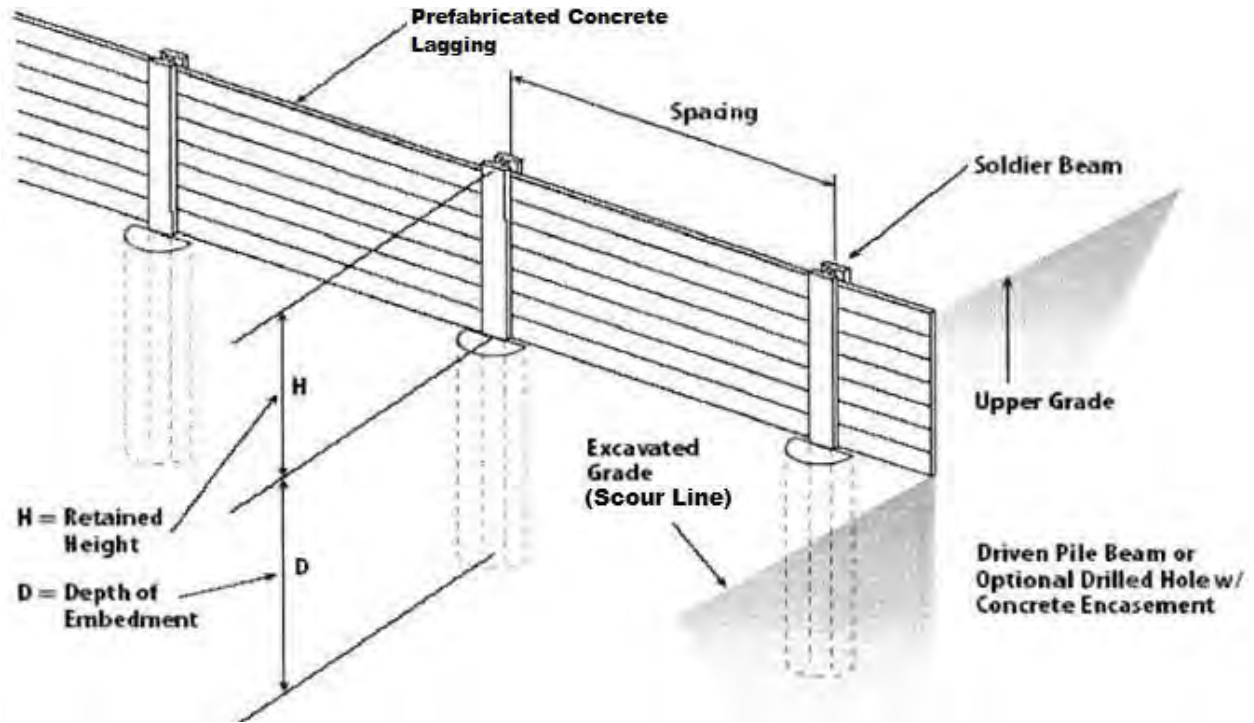
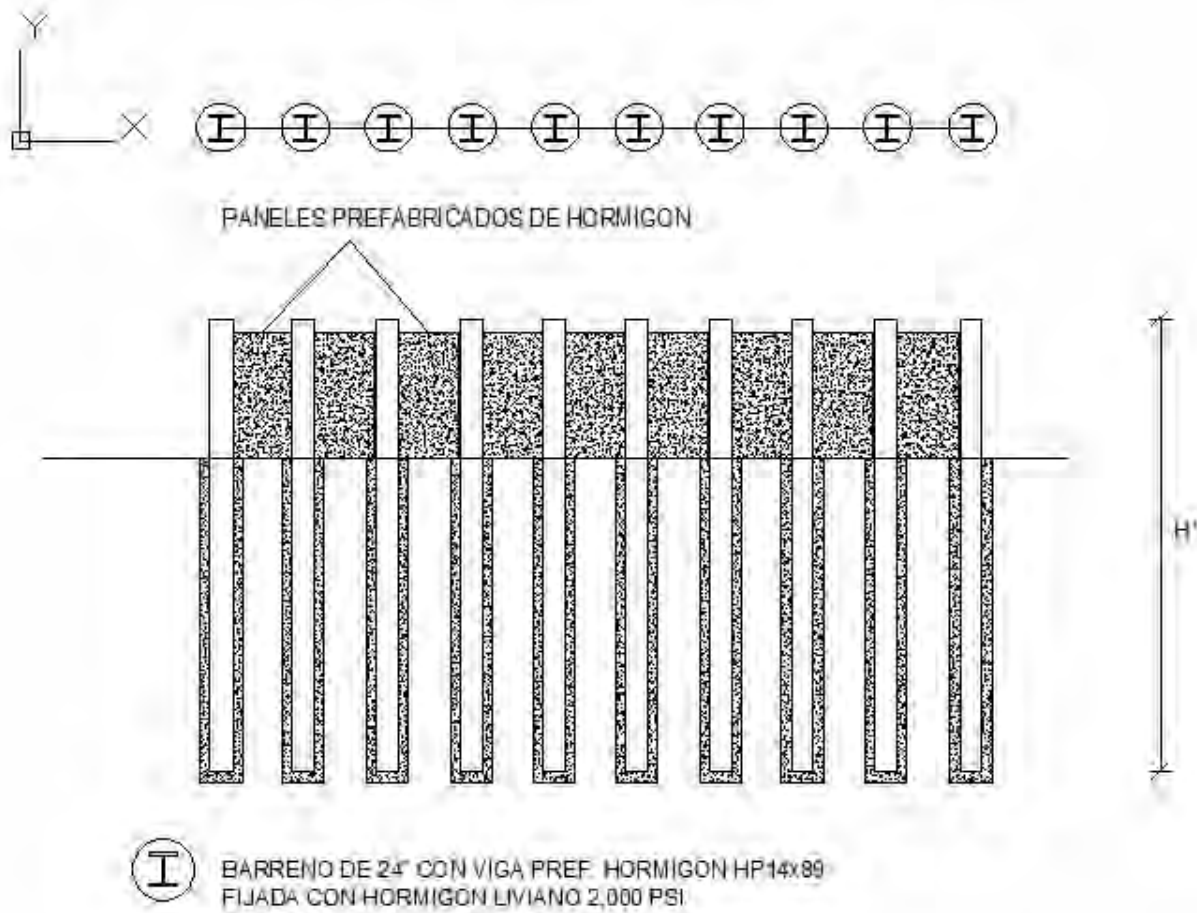
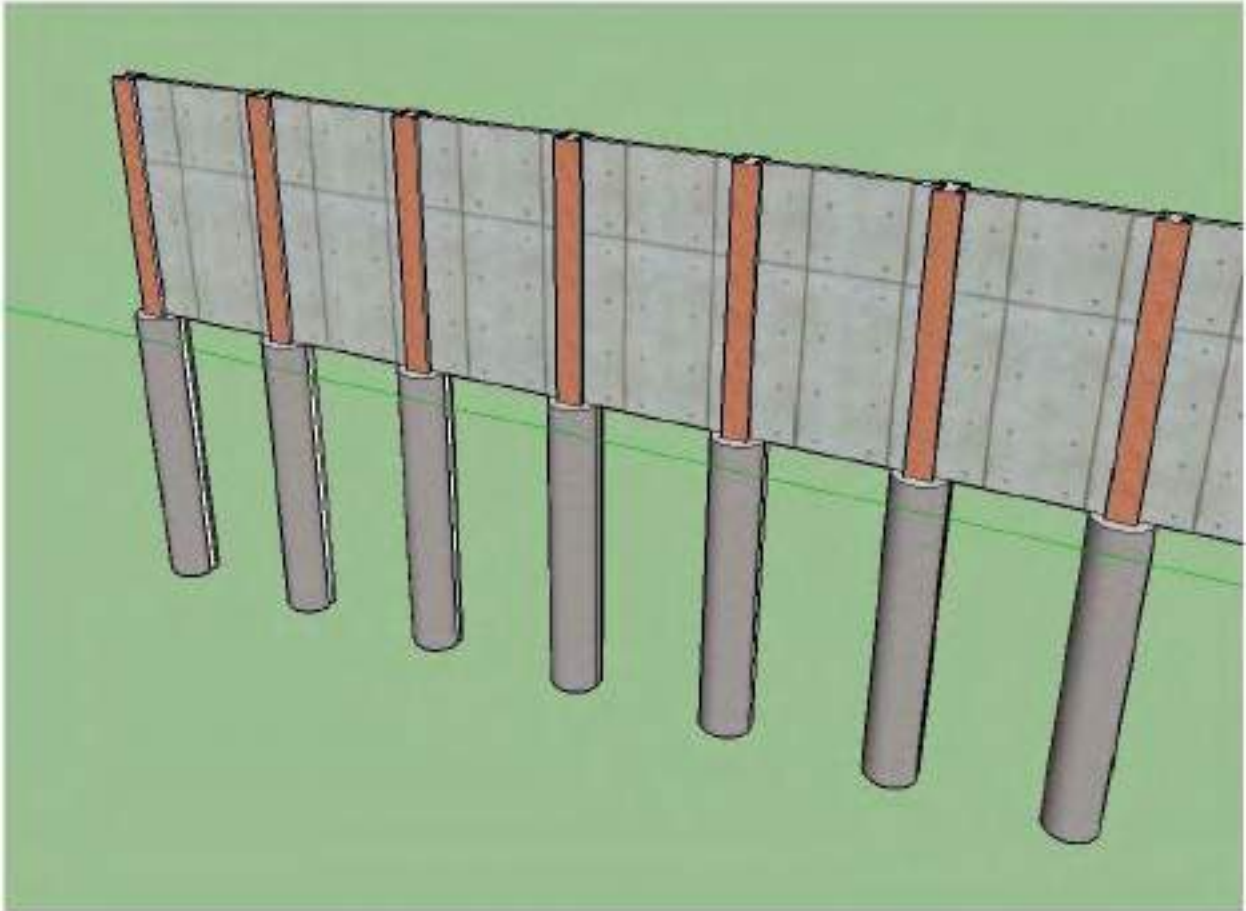


Figure 2: Drilled Soldier Pile & Lagging Typical Drawing



**Figure 3: Sistemas de Vigas H y Paneles Prefabricados de Hormigón**



**Figure 4: Sistemas de Vigas H y Paneles Prefabricados de Hormigón**



***Figure 5: Project Picture: Soldier Pile & Prefabricate Concrete Pannels Lagging with Concrete Capping Beam***



***APPENDIX NO. 7***  
***LABORATORY TEST RESULTS***



# ADVANCED SOIL ENGINEERING

GEOTECHNICAL CONSULTING ENGINEERS  
CONCRETE AND MATERIAL TESTING LABORATORIES

P.O. BOX 1286  
ISABELA, P.R. 00662-1286

TEL : (787) 830 - 0366  
FAX : (787) 830 - 8962

## GRAIN SIZE DISTRIBUTION TEST DATA

Date : February 1, 2018  
Client : Condominio Sol y Playa  
Project : New Construction of Property Fence, Pool and Communal Areas at Condominio Sol y Playa, Rincón

## SAMPLE DATA

Location of sample : Boring No.1 (0'-13')  
Sample description : Light yellowish brown sand trace silt  
USCS Class : SP Liquid Limit : N/L  
AASHTO Class : A-1-b Plasticity Index : N/P

## NOTES

Remarks : Tested by : Eduardo Rodriguez  
Checked by : Nelson Muñoz, P.E.  
Fig. No. : 1

## MECHANICAL ANALYSIS DATA

		<u>Initial</u>	<u>After wash</u>
Dry sample and tare	=	554.70	536.99
Tare	=	0.00	0.00
Dry sample weight	=	554.70	536.99
Minus # 200 from wash	=	3.19 %	

Sieve tare method :

	<u>Weight</u>	<u>Percent</u>	<u>Combined</u>	
<u>Sieve No.</u>	<u>Soil retained</u>	<u>Retained</u>	<u>% Retained</u>	<u>Percent finer</u>
2 1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
2"	0.00	0.00	0.00	100.00
1 1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
1"	0.00	0.00	0.00	100.00
3/4"	0.00	0.00	0.00	100.00
1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
3/8"	0.00	0.00	0.00	100.00
No. 4	5.50	0.99	0.99	99.01
No. 10	14.19	2.56	3.55	96.45
No. 40	390.00	70.31	73.86	26.14
No. 200	127.30	22.95	96.81	3.19

## FRACTIONAL COMPONENTS

% + 75 mm 0.00 % Gravel = 0.99 % Sand = 95.82 % Finer = 3.19



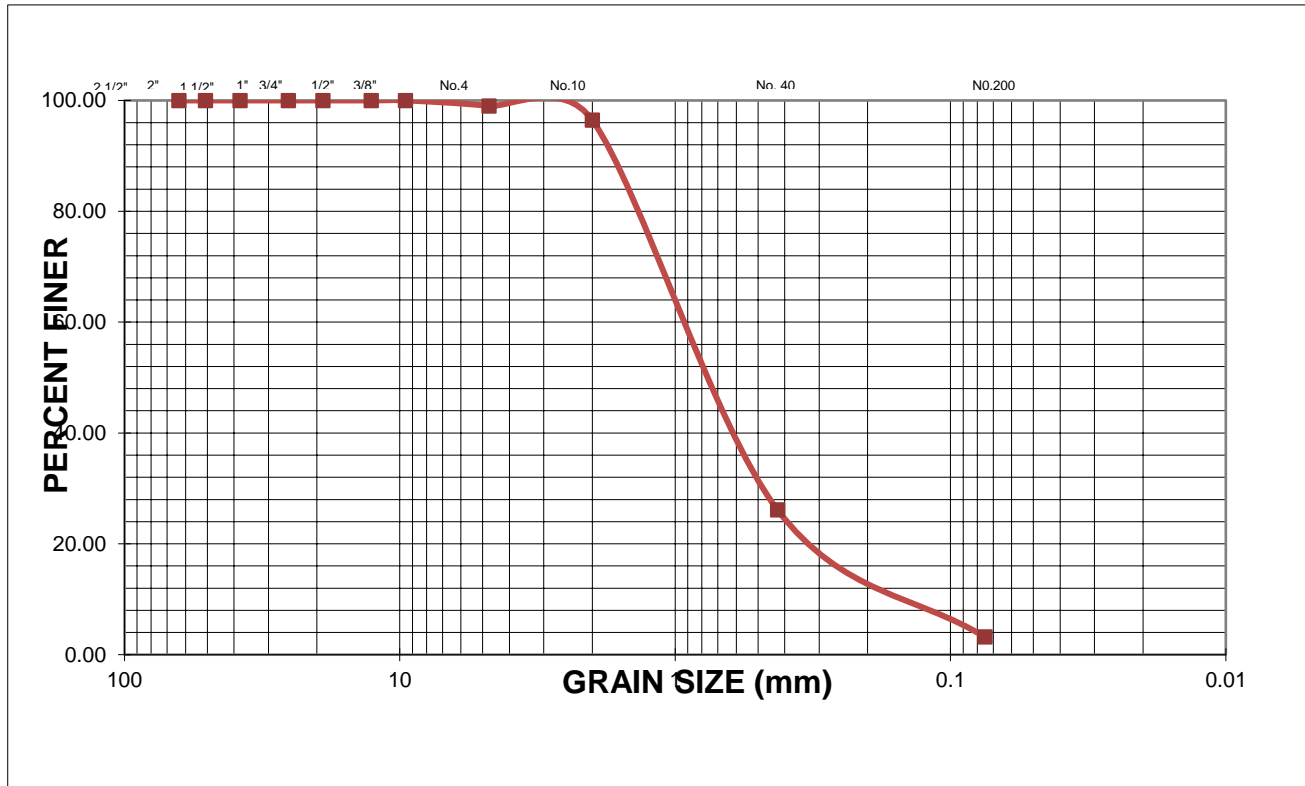
# ADVANCED SOIL ENGINEERING

GEOTECHNICAL CONSULTING ENGINEERS  
CONCRETE AND MATERIAL TESTING LABORATORIES

P.O. BOX 1286  
ISABELA, P.R. 00662

TEL: (787) 830 - 0366  
FAX: (787) 830 - 8962

## GRAIN SIZE DISTRIBUTION TEST REPORT



% + 75 mm		% GRAVEL		% SAND		% SILT		% CLAY	
0.00		0.99		95.82		3.19			
LL	PI	D85	D60	D50	D30	D15	D10	Cc	Cu
N/L	N/P	1.55	0.90	0.72	0.46	0.18	0.13	1.90	7.14
MATERIAL DESCRIPTION								USCS	AASHTO
Light yellowish brown sand trace silt								SP	A-1-b

Client : Condominio Sol y Playa

Project : New Construction of Property Fence, Pool and Communal Areas at Condominio Sol y Playa, Rincón

Location : Boring No.1 (0'-13')

Remarks : Tested by : Eduardo Rodriguez      Figure No. : 1  
Checked by : Nelson Muñoz, P.E.      Date : February 1, 2018



# ADVANCED SOIL ENGINEERING

GEOTECHNICAL CONSULTING ENGINEERS  
CONCRETE AND MATERIAL TESTING LABORATORIES

P.O. BOX 1286  
ISABELA, P.R. 00662-1286

TEL : (787) 830 - 0366  
FAX : (787) 830 - 8962

## GRAIN SIZE DISTRIBUTION TEST DATA

Date : February 1, 2018  
Client : Condominio Sol y Playa  
Project : New Construction of Property Fence, Pool and Communal Areas at Condominio Sol y Playa, Rincón

## SAMPLE DATA

Location of sample : Boring No.1 (13'-23')  
Sample description : Grayish brown sand trace silt  
USCS Class : SP-SM                      Liquid Limit : N/L  
AASHTO Class : A-3                      Plasticity Index : N/P

## NOTES

Remarks : Tested by : Eduardo Rodriguez  
Checked by : Nelson Muñoz, P.E.  
Fig. No. : 1

## MECHANICAL ANALYSIS DATA

		<u>Initial</u>	<u>After wash</u>
Dry sample and tare	=	180.20	168.30
Tare	=	0.00	0.00
Dry sample weight	=	180.20	168.30
Minus # 200 from wash	=	6.60 %	

Sieve tare method :

	<u>Weight</u>	<u>Percent</u>	<u>Combined</u>	
<u>Sieve No.</u>	<u>Soil retained</u>	<u>Retained</u>	<u>% Retained</u>	<u>Percent finer</u>
2 1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
2"	0.00	0.00	0.00	100.00
1 1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
1"	0.00	0.00	0.00	100.00
3/4"	0.00	0.00	0.00	100.00
1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
3/8"	0.00	0.00	0.00	100.00
No. 4	0.00	0.00	0.00	100.00
No. 10	0.00	0.00	0.00	100.00
No. 40	25.48	14.14	14.14	85.86
No. 200	142.82	79.26	93.40	6.60

## FRACTIONAL COMPONENTS

% + 75 mm    0.00    % Gravel =    0.00    % Sand =    93.40    % Finer =    6.60



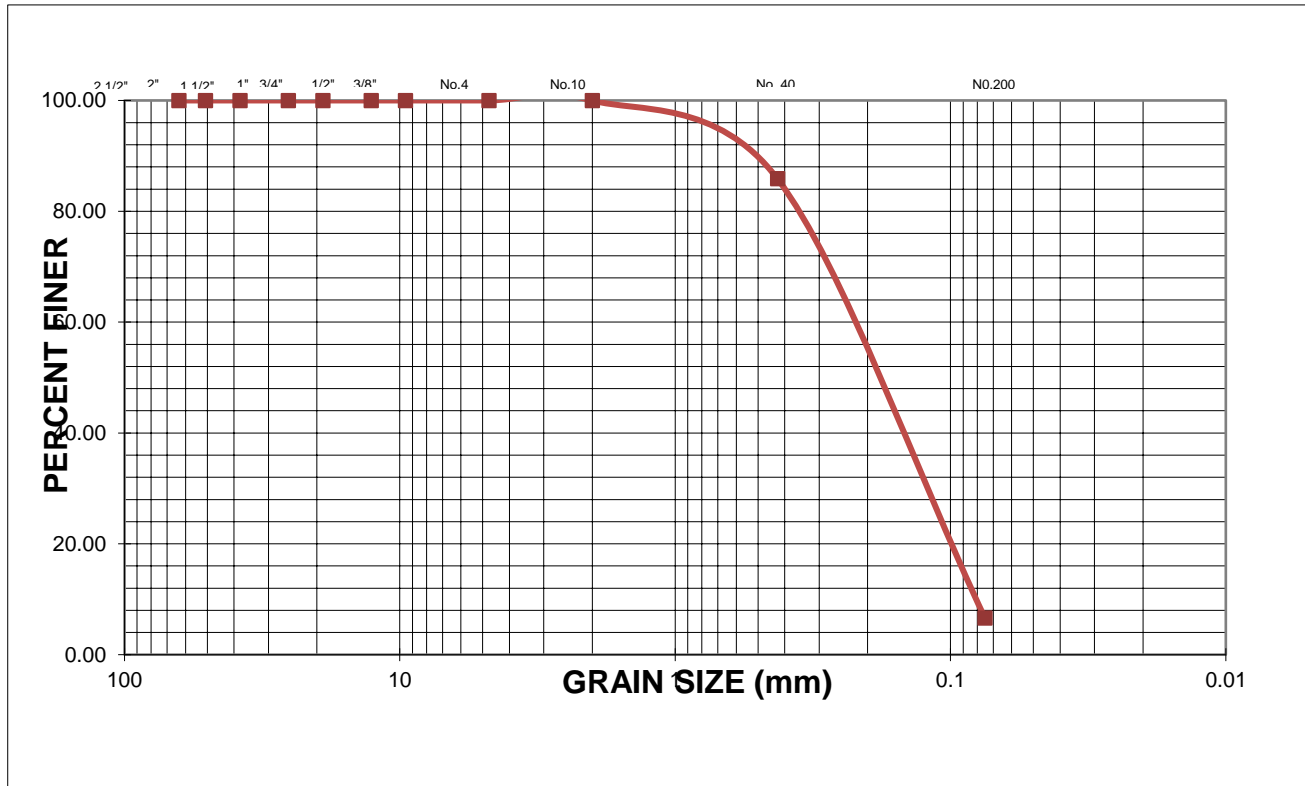
# ADVANCED SOIL ENGINEERING

GEOTECHNICAL CONSULTING ENGINEERS  
CONCRETE AND MATERIAL TESTING LABORATORIES

P.O. BOX 1286  
ISABELA, P.R. 00662

TEL: (787) 830 - 0366  
FAX: (787) 830 - 8962

## GRAIN SIZE DISTRIBUTION TEST REPORT



% + 75 mm		% GRAVEL		% SAND		% SILT		% CLAY	
0.00		0.00		93.40		6.60			
LL	PI	D85	D60	D50	D30	D15	D10	Cc	Cu
N/L	N/P	0.42	0.24	0.19	0.13	0.09	0.08	0.80	2.99
MATERIAL DESCRIPTION								USCS	AASHTO
Grayish brown sand trace silt								SP-SM	A-3

Client : Condominio Sol y Playa

Project : New Construction of Property Fence, Pool and Communal Areas at Condominio Sol y Playa, Rincón

Location : Boring No.1 (13'-23')

Remarks : Tested by : Eduardo Rodriguez      Figure No. : 1  
Checked by : Nelson Muñoz, P.E.      Date : February 1, 2018



# ADVANCED SOIL ENGINEERING

GEOTECHNICAL CONSULTING ENGINEERS  
CONCRETE AND MATERIAL TESTING LABORATORIES

P.O. BOX 1286  
ISABELA, P.R. 00662-1286

TEL : (787) 830 - 0366  
FAX : (787) 830 - 8962

## GRAIN SIZE DISTRIBUTION TEST DATA

Date : February 1, 2018  
Client : Condominio Sol y Playa  
Project : New Construction of Property Fence, Pool and Communal Areas at Condominio Sol y Playa, Rincón

## SAMPLE DATA

Location of sample : Boring No.1 (28'-40')  
Sample description : Gray sand some silt trace shell fragments  
USCS Class : Sm Liquid Limit : N/L  
AASHTO Class : A-2-4 Plasticity Index : N/P

## NOTES

Remarks : Tested by : Eduardo Rodriguez  
Checked by : Nelson Muñoz, P.E.  
Fig. No. : 1

## MECHANICAL ANALYSIS DATA

		<u>Initial</u>	<u>After wash</u>
Dry sample and tare	=	242.25	196.43
Tare	=	0.00	0.00
Dry sample weight	=	242.25	196.43
Minus # 200 from wash	=	18.91 %	

Sieve tare method :

	<u>Weight</u>	<u>Percent</u>	<u>Combined</u>	
<u>Sieve No.</u>	<u>Soil retained</u>	<u>Retained</u>	<u>% Retained</u>	<u>Percent finer</u>
2 1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
2"	0.00	0.00	0.00	100.00
1 1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
1"	0.00	0.00	0.00	100.00
3/4"	0.00	0.00	0.00	100.00
1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
3/8"	0.00	0.00	0.00	100.00
No. 4	3.01	1.24	1.24	98.76
No. 10	10.08	4.16	5.40	94.60
No. 40	59.02	24.36	29.77	70.23
No. 200	124.32	51.32	81.09	18.91

## FRACTIONAL COMPONENTS

% + 75 mm 0.00 % Gravel = 1.24 % Sand = 79.84 % Finer = 18.91



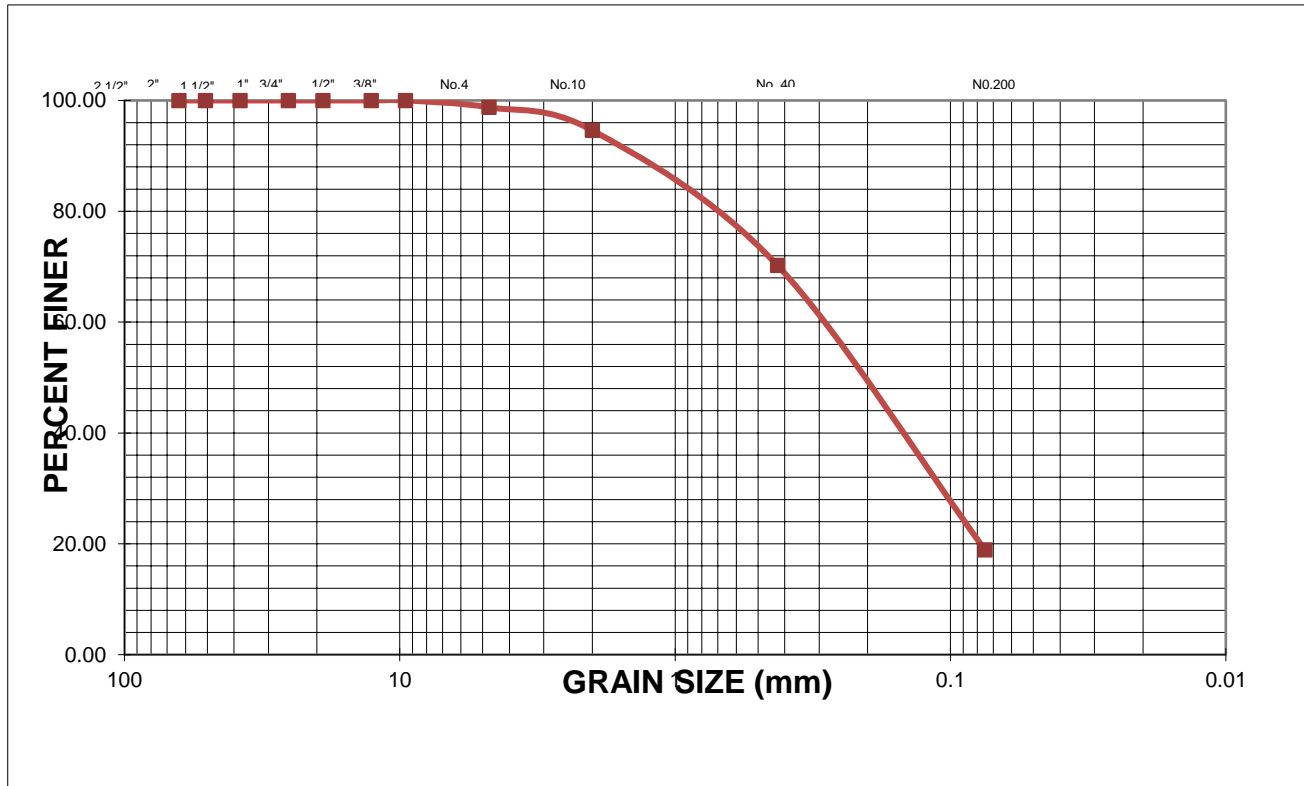
# ADVANCED SOIL ENGINEERING

GEOTECHNICAL CONSULTING ENGINEERS  
CONCRETE AND MATERIAL TESTING LABORATORIES

P.O. BOX 1286  
ISABELA, P.R. 00662

TEL: (787) 830 - 0366  
FAX: (787) 830 - 8962

## GRAIN SIZE DISTRIBUTION TEST REPORT



% + 75 mm		% GRAVEL		% SAND		% SILT		% CLAY	
0.00		1.24		79.84		18.91			
LL	PI	D85	D60	D50	D30	D15	D10	Cc	Cu
N/L	N/P	1.09	0.30	0.21	0.11				
MATERIAL DESCRIPTION								USCS	AASHTO
Gray sand some silt trace shell fragments								Sm	A-2-4

Client : Condominio Sol y Playa  
 Project : New Construction of Property Fence, Pool and Communal Areas at Condominio Sol y Playa, Rincón  
 Location : Boring No.1 (28'-40')

Remarks : Tested by : Eduardo Rodriguez      Figure No. : 1  
 Checked by : Nelson Muñoz, P.E.      Date : February 1, 2018



# ADVANCED SOIL ENGINEERING

GEOTECHNICAL CONSULTING ENGINEERS  
CONCRETE AND MATERIAL TESTING LABORATORIES

P.O. BOX 1286  
ISABELA, P.R. 00662-1286

TEL : (787) 830 - 0366  
FAX : (787) 830 - 8962

## GRAIN SIZE DISTRIBUTION TEST DATA

Date : February 1, 2018  
Client : Condominio Sol y Playa  
Project : New Construction of Property Fence, Pool and Communal Areas at Condominio Sol y Playa, Rincón

## SAMPLE DATA

Location of sample : Boring No.2 & No.3 (0'-6')  
Sample description : Light yellowish sand brown trace shell fragments - silt  
USCS Class : SP Liquid Limit : N/L  
AASHTO Class : A-1-b Plasticity Index : N/P

## NOTES

Remaks : Tested by : Eduardo Rodriguez  
Checked by : Nelson Muñoz, P.E.  
Fig. No. : 1

## MECHANICAL ANALYSIS DATA

		<u>Initial</u>	<u>After wash</u>
Dry sample and tare	=	599.30	580.83
Tare	=	0.00	0.00
Dry sample weight	=	599.30	580.83
Minus # 200 from wash	=	3.08 %	

Sieve tare method :

	<u>Weight</u>	<u>Percent</u>	<u>Combined</u>	
<u>Sieve No.</u>	<u>Soil retained</u>	<u>Retained</u>	<u>% Retained</u>	<u>Percent finer</u>
2 1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
2"	0.00	0.00	0.00	100.00
1 1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
1"	0.00	0.00	0.00	100.00
3/4"	0.00	0.00	0.00	100.00
1/2"	11.12	1.86	1.86	98.14
3/8"	7.00	1.17	3.02	96.98
No. 4	9.60	1.60	4.63	95.37
No. 10	12.81	2.14	6.76	93.24
No. 40	359.50	59.99	66.75	33.25
No. 200	180.80	30.17	96.92	3.08

## FRACTIONAL COMPONENTS

% + 75 mm 0.00 % Gravel = 4.63 % Sand = 92.29 % Finer = 3.08





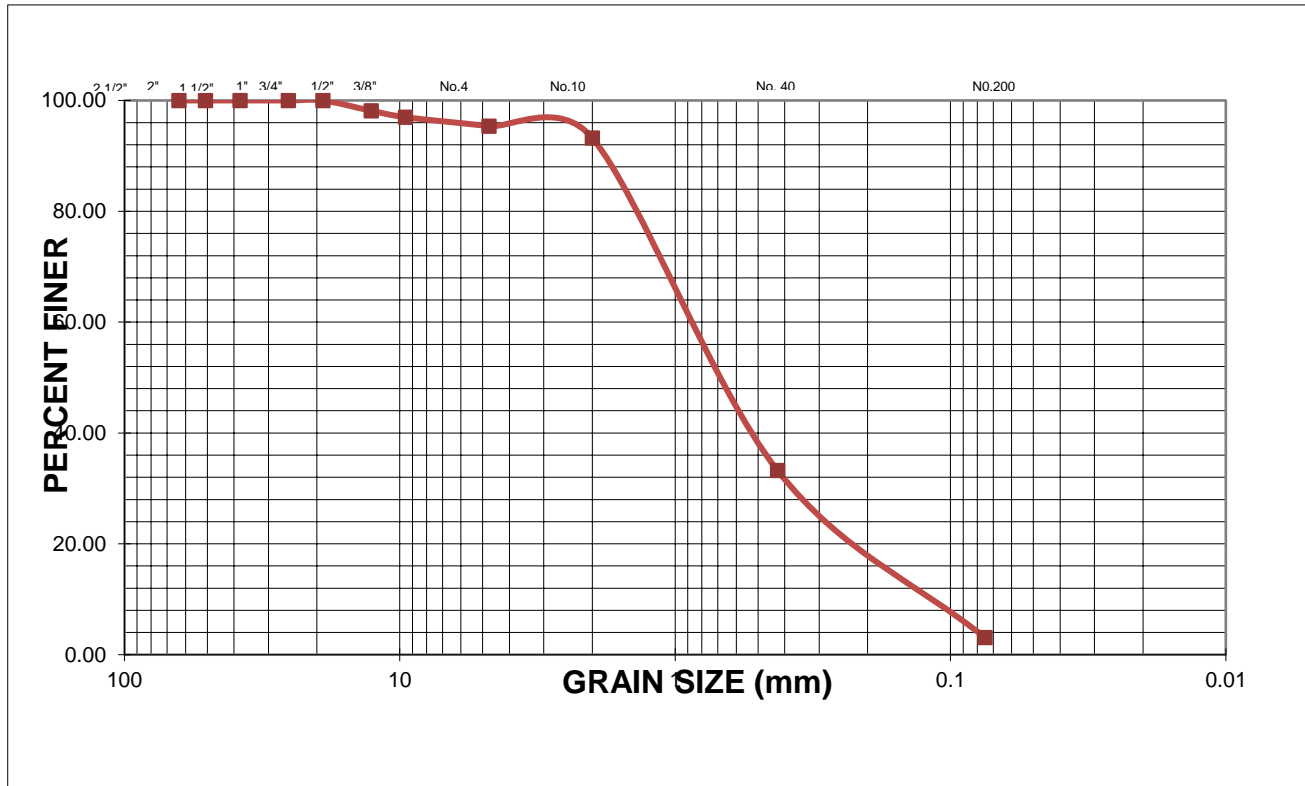
# ADVANCED SOIL ENGINEERING

GEOTECHNICAL CONSULTING ENGINEERS  
CONCRETE AND MATERIAL TESTING LABORATORIES

P.O. BOX 1286  
ISABELA, P.R. 00662

TEL: (787) 830 - 0366  
FAX: (787) 830 - 8962

## GRAIN SIZE DISTRIBUTION TEST REPORT



% + 75 mm		% GRAVEL		% SAND		% SILT		% CLAY	
0.00		4.63		92.29		3.08			
LL	PI	D85	D60	D50	D30	D15	D10	Cc	Cu
N/L	N/P	1.62	0.85	0.65	0.35	0.15	0.11	1.31	7.59
MATERIAL DESCRIPTION								USCS	AASHTO
Light yellowish sand brown trace shell fragments - silt								SP	A-1-b

Client : Condominio Sol y Playa

Project : New Construction of Property Fence, Pool and Communal Areas at Condominio Sol y Playa, Rincón

Location : Boring No.2 & No.3 (0'-6')

Remarks : Tested by : Eduardo Rodriguez      Figure No. : 1  
Checked by : Nelson Muñoz, P.E.      Date : February 1, 2018



# ADVANCED SOIL ENGINEERING

GEOTECHNICAL CONSULTING ENGINEERS  
CONCRETE AND MATERIAL TESTING LABORATORIES

P.O. BOX 1286  
ISABELA, P.R. 00662-1286

TEL : (787) 830 - 0366  
FAX : (787) 830 - 8962

## GRAIN SIZE DISTRIBUTION TEST DATA

Date : February 1, 2018  
Client : Condominio Sol y Playa  
Project : New Construction of Property Fence, Pool and Communal Areas at Condominio Sol y Playa, Rincón

## SAMPLE DATA

Location of sample : Boring No.3 (8'-18')  
Sample description : Light yellowish brown sand trace shell fragments - silt  
USCS Class : SP-SP Liquid Limit : N/L  
AASHTO Class : A-1-b Plasticity Index : N/P

## NOTES

Remarks : Tested by : Eduardo Rodriguez  
Checked by : Nelson Muñoz, P.E.  
Fig. No. : 1

## MECHANICAL ANALYSIS DATA

		<u>Initial</u>	<u>After wash</u>
Dry sample and tare	=	545.00	515.69
Tare	=	0.00	0.00
Dry sample weight	=	545.00	515.69
Minus # 200 from wash	=	5.38 %	

Sieve tare method :

	<u>Weight</u>	<u>Percent</u>	<u>Combined</u>	
<u>Sieve No.</u>	<u>Soil retained</u>	<u>Retained</u>	<u>% Retained</u>	<u>Percent finer</u>
2 1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
2"	0.00	0.00	0.00	100.00
1 1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
1"	0.00	0.00	0.00	100.00
3/4"	0.00	0.00	0.00	100.00
1/2"	0.00	0.00	0.00	100.00
3/8"	0.00	0.00	0.00	100.00
No. 4	2.87	0.53	0.53	99.47
No. 10	11.12	2.04	2.57	97.43
No. 40	370.60	68.00	70.57	29.43
No. 200	131.10	24.06	94.62	5.38

## FRACTIONAL COMPONENTS

% + 75 mm 0.00 % Gravel = 0.53 % Sand = 94.10 % Finer = 5.38



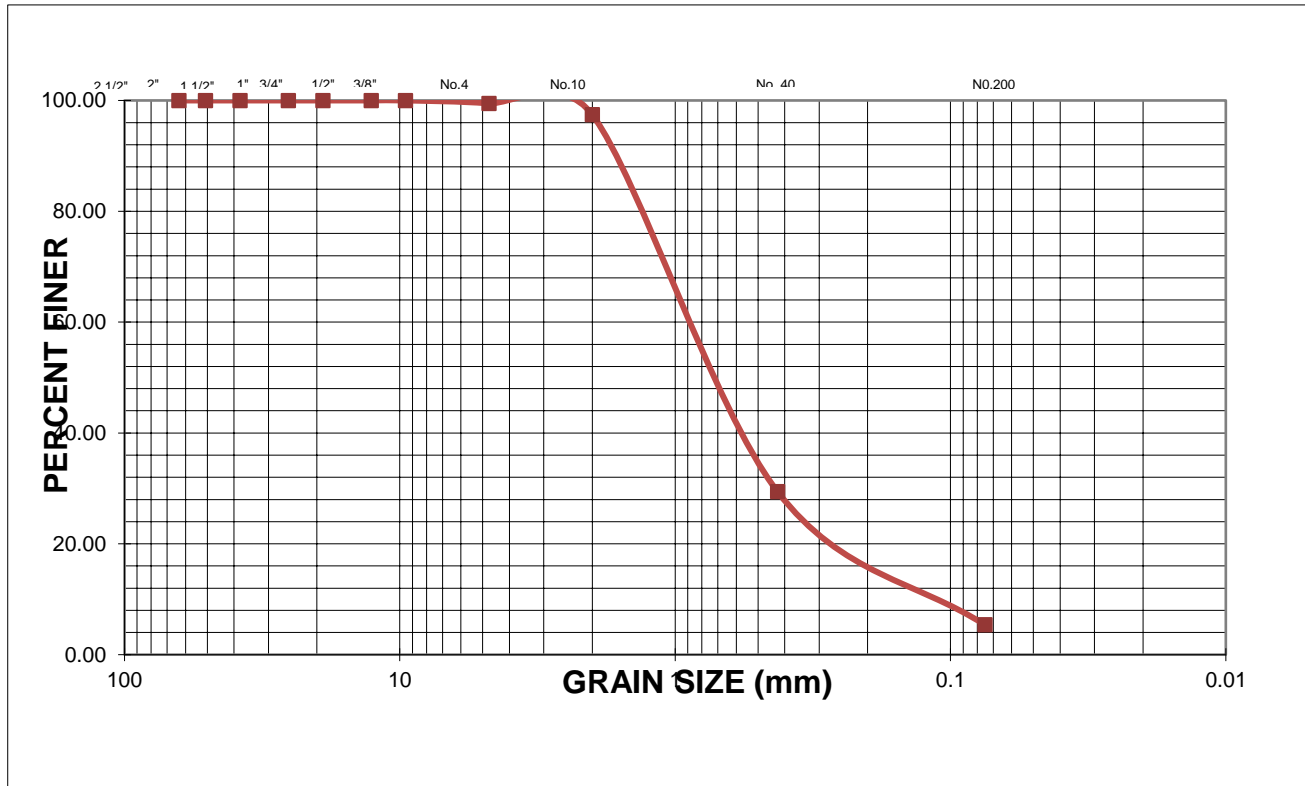
# ADVANCED SOIL ENGINEERING

GEOTECHNICAL CONSULTING ENGINEERS  
CONCRETE AND MATERIAL TESTING LABORATORIES

P.O. BOX 1286  
ISABELA, P.R. 00662

TEL: (787) 830 - 0366  
FAX: (787) 830 - 8962

## GRAIN SIZE DISTRIBUTION TEST REPORT



% + 75 mm		% GRAVEL		% SAND		% SILT		% CLAY	
0.00		0.53		94.10		5.38			
LL	PI	D85	D60	D50	D30	D15	D10	Cc	Cu
N/L	N/P	1.51	0.85	0.68	0.43	0.15	0.10	2.08	8.15
MATERIAL DESCRIPTION								USCS	AASHTO
Light yellowish brown sand trace shell fragments - silt								SP-SP	A-1-b

Client : Condominio Sol y Playa

Project : New Construction of Property Fence, Pool and Communal Areas at Condominio Sol y Playa, Rincón

Location : Boring No.3 (8'-18')

Remarks : Tested by : Eduardo Rodriguez      Figure No. : 1  
Checked by : Nelson Muñoz, P.E.      Date : February 1, 2018

***APPENDIX NO. 8***

***IMPORTANT INFORMATION ABOUT COASTAL EROSION***

### IMPORTANTANT INFORMATION ABOUT COASTAL EROSION

*The vast majority of options for addressing erosion of coasts are designed to provide a level of protection that balances the desire to halt erosion with the costs, both financial and environmental, of the protective strategy.*

*The level of protection recommended in a given area tends to be subjective. Broadly, the context of level of protection is “what got us through the last storm.” Local preferences are typically the methods adopted by local marine or shoreline contractors to abate shore erosion. Features such as wave cut upland scarps, wrack lines and water marks resulting from hurricanes and extratropical storms are readily identified by local contractors who use them to offer a level of protection sufficient to weather a “Storm of 1991” or the last major hurricane. Therefore, the level of protection may be defined as the horizontal and vertical dimensions required for a shoreline project to protect the coast from erosion during the design storm.*

*Quantifying storm waves and storm surge impacts and their return intervals or frequency is an issue that needs to be addressed when designing erosion mitigation procedures. Most coastal localities have Federal Emergency Management Agency (FEMA) Flood Insurance Rate Maps (FIRM) with 100-yr storm surge levels (Coulten et al., 2005). This means that there is a one percent chance that the stated water level will occur in any given year. The added component of storm waves is also shown as V zones on the flood maps. Storm waves on top of the storm surge increase the height of the water that impacts the coast. This information is generally accessible from the locality and should be referenced by the waterfront property owner. More detail, such as the 50-yr and 25-yr storm surge levels, is provided in locality specific FEMA studies and reports.*

*All shore protection systems may require maintenance. The key is to have the system remain intact even if overtopped during a storm.*

*As the period of record lengthens, quantification of risk becomes increasingly statistically significant. The quantification can generally be portrayed by design professionals, engineers, and competent marine contractors through the design process. However, at the waterfront lot level, this information is often not supplied by the contractor. The contractor can point to “long-standing structures” in the vicinity to show success with the level of protection implied. Although this appears to demonstrate shore protection effectiveness, it lacks a quantitative basis for evaluating performance.*

*There is always the possibility that the level of protection will be exceeded by an event greater than the “design storm” for which the mitigation was designed. The practicality of expanding levels of protection, for instance to withstand the 500-year storm event, is not easily determined, especially considering the additional costs associated with increased levels of protection.*

*The need for shore protection and the required level of protection is often driven by the threat to infrastructure. In addition to the potential loss of land, erosion threatening loss of a house or a road frequently provides the motivation for mitigation. Development at or near an unstable slope or eroding shore will force shore protection action in the future. Therefore, consideration should be given at the local planning level to the consequences of development in highly eroding areas. For example, developers may be required to include shoreline management plans to obtain construction permits.*

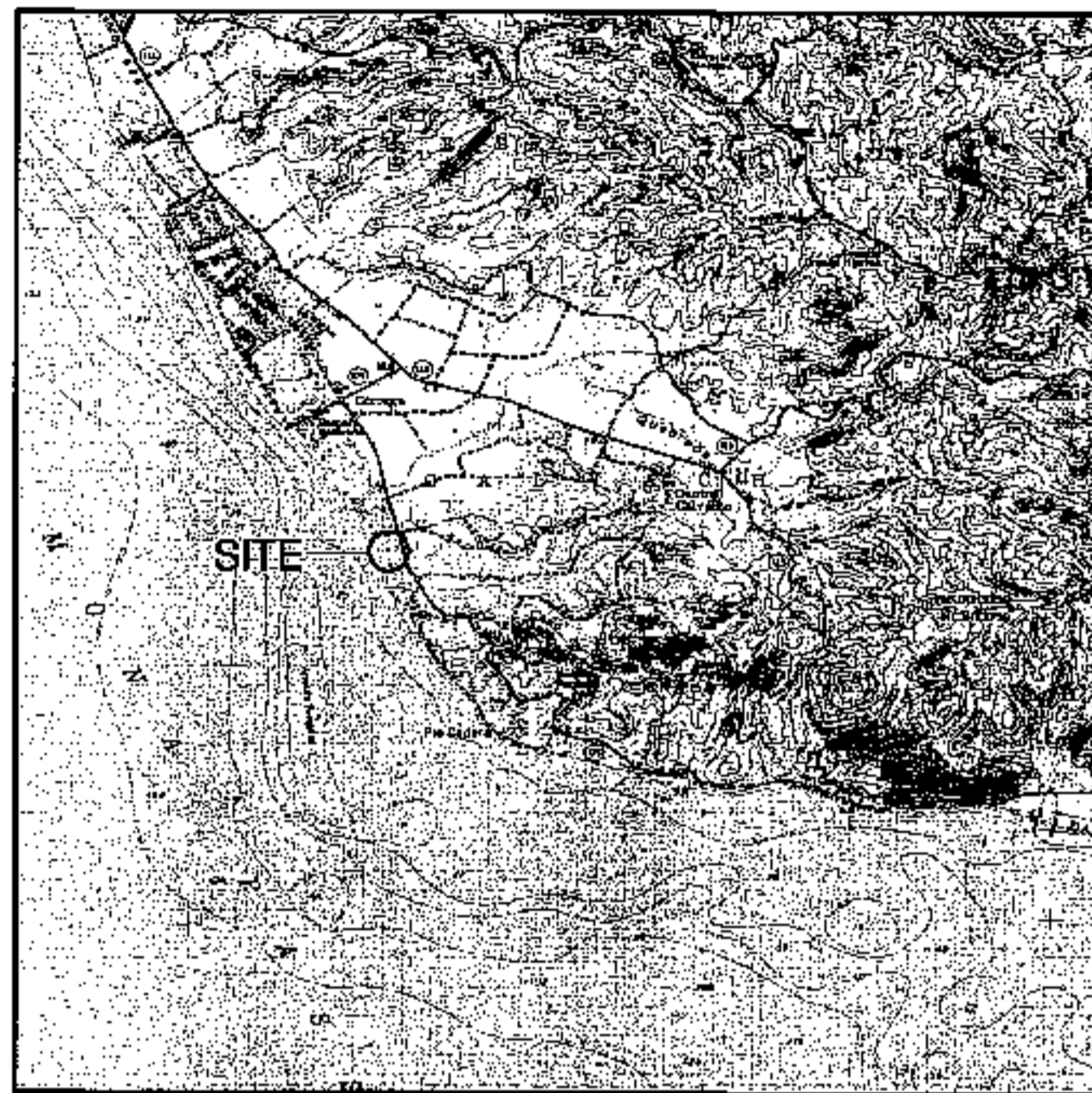
#### *Damage and Risk Assessment*

*The level of protection employed will translate to the amount of risk or damage the property owner is willing to accept or incur and the amount budgeted for installing protection. Some level of damage may be deemed acceptable depending on the size of the project and the value of the property to be protected.*

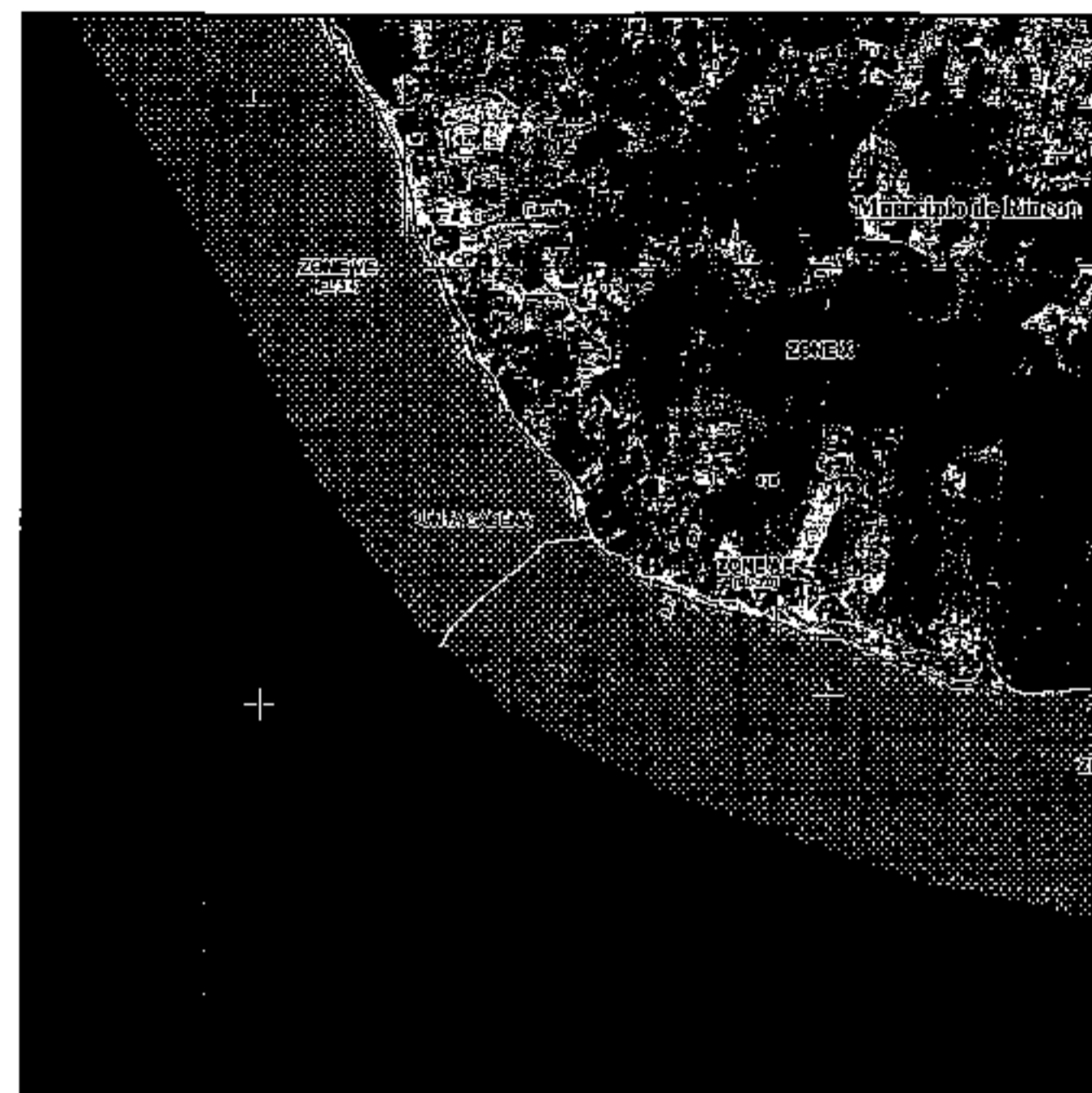
*Although generally used interchangeably, there is a difference between shore erosion control and shore protection. Shore erosion control does not provide a specific level of protection. In other words, doing just about anything will provide some erosion control over the current condition. Many unproven devices will provide some shore erosion control but may not provide shore protection.*

*Shore protection is defined by the level of protection provided based on an analysis of site conditions (i.e., the design). The protective structure is typically designed to withstand a given intensity of a particular event, such as a storm. This is referred to as the “design event.” If a more intense event occurs, the level of protection will be exceeded.*

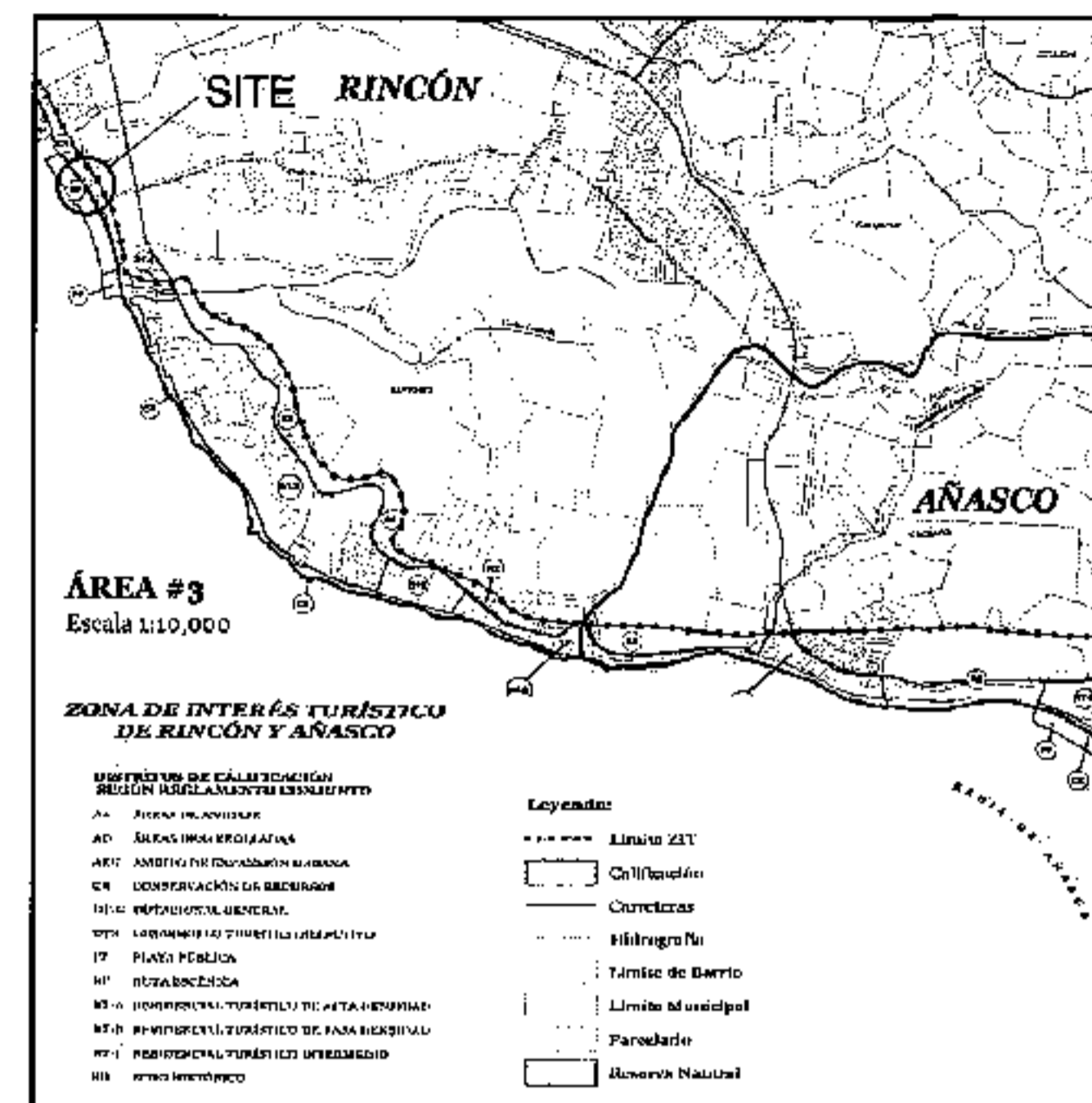
*Risk can be related to return frequency of the design condition which may be measured in terms of a “design wave,” the level of water (storm surge) or waves anticipated during a specified time interval. For example, if a property owner wants to protect the shoreline from high water for 10 years, the designer might choose a 10-year design wave condition. The chance of experiencing the design wave during the structure’s first 10 years would be 65 percent. If the structure lasted for 25 years, there would be a 34 percent chance of the design wave occurring during the structure’s lifetime. In most cases, the project life is designed for 25 years (25-year design condition), with a 64 percent chance of failure during that time interval.*



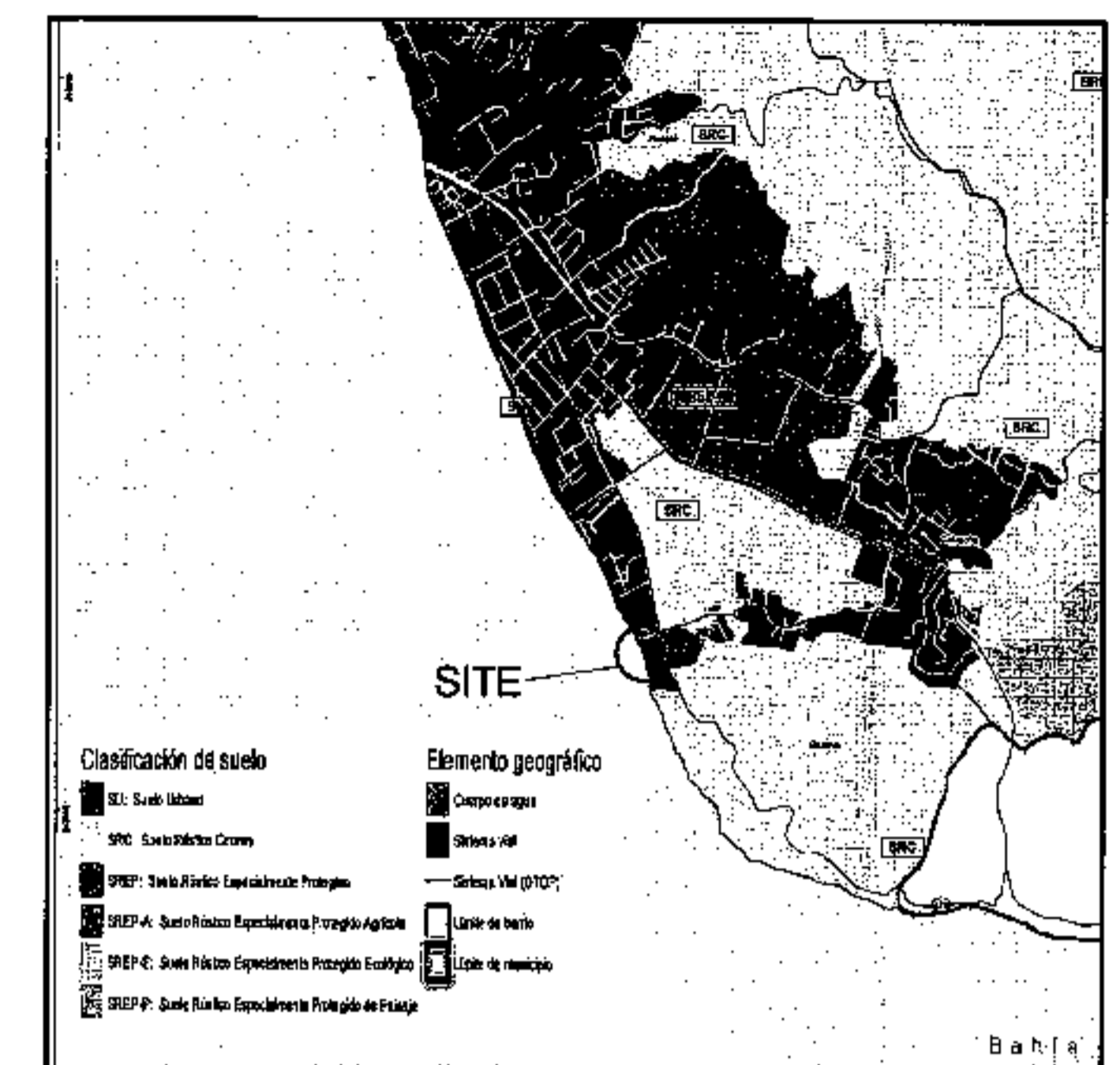
**TOPOGRAPHIC MAP**  
SCALE: 1 : 20,000



MAP # 720000C0515J REVISED ON NOVEMBER 18, 2009  
**FLOOD MAP**



**ZONIFICATION MAP** ZONAS DE INTERÉS TURÍSTICOS RINCÓN Y AÑASCO  
ÁREA #3 Escala 1:10,000  
VIGENCIA : 19 DE JUNIO DE 2014



**ZONIFICATION MAP** JUNTA DE PLANIFICACION DE P.R. RINCÓN, PUERTO RICO  
VIGENCIA : 13 NOVIEMBRE DE 2009

# CONSTRUCTION DRAWINGS FOR RECREATIVE FACILITIES IN SOL Y PLAYA CONDOMINIUM

## CARR. 429 BARRIO CORCEGA, RINCON, PUERTO RICO

OWNER: JUNTA DE TITULARES CONDOMINIO SOL Y PLAYA

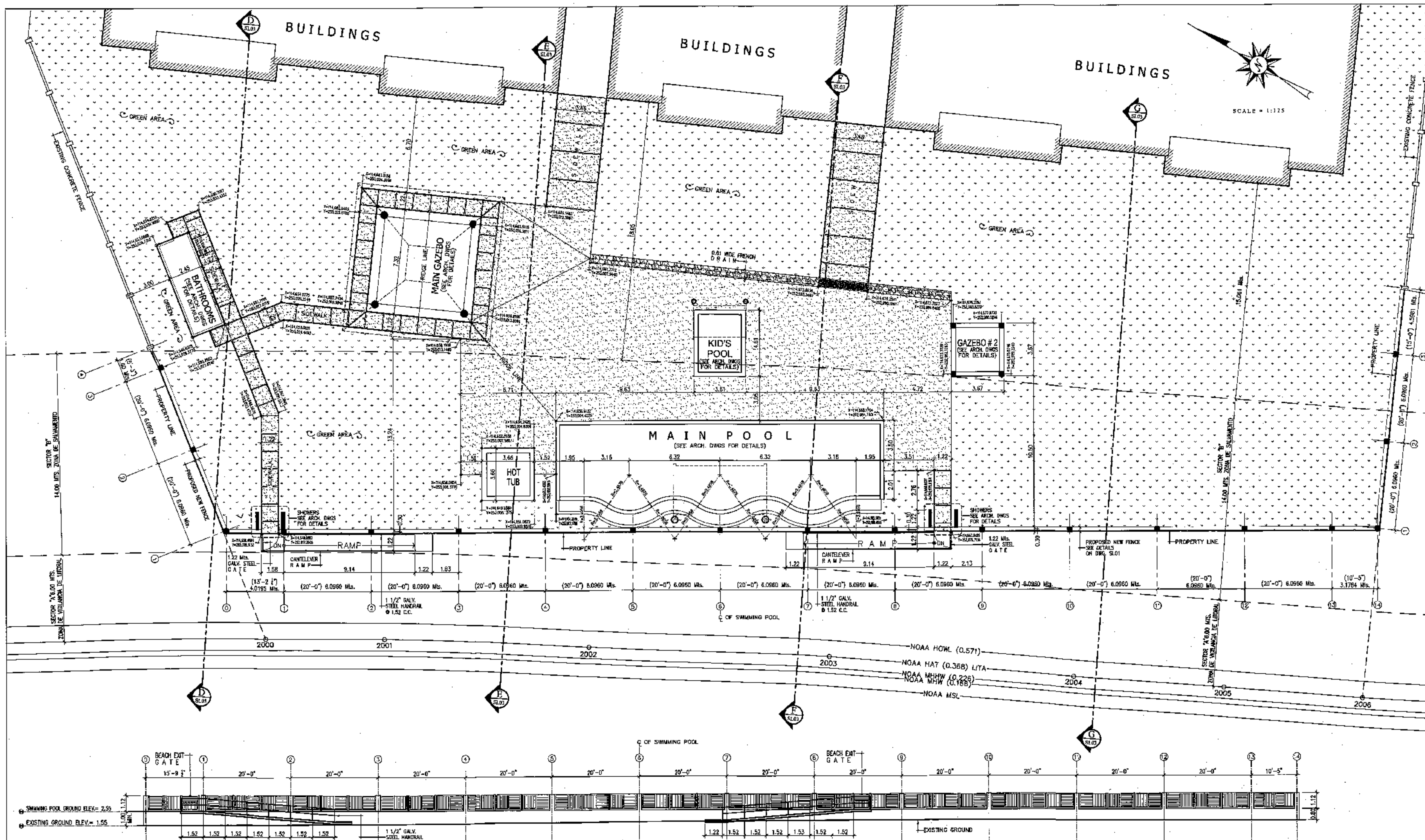
### INDEX OF DRAWINGS

Sheet No.	Drawing no.	Title
1	T-1	Title, Maps & Index of Drawings
2	ST-1	Topographic plan
3	ST-2	Geometric Layout Plan
4	ST-3	Grading and Drainage Plan
5	ST-4	Sections and Details
6	SI-1	Architectural Site Plan
7	A-1	Detalles de Gazebo Principal
8	A-2	Baños, Gazebo # 2, Acceso a Playa
9	A-3	Main Pool & sections
10	A-4	Detalles de Verja Principal
11	S-1	Main Pool Details
12	S-2	Structural Fence Details & Sections
13	S-3	Gazebo 2, Pile Cap & Sections
14	S-4	Typical Details
15	S-5	Structural Notes
16	S-6	Boring Location & Boring Log

**MANUEL SANCHEZ GALOZA**  
APARTADO 596 AGUADA, P.R. 00602 TEL (787) 252-0301  
INGENIERO ESTRUCTURAL LICENCIA NUMERO 6630







**CONCRETE AND GALVANIZED STEEL FENCE FRONT VIEW**  
SCALE = 1:125

**GEOMETRIC LAYOUT PLAN**  
SCALE = 1:125

**IMPORTANT NOTES:**

1. THIS DRAWING HAS BEEN PREPARED FROM A DESIGN PROPOSAL PLAN GIVEN TO US BY ARCH. ENRIQUE POLVERERA JESU ANDREZ DATED APRIL 12, 2018 AND "ZONIFICACION DEL LUGAR ADRENTO DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE Y FRONTS DE VIGILANCIA DE LITORAL Y SALVAMIENTOS" BY ENG. ISRAEL TORRES COLON LIC. # 2013, DATED JUNE 2019.
2. ENGINEER VICTOR M. NEGRON RAMOS IS NOT RESPONSIBLE FOR SURVEY AND TOPOGRAPHIC DATA, GIVEN TO US.
3. THIS NEW LAYOUT PLAN WAS CONSULTED TO ENG. MANUEL SANCHEZ GALLOZA ON DECEMBER 3, 2019 AND ACCEPTED BY HIM ON DECEMBER 9, 2019.

**LEGEND:**

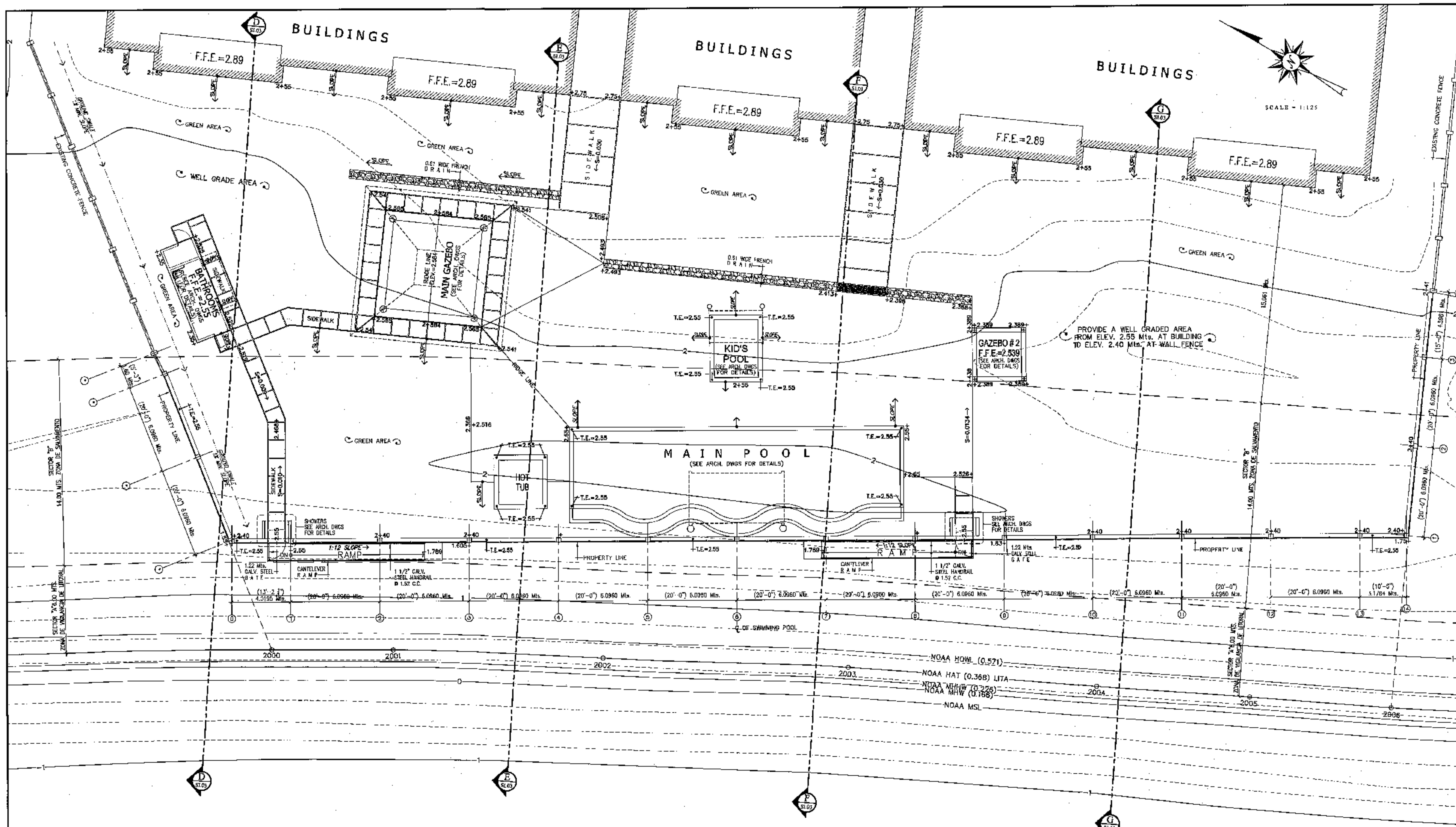
- PROPERTY LIMIT
- PROPOSED FENCE
- GREEN AREA
- EXISTING BUILDING
- DETAIL OR SECTION NUMBER DRAWING WHERE OCCURS
- NOAA HOWL (0.571)
- NOAA HAT (0.368) LITA
- NOAA MHHW (0.226)
- NOAA MHW (0.186)
- NOAA MSL (0.000)



**MANUEL SANCHEZ GALLOZA**  
STRUCTURAL ENGINEER  
P.O. BOX 990 AGUADA, P.R. 00602  
LICENSE # P.E. 6650  
TEL. (787) 862-0301

CONDominio SOL Y PLAYA	REVISIONES
PROYECTO	
GEOMETRIC LAYOUT PLAN	
TITULO	
1	SI.01
hoja num.	clasif.
3	total

Fecha de Emision: 2023-07-25



# GRADING AND DRAINAGE LAYOUT PLAN

SCALE - 1:125

**IMPORTANT NOTES:**

1. THIS DRAWING HAS BEEN PREPARED FROM A DESIGN PROPOSAL PLAN GIVEN TO US BY ARCH. ENRIQUE FIGUEROA HERNANDEZ DATED: APRIL 17, 2018 AND DETERMINATION DE LÍMITE TERRELA ACREDITO DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE Y GRANJA DE VIGILANCIA DE LITORAL Y SALVAMENTO, BY ENG. ISRAEL TORRES COLON LIC. # 8013, DATED JUNE 2018.
2. ENGINEER VICTOR M. NIBRON RAMOS IS NOT RESPONSIBLE FOR SURVEY AND TOPOGRAPHIC DATA, GIVEN TO US.
3. THIS NEW LAYOUT PLAN WAS CONSULTED TO ENGR. MANUEL SANCHEZ GALLOZA ON DECEMBER 3, 2019 AND ACRPTED BY HIM ON DECEMBER 9, 2019.

- LEGEND:**
- PROPERTY LIMIT
  - ▬▬▬ PROPOSED FENCE
  - ▨ GREEN AREA
  - ▧ EXISTING BUILDING
  - ⊙ DETAIL OR SECTION NUMBER DRAWING WHERE OCCURS
  - NOAA HWL (0.571) - HIGH OBSERVED WATER LEVEL (0.571)
  - NOAA HAT (0.368) LITA - HIGHEST ASTRONOMICAL TIDE (0.368)
  - NOAA MHHW (0.226) - MEAN HIGHER-HIGH WARE (0.226)
  - NOAA MHW (0.165) - MEAN HIGH WATER (0.165)
  - NOAA MSL (0.000) - MEAN SEA LEVEL (0.000)



**MANUEL SANCHEZ GALLOZA**  
 LICENSE P.E. 6800  
 TEL: (787) 262-0061  
 STRUCTURAL ENGINEER  
 P.O. BOX 586 AGUADA, P.R. 00802

IN THE STATE OF PUERTO RICO, I, MANUEL SANCHEZ GALLOZA, LICENSED PROFESSIONAL ENGINEER, NO. 6800, DO HEREBY CERTIFY THAT I AM THE ENGINEER OF RECORD FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE GRADING AND DRAINAGE LAYOUT PLAN FOR THE PROJECT DESCRIBED IN THE TITLE OF THIS DRAWING. I AM NOT PROVIDING ANY DESIGN OR CONSTRUCTION SERVICES FOR THIS PROJECT IN ANY OTHER JURISDICTION. I AM NOT PROVIDING ANY DESIGN OR CONSTRUCTION SERVICES FOR THIS PROJECT IN ANY OTHER JURISDICTION. I AM NOT PROVIDING ANY DESIGN OR CONSTRUCTION SERVICES FOR THIS PROJECT IN ANY OTHER JURISDICTION.

REVISIONES

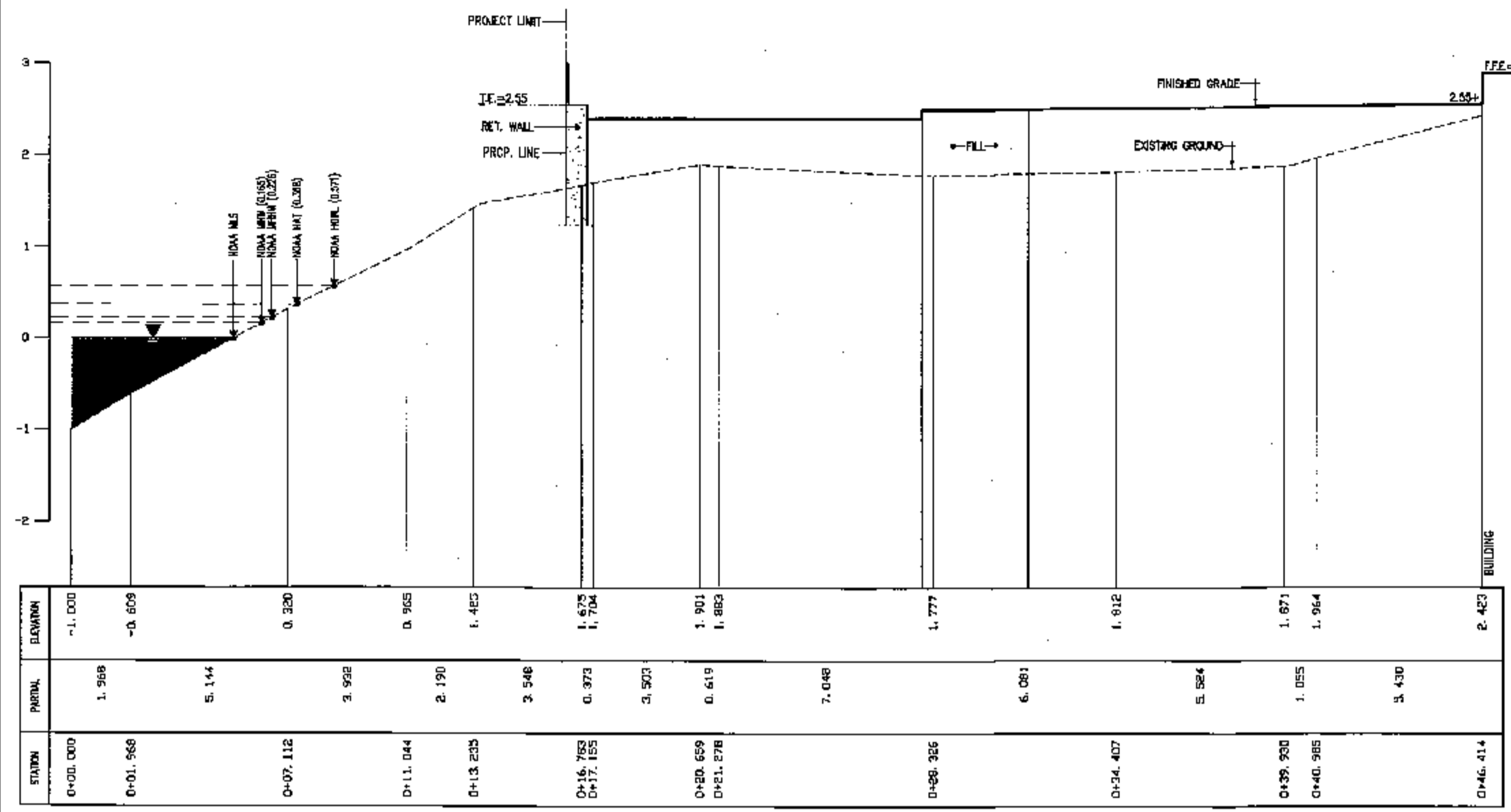

CONDominio SOL Y PLAYA  
 PROYECTO GRADING AND DRAINAGE LAYOUT PLAN  
 TITULO

2 SI.02  
 hoja num. clasif.  
 total  
 3



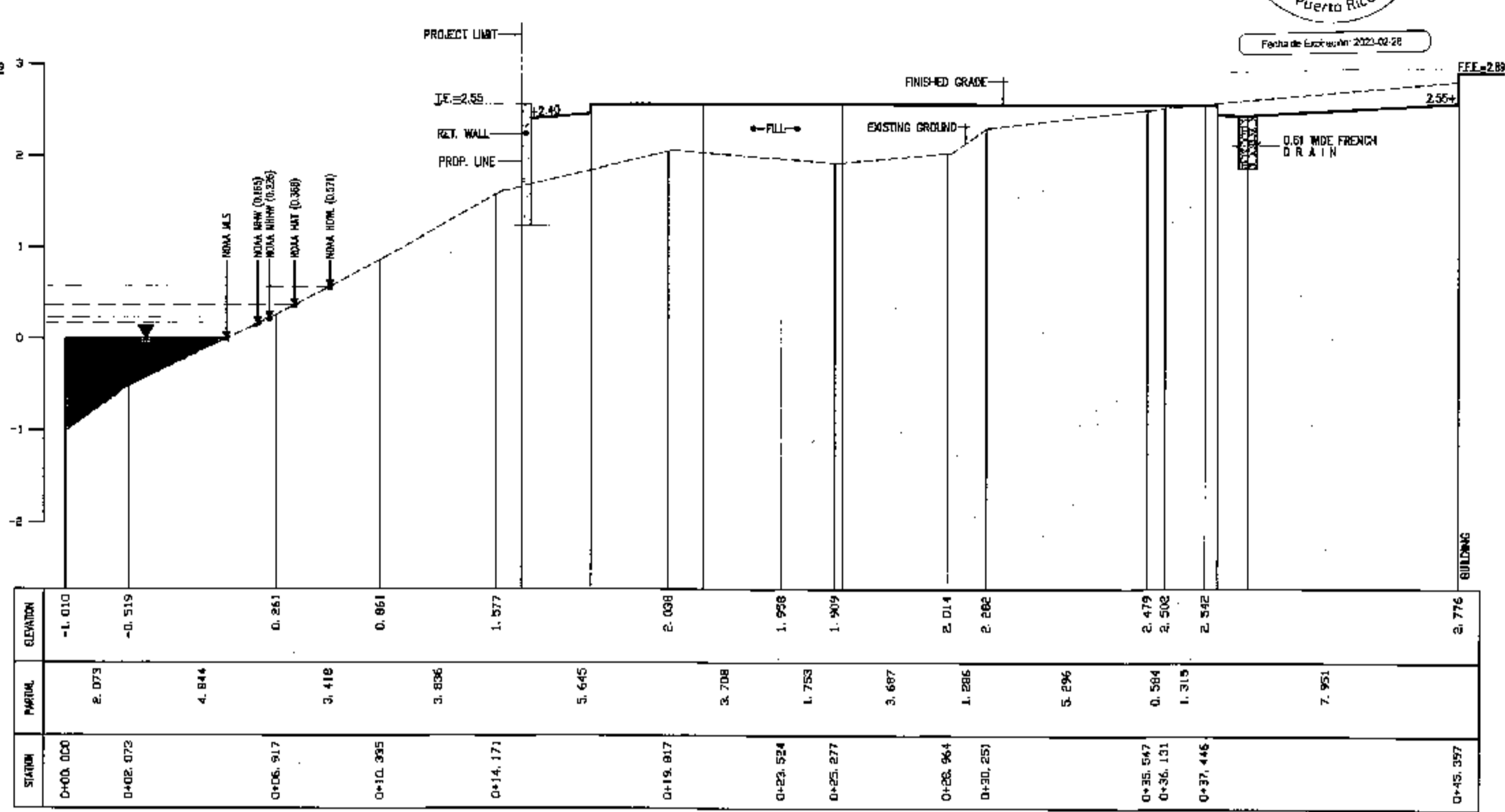
Fecha de Emisión: 2021-02-28

**MANUEL SANCHEZ GALLOZA**  
 STRUCTURAL ENGINEER  
 P.O. BOX 536 AGUADA, P.R. 00602  
 LICENSE: P.E. 6600  
 TEL: (787) 292-0001



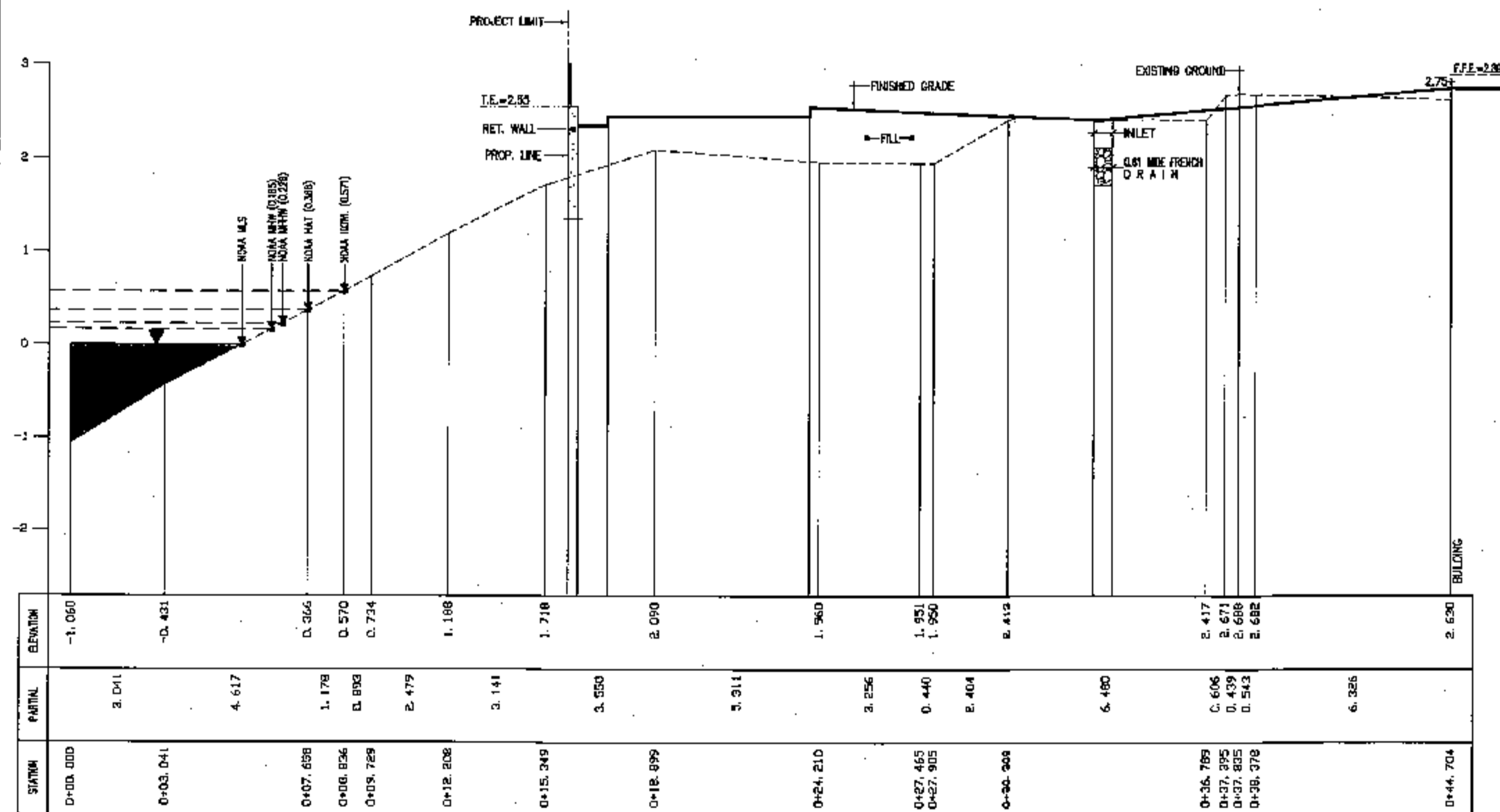
**PROFILE MK'D "D"**  
 ESCALA HORIZONTAL=1:100  
 ESCALA VERTICAL=1:33.33

**LEGEND:**  
 NOAA HWLH = HIGH OBSERVED WATER LEVEL (0.571)  
 NOAA HAT = HIGHEST ASTRONOMICAL TIDE (0.358)  
 NOAA MHHW = MEAN HIGHER-HIGH WATER (0.226)  
 NOAA MHW = MEAN HIGH WATER (0.165)  
 NOAA MSL = MEAN SEA LEVEL (0.000)



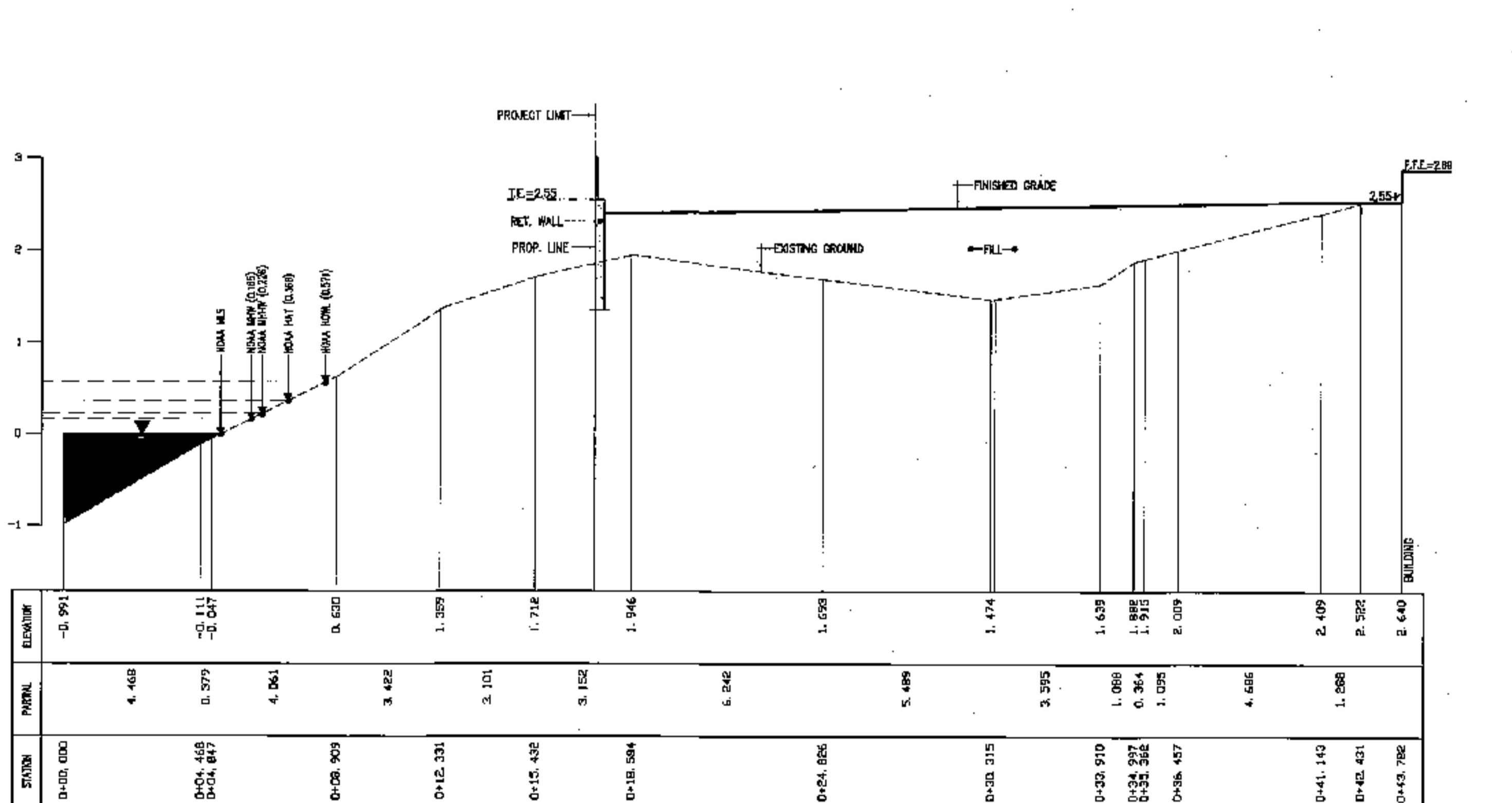
**PROFILE MK'D "E"**  
 ESCALA HORIZONTAL=1:100  
 ESCALA VERTICAL=1:33.33

**LEGEND:**  
 NOAA HWLH = HIGH OBSERVED WATER LEVEL (0.571)  
 NOAA HAT = HIGHEST ASTRONOMICAL TIDE (0.358)  
 NOAA MHHW = MEAN HIGHER-HIGH WATER (0.226)  
 NOAA MHW = MEAN HIGH WATER (0.165)  
 NOAA MSL = MEAN SEA LEVEL (0.000)



**PROFILE MK'D "F"**  
 ESCALA HORIZONTAL=1:100  
 ESCALA VERTICAL=1:33.33

**LEGEND:**  
 NOAA HWLH = HIGH OBSERVED WATER LEVEL (0.571)  
 NOAA HAT = HIGHEST ASTRONOMICAL TIDE (0.358)  
 NOAA MHHW = MEAN HIGHER-HIGH WATER (0.226)  
 NOAA MHW = MEAN HIGH WATER (0.165)  
 NOAA MSL = MEAN SEA LEVEL (0.000)



**PROFILE MK'D "G"**  
 ESCALA HORIZONTAL=1:100  
 ESCALA VERTICAL=1:33.33

**LEGEND:**  
 NOAA HWLH = HIGH OBSERVED WATER LEVEL (0.571)  
 NOAA HAT = HIGHEST ASTRONOMICAL TIDE (0.358)  
 NOAA MHHW = MEAN HIGHER-HIGH WATER (0.226)  
 NOAA MHW = MEAN HIGH WATER (0.165)  
 NOAA MSL = MEAN SEA LEVEL (0.000)

**IMPORTANT NOTES:**

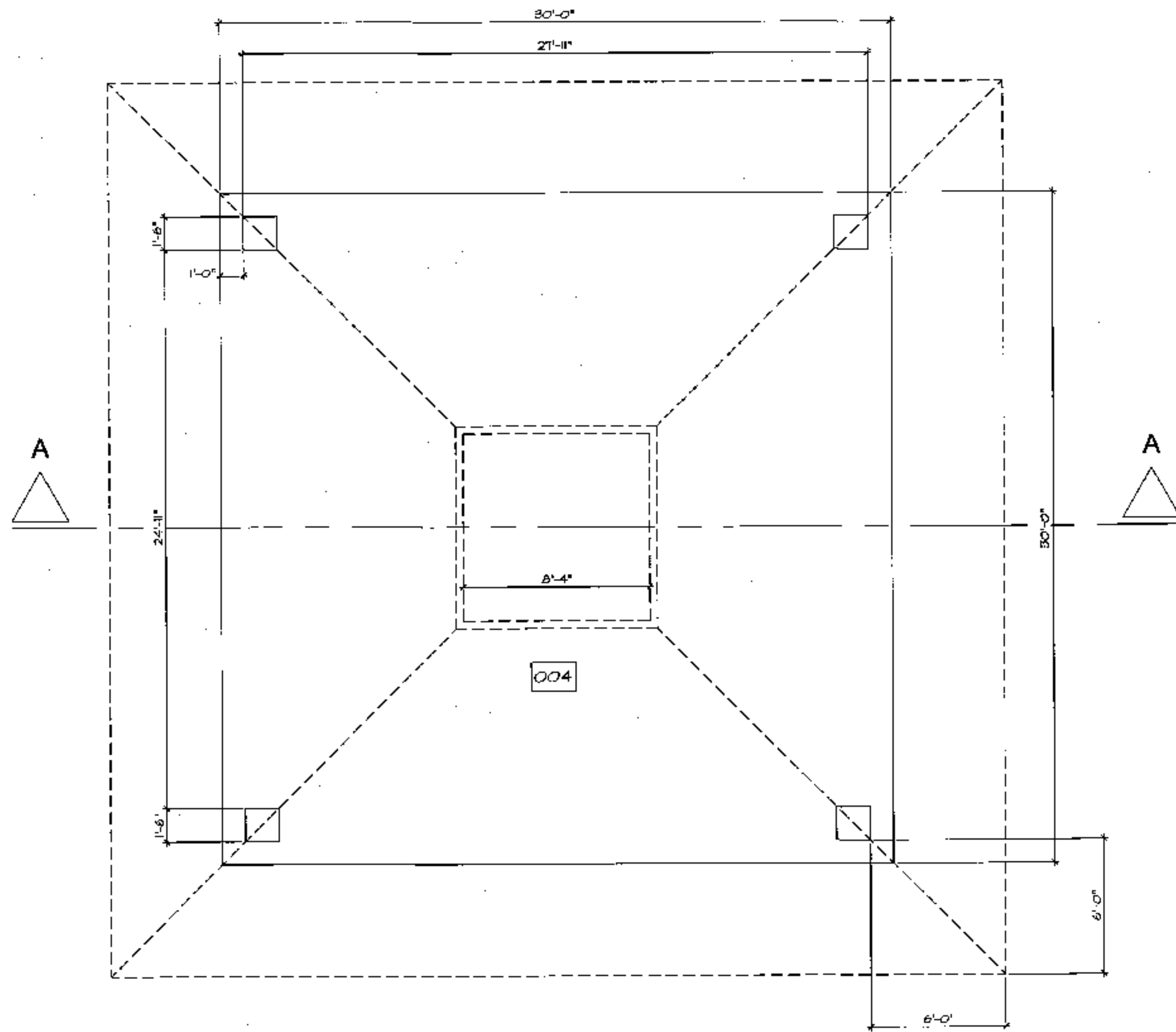
- THIS DRAWING HAS BEEN PREPARED FROM A DESIGN PROPOSAL PLAN GIVEN TO US BY ARCH. ENRIQUE FIGUEROA HERNANDEZ DATED: APRIL 12, 2018 AND DELIMITACION DEL TERRENO TIERRA ABRIENDO DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE Y FRANJAS DE VIGILANCIA DE LITORAL Y SALVAMENTO, BY ENG. ISRAEL TORRES COLAN I.C. #1111 EATED (1983).
- ENGINEER VICTOR M. HERRON RAMOS IS NOT RESPONSIBLE FOR SURVEY AND TOPOGRAPHIC DATA, GIVEN TO US.
- THIS NEW LAYOUT PLAN WAS CONSULTED TO ENG. MANUEL SANCHEZ GALLOZA ON DECEMBER 3, 2019 AND ACCEPTED BY HIM ON DECEMBER 9, 2019.
- STRUCTURES NOT SHOWN FOR BETTER UNDERSTANDING OF SECTIONS

REVISIONES

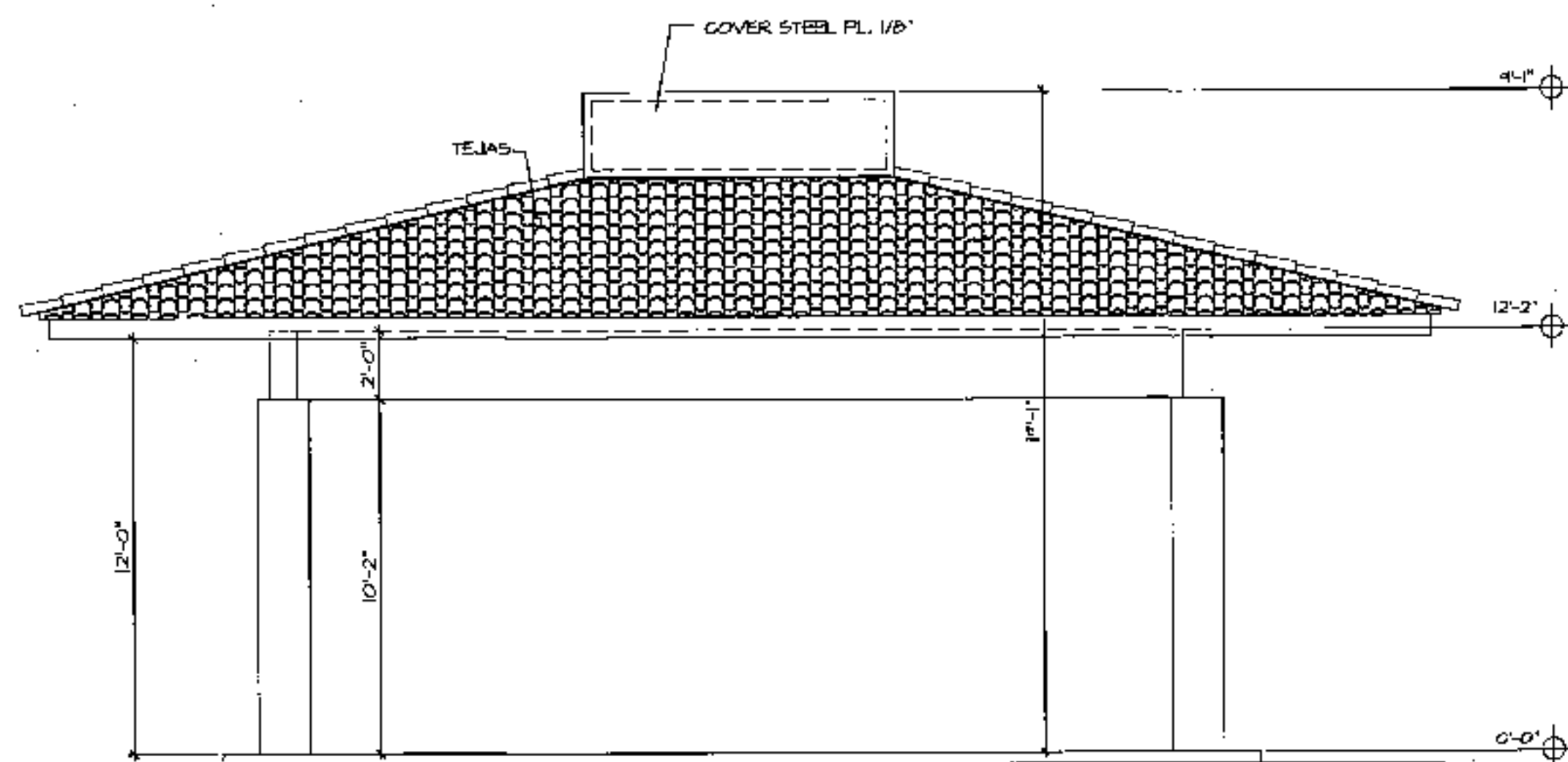
CONDOMINIO SOL Y PLAYA  
 PROYECTO  
 GENERAL SECTIONS  
 TITULO

3	SI.03
hoja num.	classif.
3	total

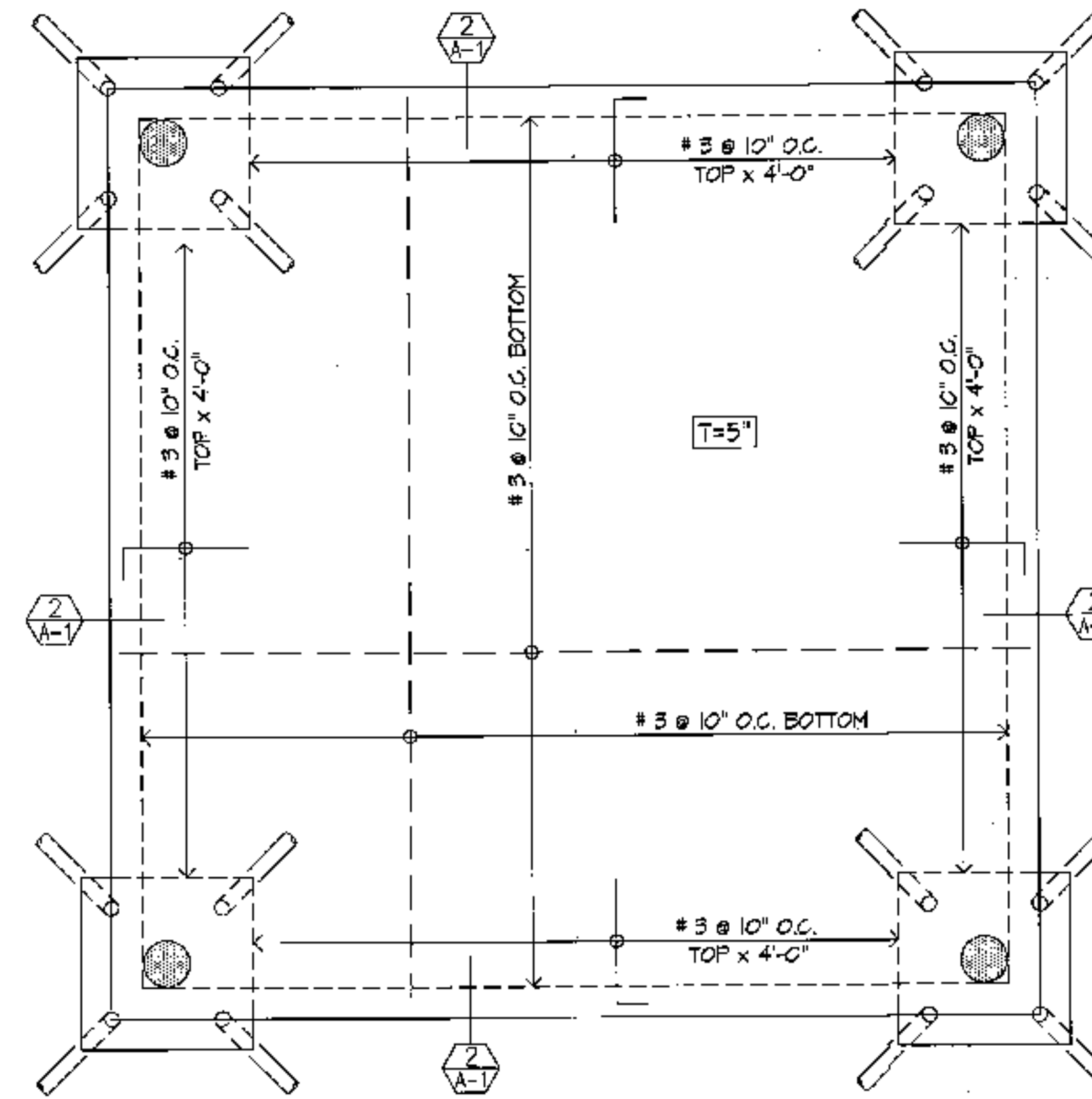
**GAZEBO PRINCIPAL**



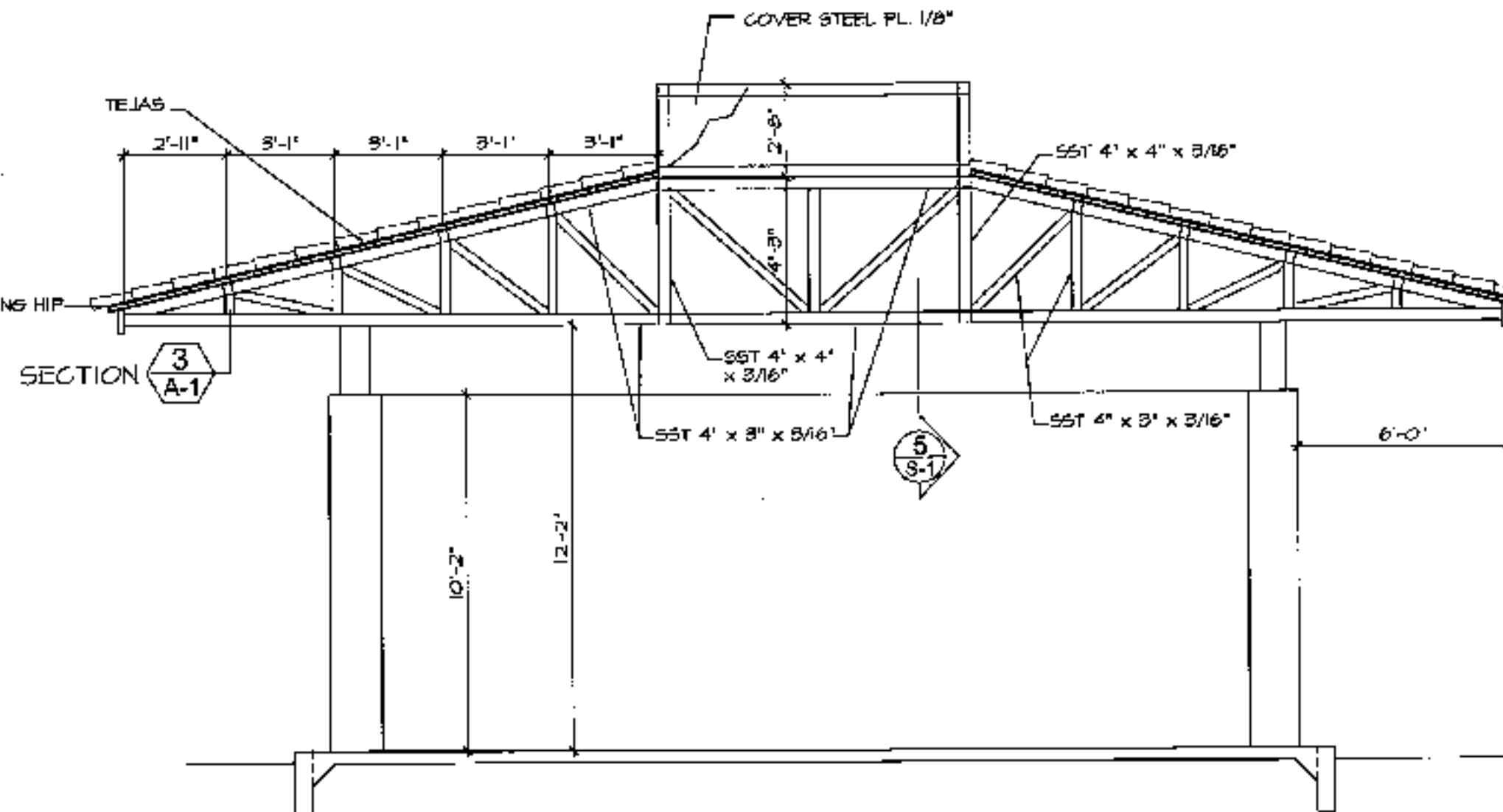
**PLANTA DE PISO**  
ESCALA 1/4"=1'-0"



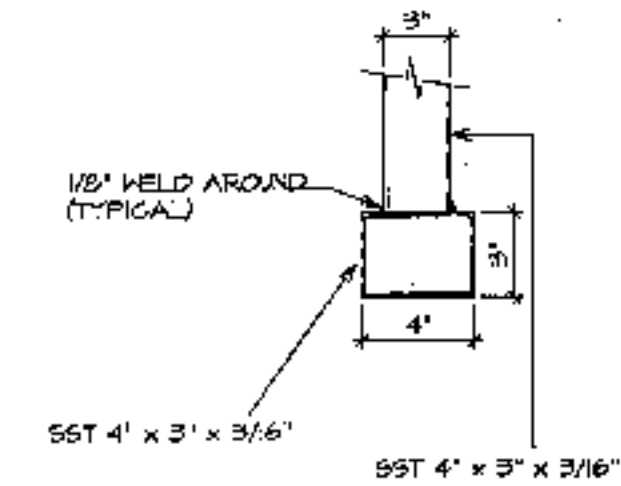
**ELEVACION PRINCIPAL**  
ESCALA 1/4"=1'-0"



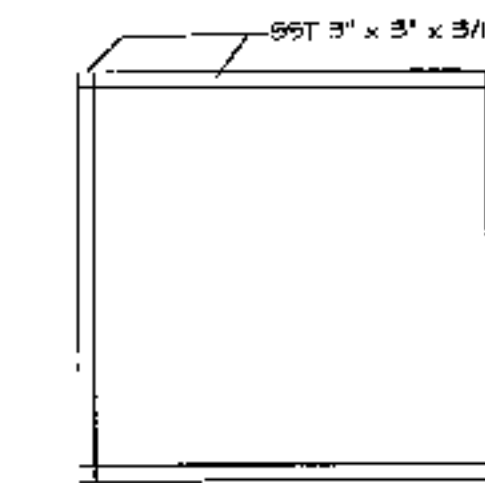
**PLANTA DE CIMIENTOS**  
ESCALA 1/4"=1'-0"



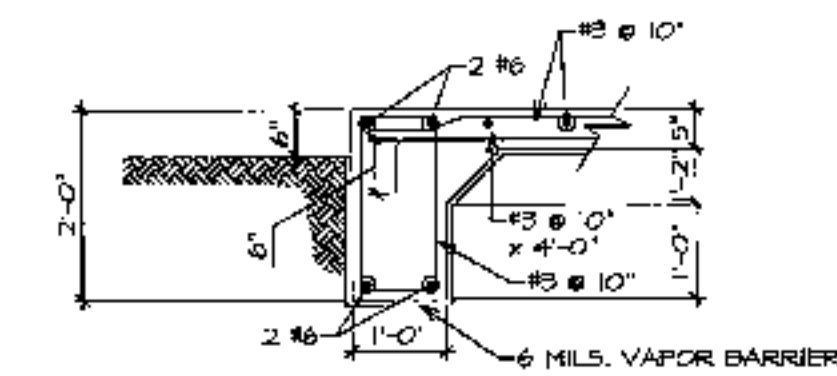
**SECCION A-A**  
ESCALA 1/4"=1'-0"



**SECTION 3**  
NOT TO SCALE



**ROOF STRUC. DETAIL**  
SCALE: 1/4"=1'-0"



**SECTION 2**  
SCALE: 1/2"=1'-0"



**MANUEL SANCHEZ GILLOZA**  
INGENIERO LICENCIADO  
PUERTO RICO

TIENE SU OFICINA EN: 1000 W. 10TH ST. SUITE 100, SAN JUAN, P.R. 00906  
TEL: (787) 762-3301

REVISIONES

FECHA

ISSUE FOR B.D.
ISSUE FOR CONSTRUCTION

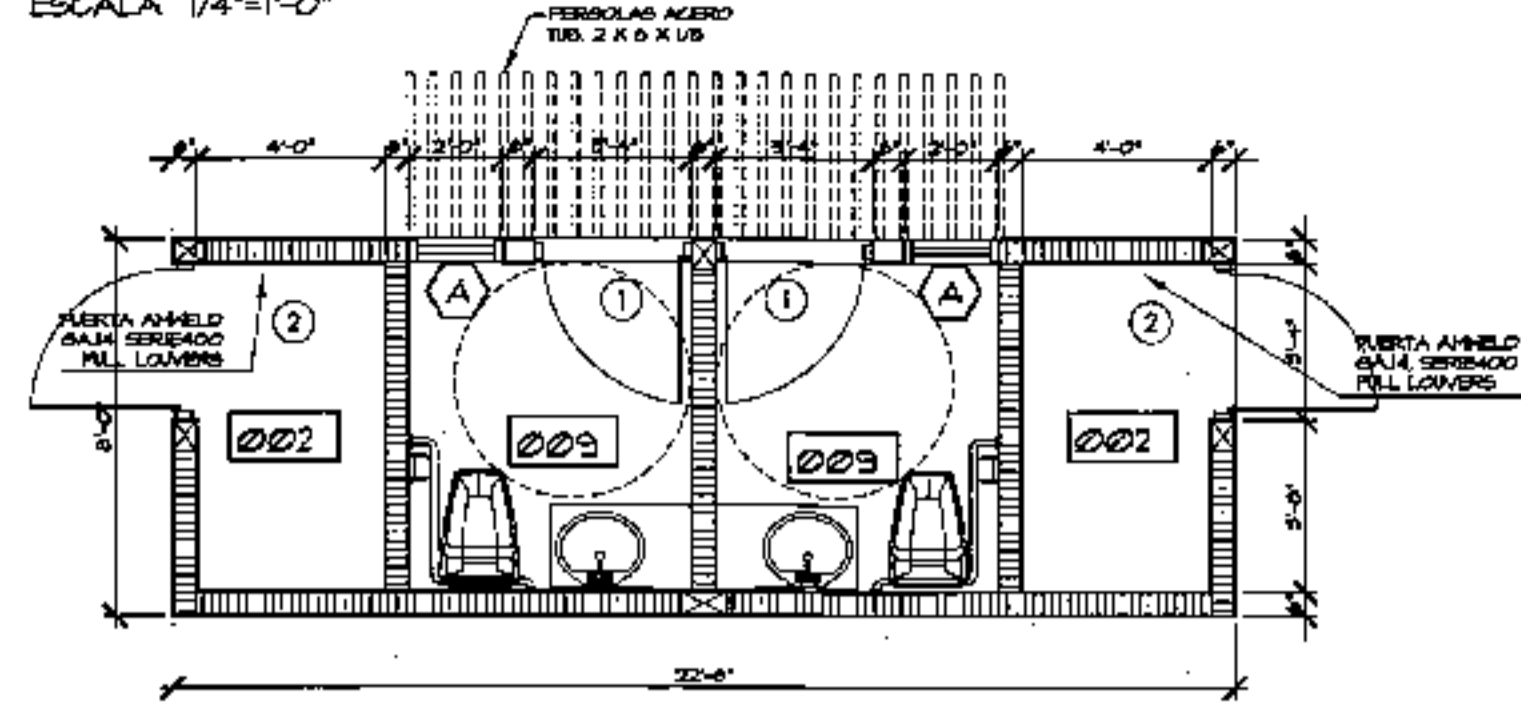
proyecto  
CONDominio SOL & PLAYA  
título de hoja  
DETALLES DE GAZEBO PRINCIPAL

hoja num.	clasiif.
A-1	total

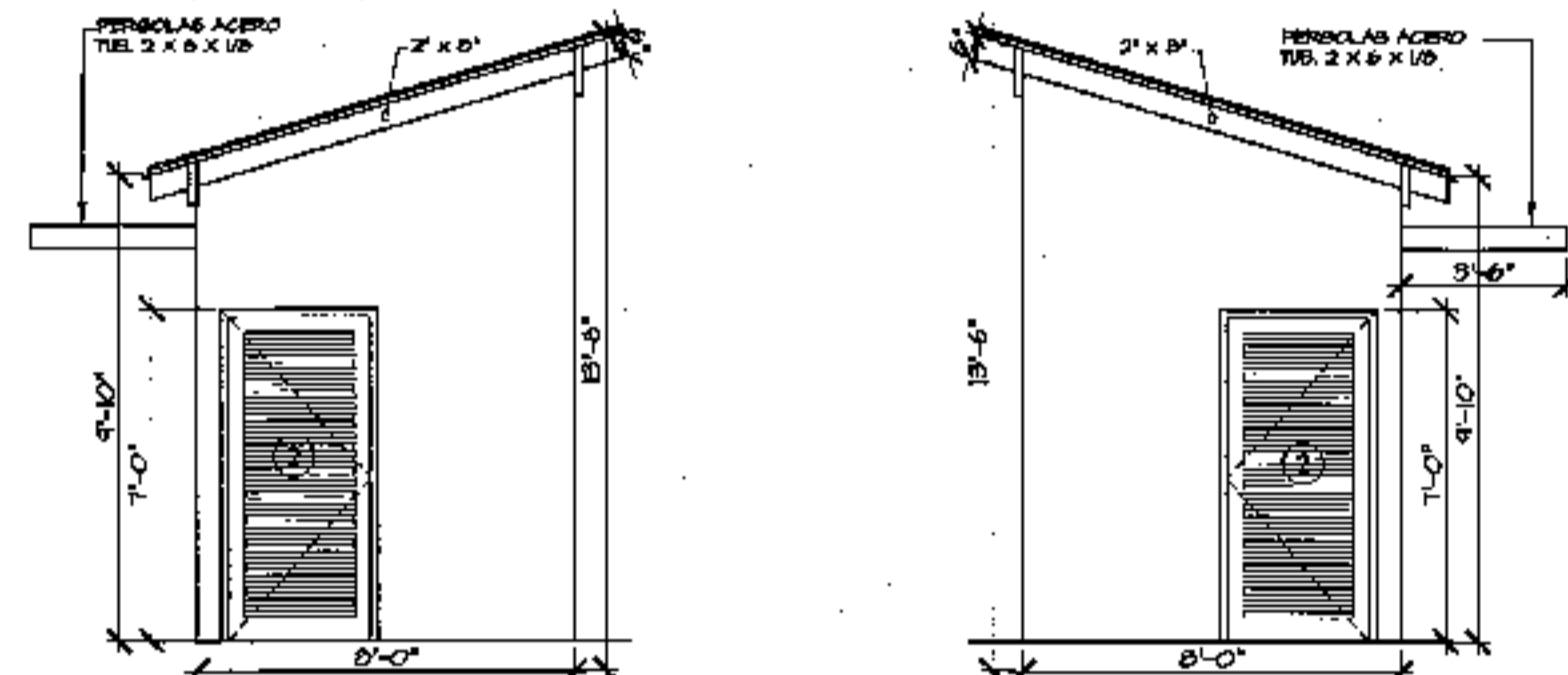
**MANUEL SANCHEZ GILLOZA**  
STRUCTURAL ENGINEER  
P.O. BOX 688 AGUADILLA, P.R. 00602  
LICENCIADO DE 1980  
TEL: (787) 762-3301

# BAÑOS AREA RECREATIVA

ESCALA 1/4"=1'-0"

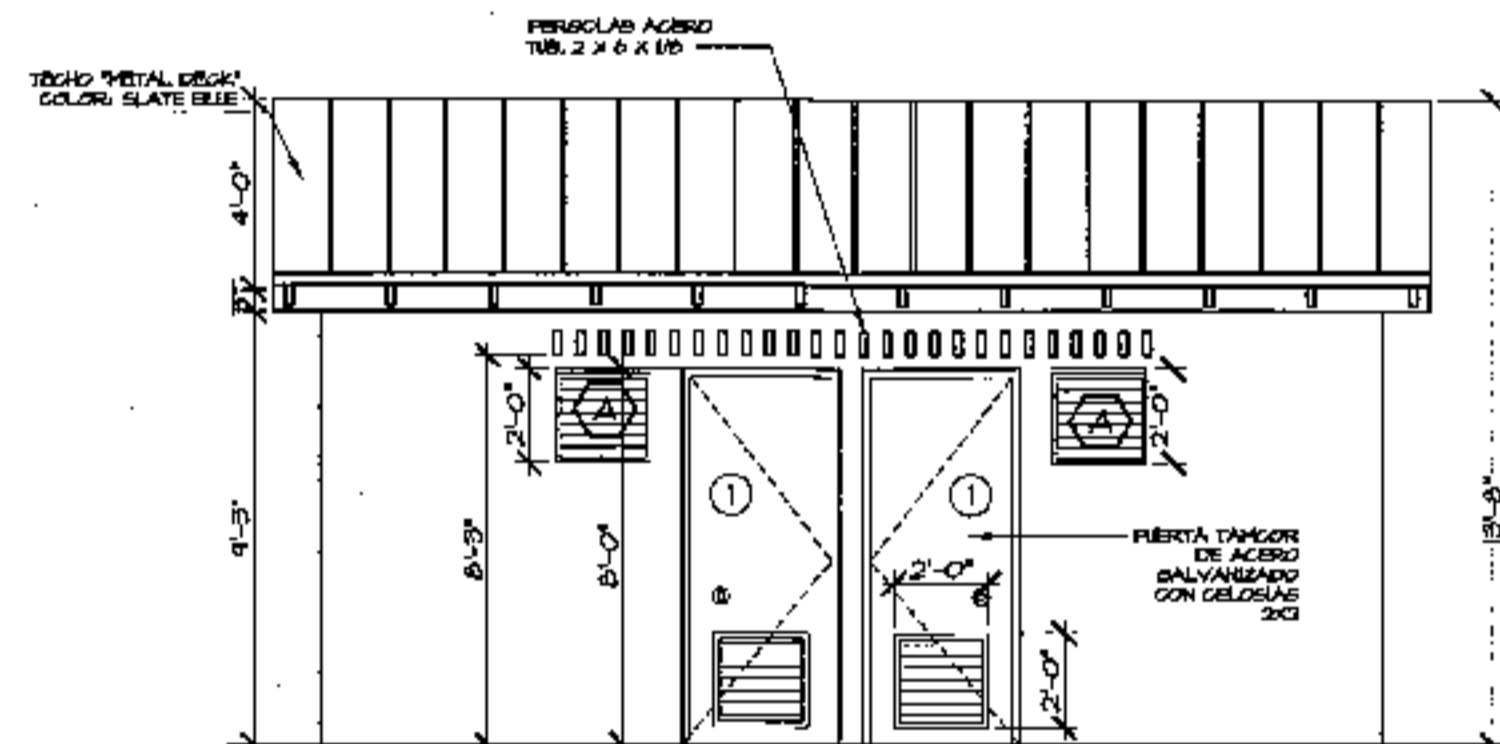


PLANTA

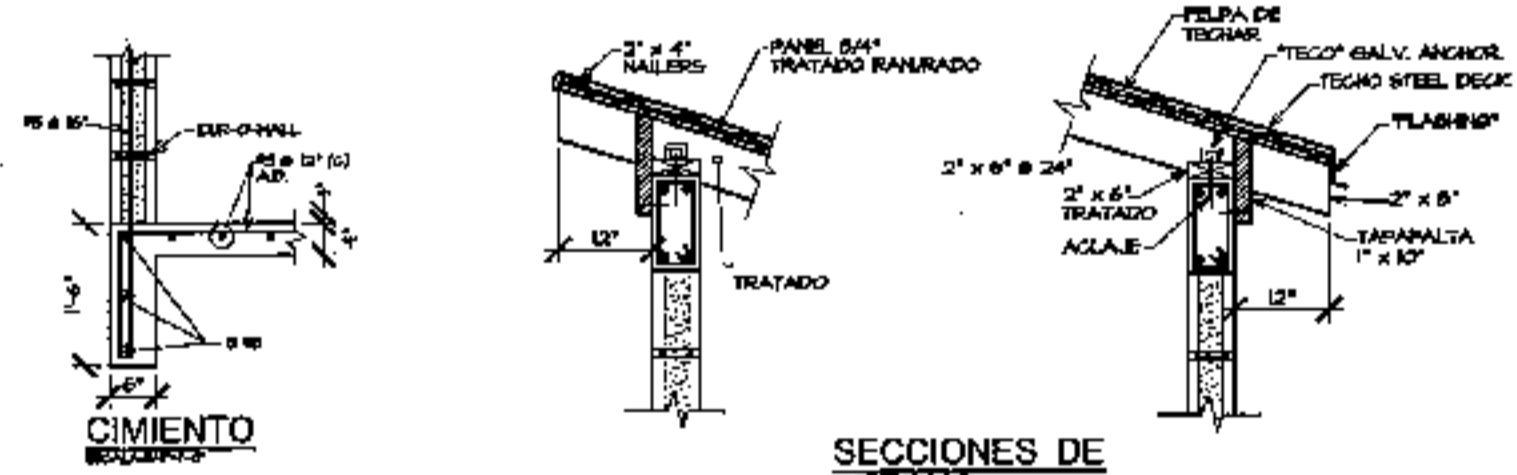


ELEVACION LATERAL DER.

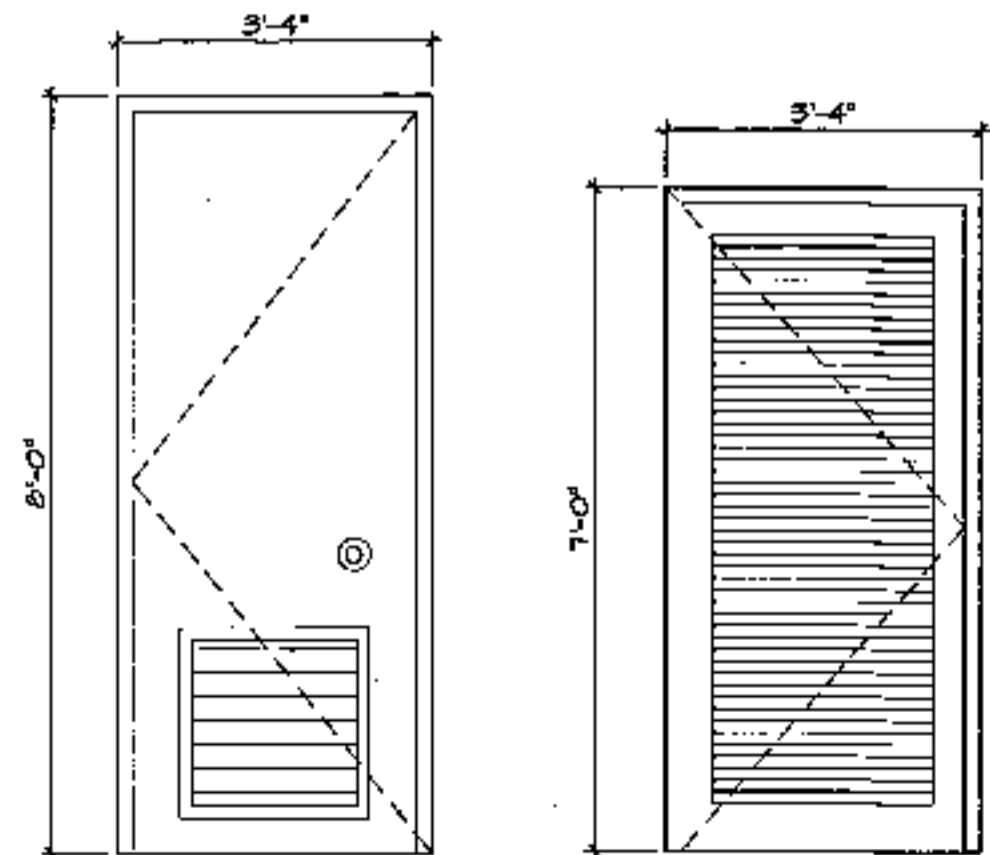
ELEVACION LATERAL IZQ.



ELEVACION FRONTAL



SECCIONES DE TECHO



PUERTA 1

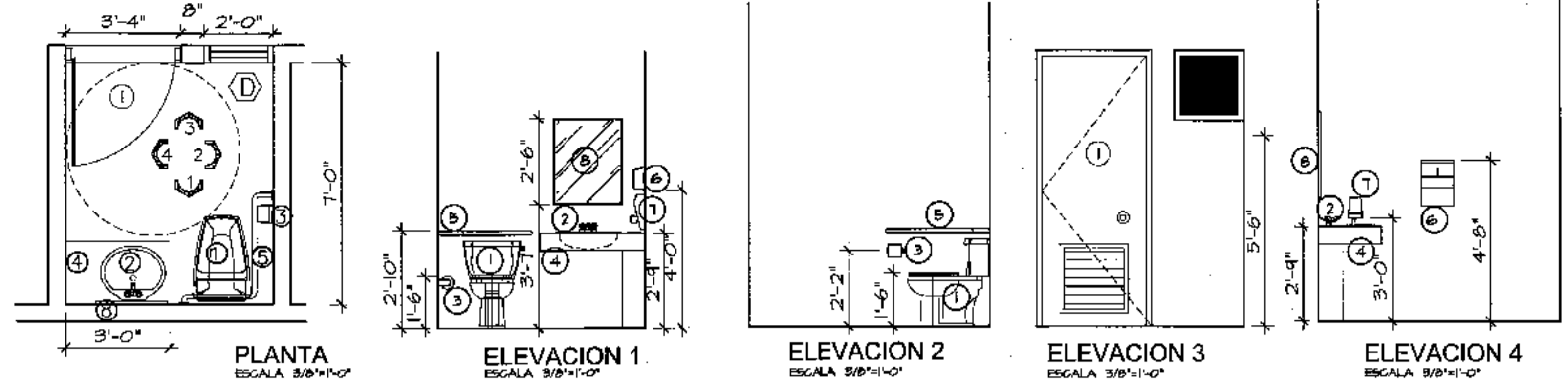
PUERTA 2

VENTANA

PUERTA BAÑO PISCINAS ACERO GALVANIZADO CON CELOSIAS PUERTA ANHELD GAL. SERIE 400, MARCO 2" X 5 3/4"

PUERTA EN ALMACEN EXTERIOR (AREA DE PISCINA) ACERO GALVANIZADO CON CELOSIAS

VENTANA EN BAÑOS LAUSSELL LA-P2



PLANTA

ELEVACION 1

ELEVACION 2

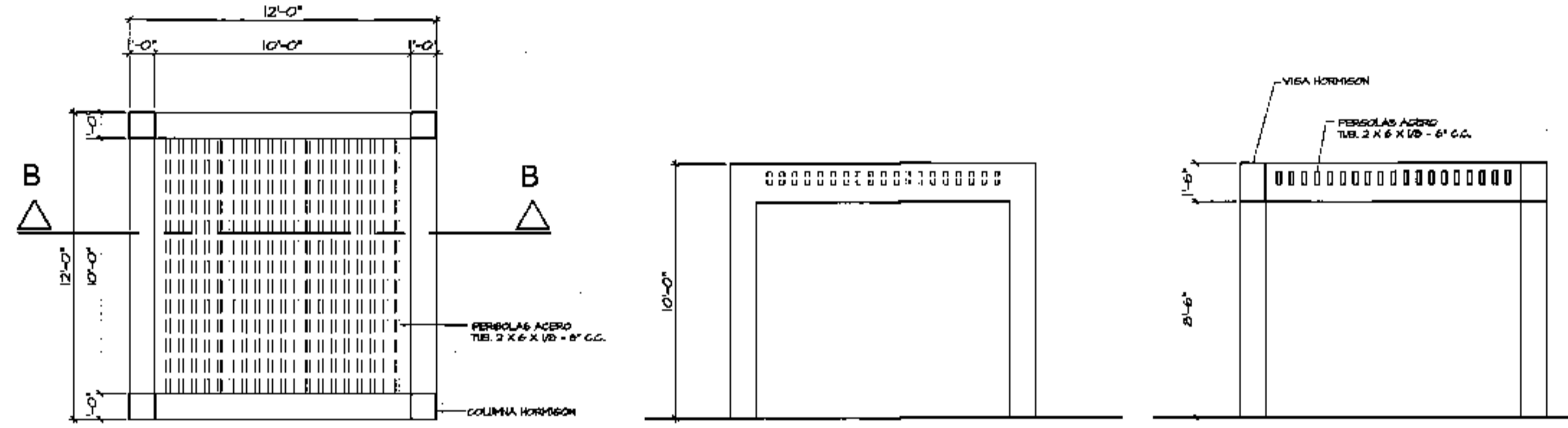
ELEVACION 3

ELEVACION 4

## TABLA ACCESORIOS - BAÑOS AREA RECREATIVA

SIM.	APARATOS	MANUFACTURERO	MODELO	NO. CAT.	OBSERVACIONES
1	INODORO	CRANE	GALAXY LITE 3-BAY/6 GALS.		ASIENTO 6000 BENTON / CRISTAL BRASS CRAFT COLOR BLANCO
2	LAVAFANOS	CRANE	CANEA T-250 COUNTER TOP		48000 GP EAGLE PALMET W/POP UP CRISTAL BRASS CRAFT SUELO KIT / 166266/PB JAMESCO PVC P-TRAP
3	PAPELERA				
4	TOPE PARA LAVAFANOS	LOCALMENTE	VER DETALLE		VER DETALLE EN ESTA HOJA HOJA DEBE CUMPLIR CON LETAS ADA
5	GRAB-BARS	AMERICAN SPECIALTIES	TYPE 58A - 36"		GRAB BAR FLANGES CONCEALED STEEL TUBE - 2 1/2" X 3/8"
6	PAPELERA				
7	SOAP DISPENSER	AJ WASH-ROOM	HOODED AUTORESERVE SUBSTRATE INSTANT (SD)	Q-5000	SURFACE MOUNTED GLASS 1/4" AB PER DFM
8	ESPEJO 24" X 30"	LOCALLY FABRICATED	N/A	N/A	SHOWN INSTALL W/ST/STEEL FRAME

## GAZEBO SECUNDARIO

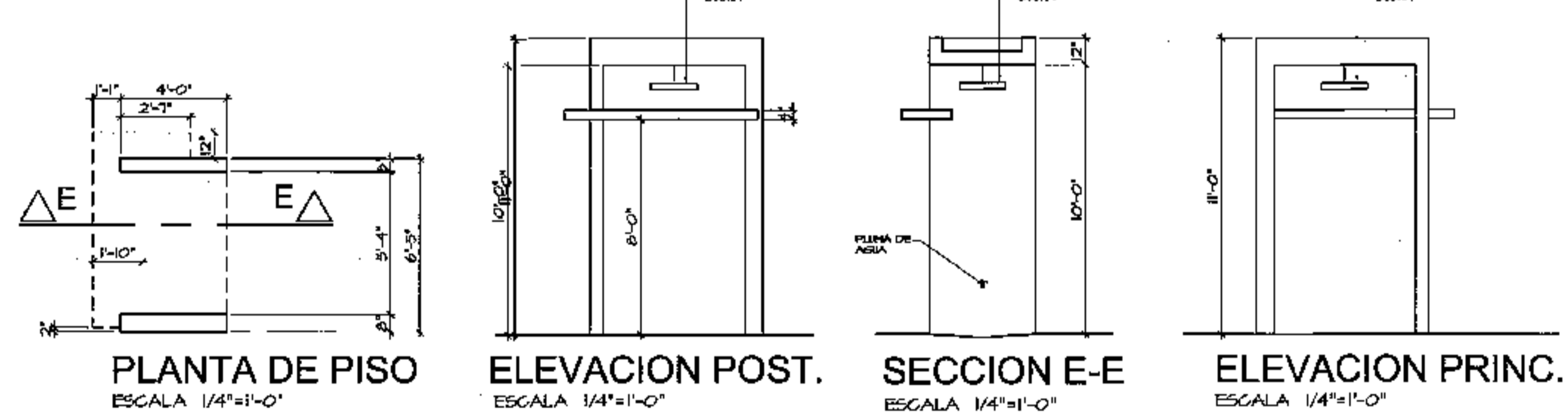


PLANTA DE PISO

ELEVACION PRINCIPAL

SECCION B-B

## ACCESO A LA PLAYA / DUCHA



PLANTA DE PISO

ELEVACION POST.

SECCION E-E

ELEVACION PRINC.

### TABLA DE PUERTAS FABRICANTE DE VENTANAS & PUERTAS DE ALUMINIO Y CRISTAL SERA LAUSSELL O IGUAL APROBADO POR ARQUITECTO

MARC	HUECO		PUERTA		TIPO	MATERIAL MARCO	GRUPO CANTESPA	OBSERVACIONES
	ancho	alto	ancho	alto				
1	3'-4"	8'-0"	3'-0"	7'-10"	SWING SENCILLO	ACERO GALVANIZADO CON CELOSIAS 2" X 2"	5 3/4"	PUERTA DE ACERO GALVANIZADO CON CELOSIAS 2 X 2
2	3'-4"	8'-0"	3'-0"	7'-10"	SWING SENCILLO	PUERTA ANHELD BA. 14	5 3/4"	PUERTA ANHELD FULL LOWER BA. 4. SERIE 400, MARGES BA. 14

### TABLA DE VENTANA FABRICANTE DE VENTANAS & PUERTAS DE ALUMINIO Y CRISTAL SERA LAUSSELL O IGUAL APROBADO POR ARQUITECTO

MARC	HUECO		VENTANA		ALTUR. SILLAR	MATERIAL	TIPO/CANT/OPER. HUECO	LOCAL	OBSERVACIONES
	ANCHO	ALTO	ANCHO	ALTO					
A	5'-0"	5'-0"	2'-6"	5'-0"	3'-6"	ALUM & CRIST	SH. 2	DORMITORIO	SIN LE HUNG MODELO LA. 201 LAUSSELL O IGUAL (VER NO. 29)

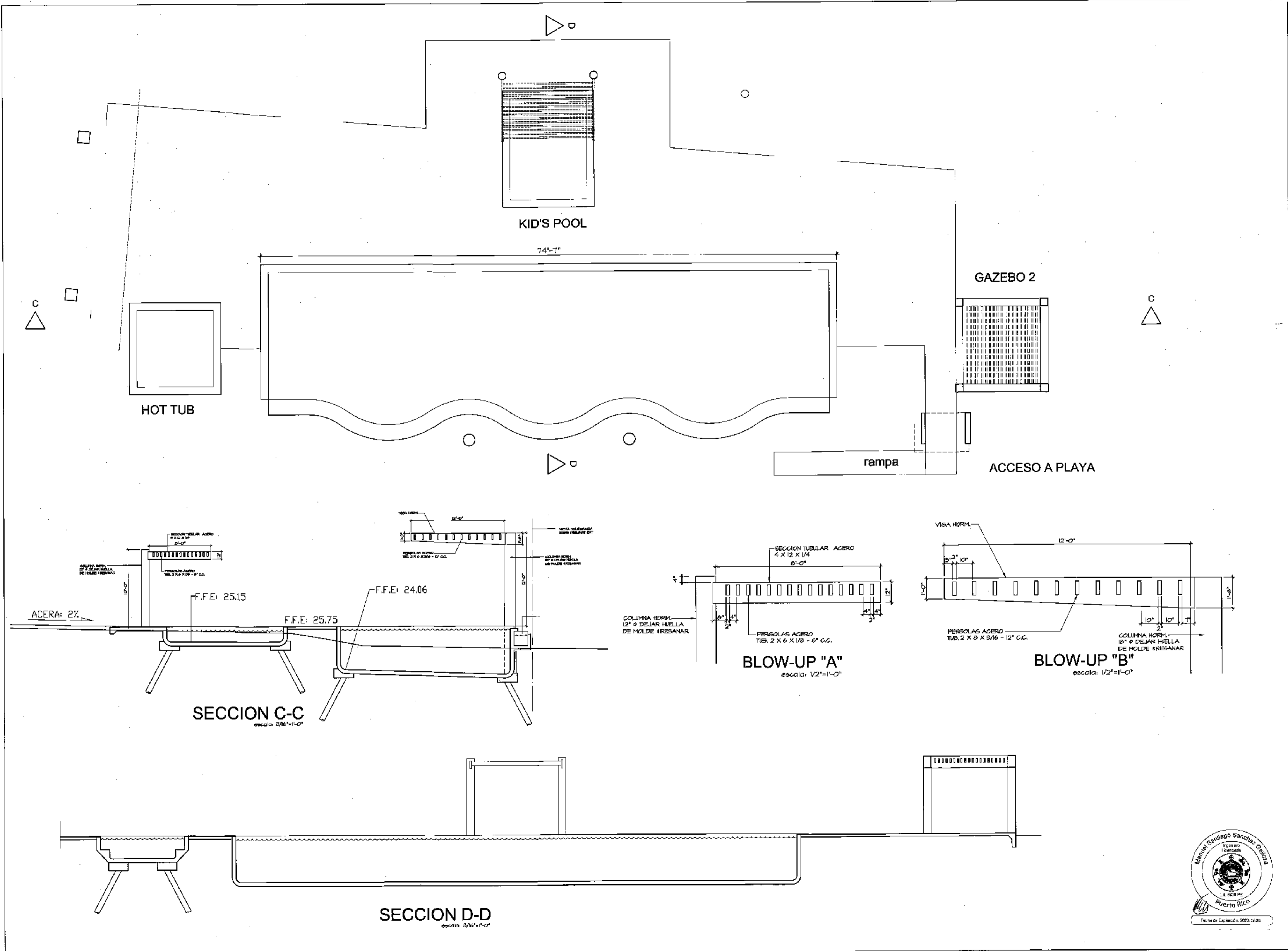


## REVISIONES

FECHA	ISSUE FOR BID	ISSUE FOR CONSTRUCTION

proyecto  
CONDominio SOL & PLAYA  
titulo de hoja  
DETS. BAÑOS, GAZEBO SECUNDARIO Y ACCESO A PLAYA

hoja num. A-2  
total clasif. total



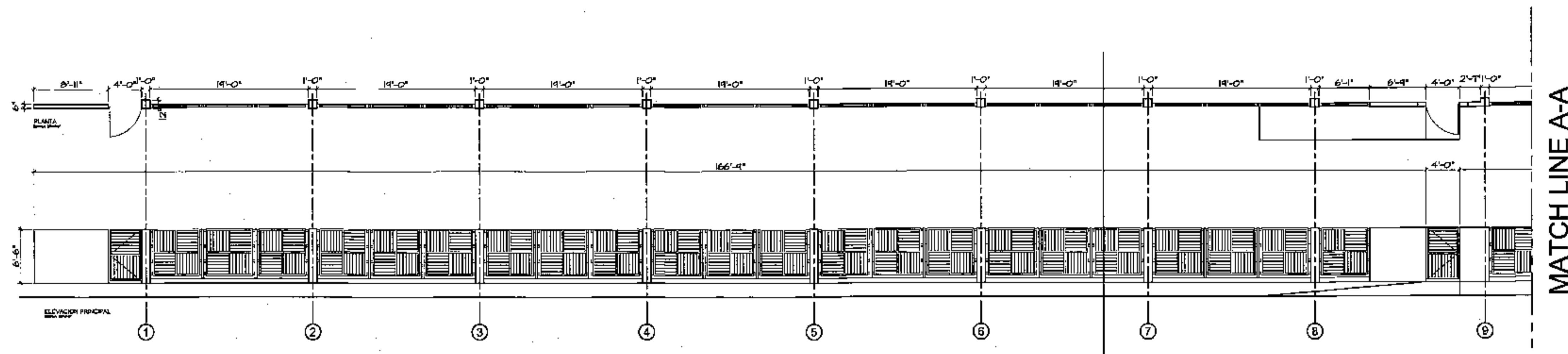
**MANUEL SANCHEZ GILLOZA**  
 LICENGE: P.E. 0630  
 P.O. BOX 196 AGUADA, P.R. 00602  
 STRUCTURAL ENGINEER

Yo, Manuel Sanchez Gilloza, Licenche P.E. 0630, declaro que este proyecto de planos para la construcción de piscinas y hot tub, fue diseñado y elaborado por mí o bajo mi supervisión directa y que soy un profesional competente en esta disciplina. Asimismo, declaro que he leído y comprendo el contenido de los planos y especificaciones, y que estoy de acuerdo en aceptar la responsabilidad profesional de la ejecución de los trabajos de construcción de acuerdo a los planos y especificaciones aquí presentados. Este documento es propiedad intelectual de Manuel Sanchez Gilloza y no debe ser reproducido, copiado, distribuido o utilizado sin el consentimiento escrito del autor. Fecha de Emisión: 2023-12-26

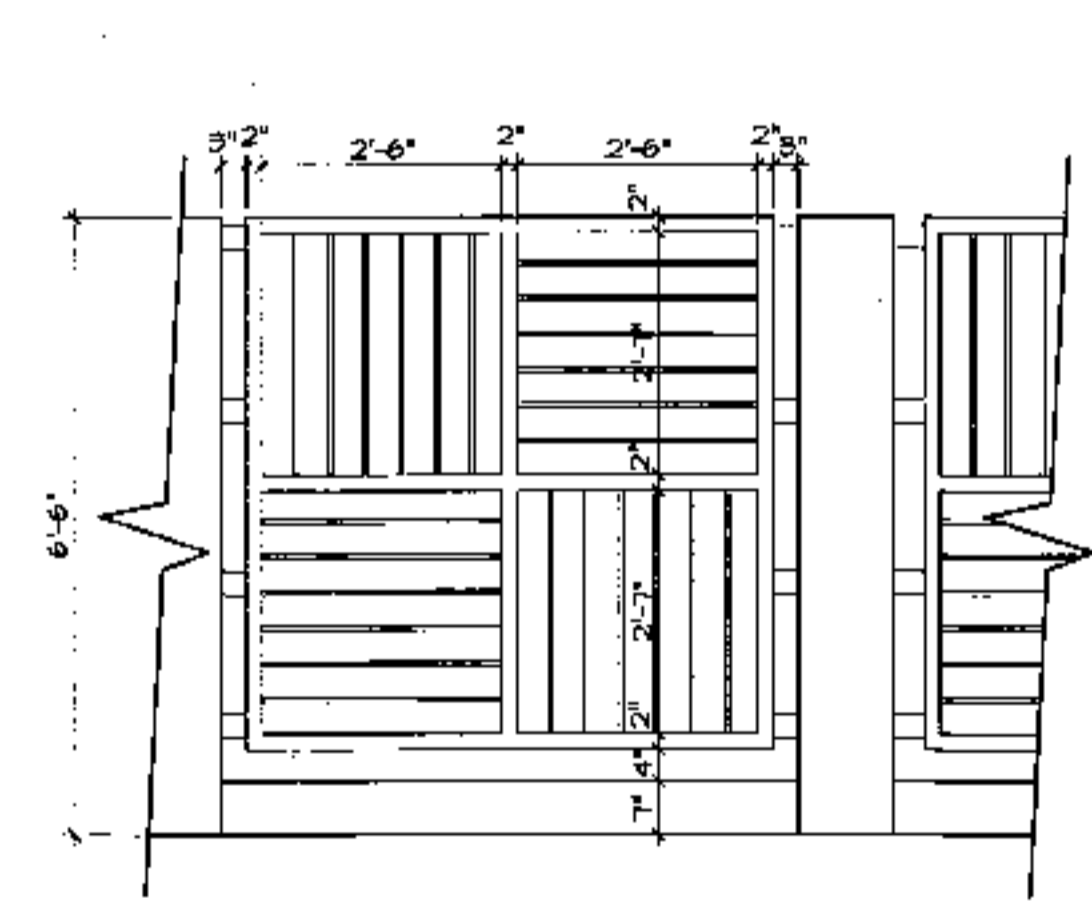
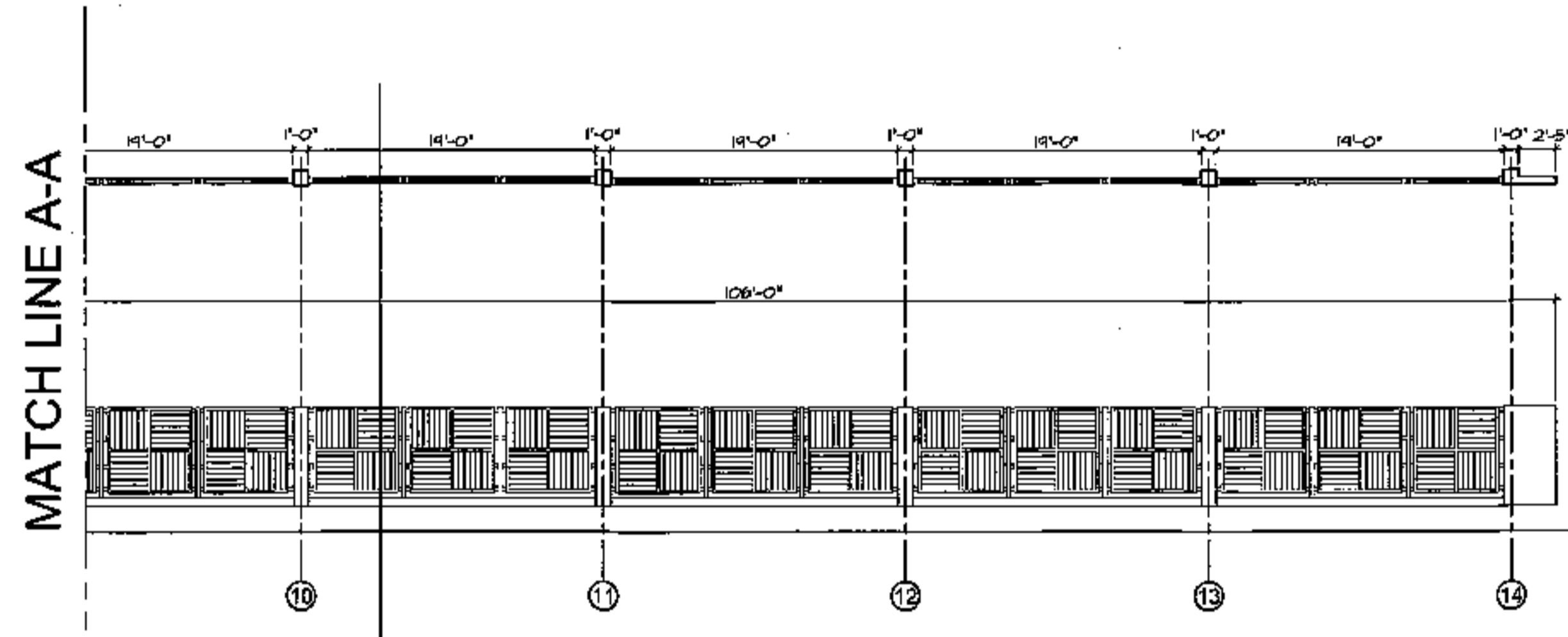
REVISIONES	FECHA

ISSUE FOR BID	
ISSUE FOR CONSTRUCTION	
proyecto	CONDominio SOL & PLAYA
título de hoja	PISCINAS & DETALLES
hoja num.	A-3
total	

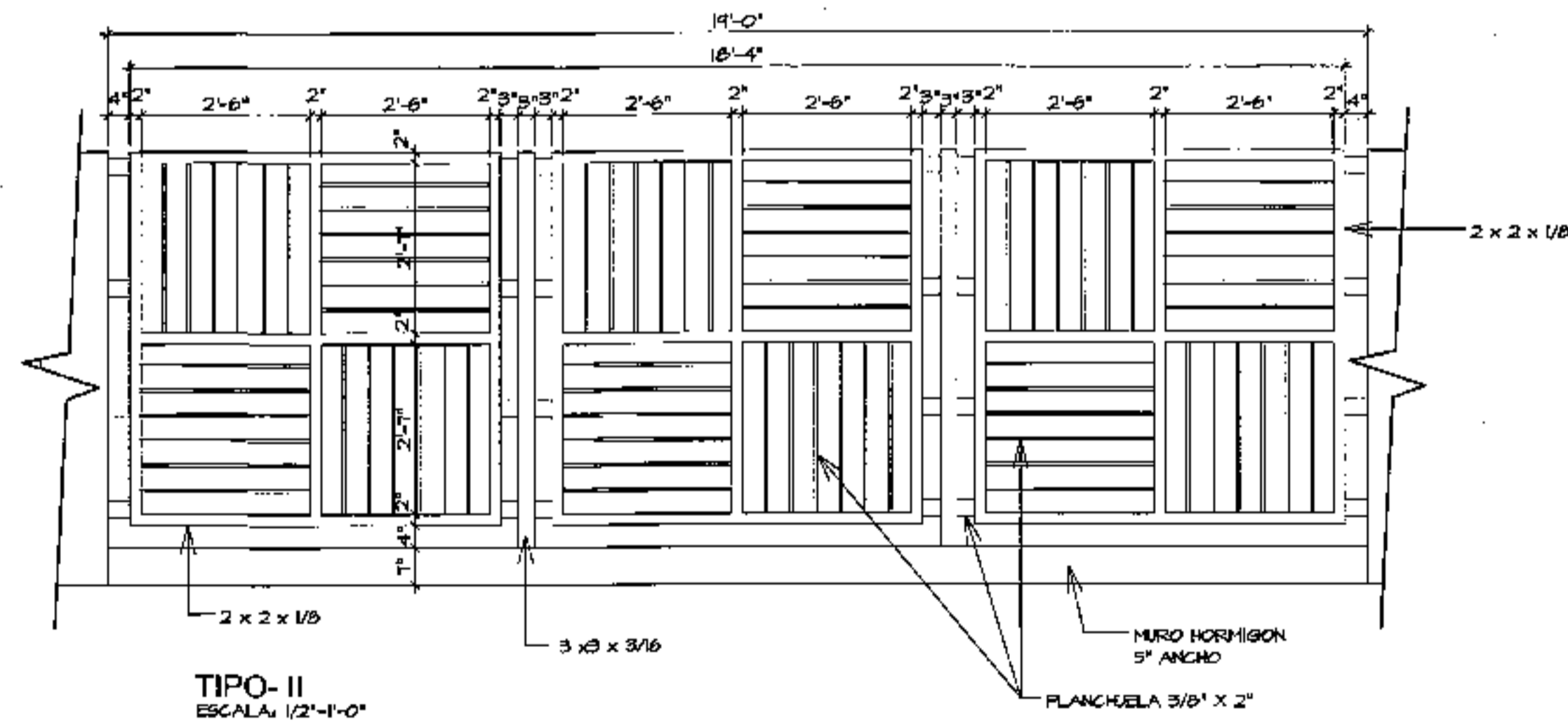




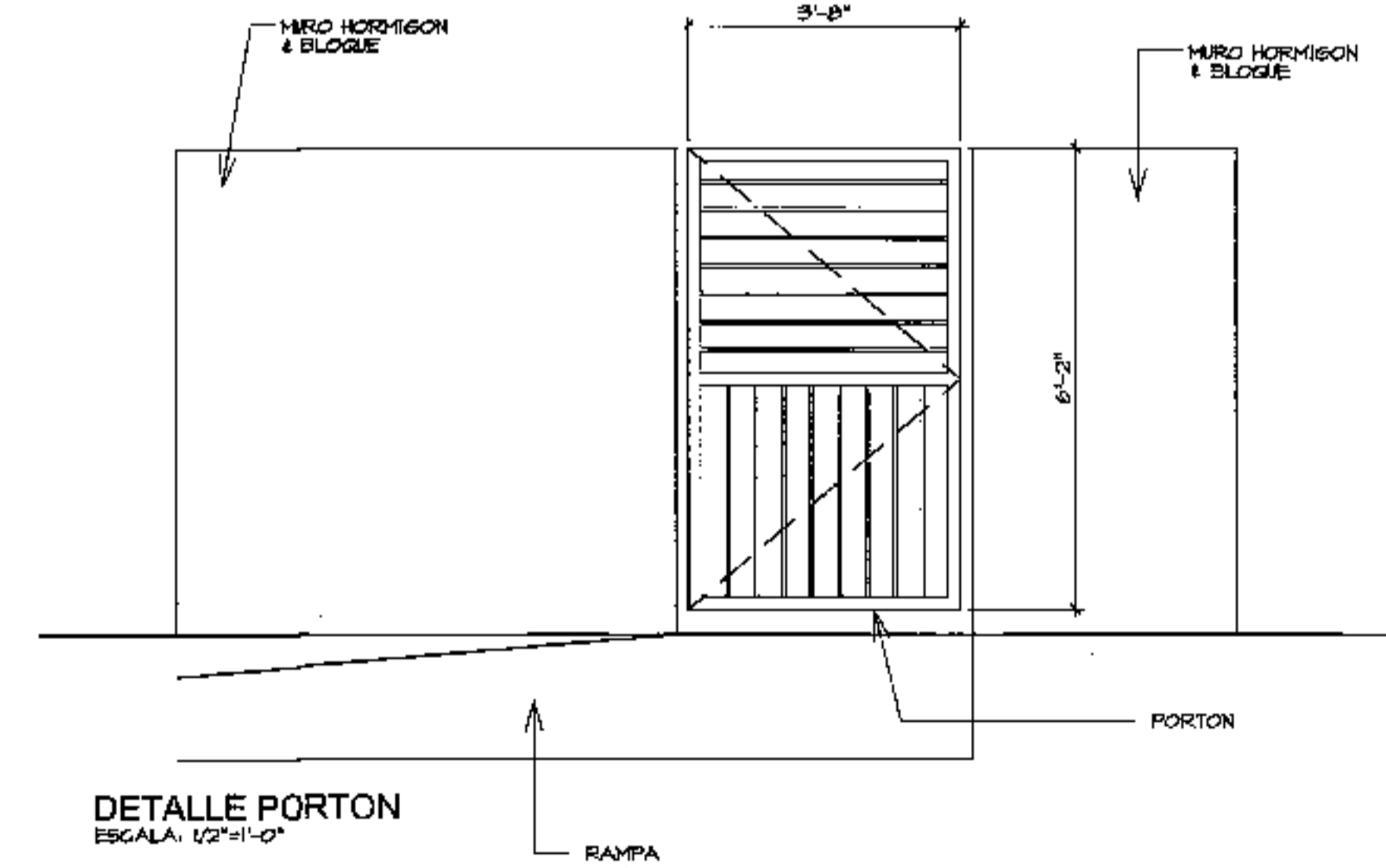
MATCH LINE A-A



TIPO-I  
ESCALA: 1/2"=1'-0"



TIPO-II  
ESCALA: 1/2"=1'-0"



**MANUEL SANCHEZ GILLOZA**  
STRUCTURAL ENGINEER  
P.O. BOX 595 AGUADA, P.R. 09932  
LICENSE P.E. 8830  
TEL (787) 252-6311

Yo, MANUEL SANCHEZ GILLOZA, Licenciado, Ingeniero Estructural, certifico que los planos, especificaciones, cálculos, memorias, informes, estudios, diseños, planos, especificaciones, y otros documentos de esta obra, fueron elaborados por mí o por un profesional calificado bajo mi supervisión directa y que estoy autorizado para firmarlos y sellarlos como tales. Asimismo, certifico que la obra se ejecutará de acuerdo con los planos, especificaciones, y otros documentos de esta obra, y que he sido responsable de su supervisión durante su ejecución. Este documento es una certificación profesional y no constituye un contrato ni una garantía de resultados. Fecha de Emisión: 06/08/2021.

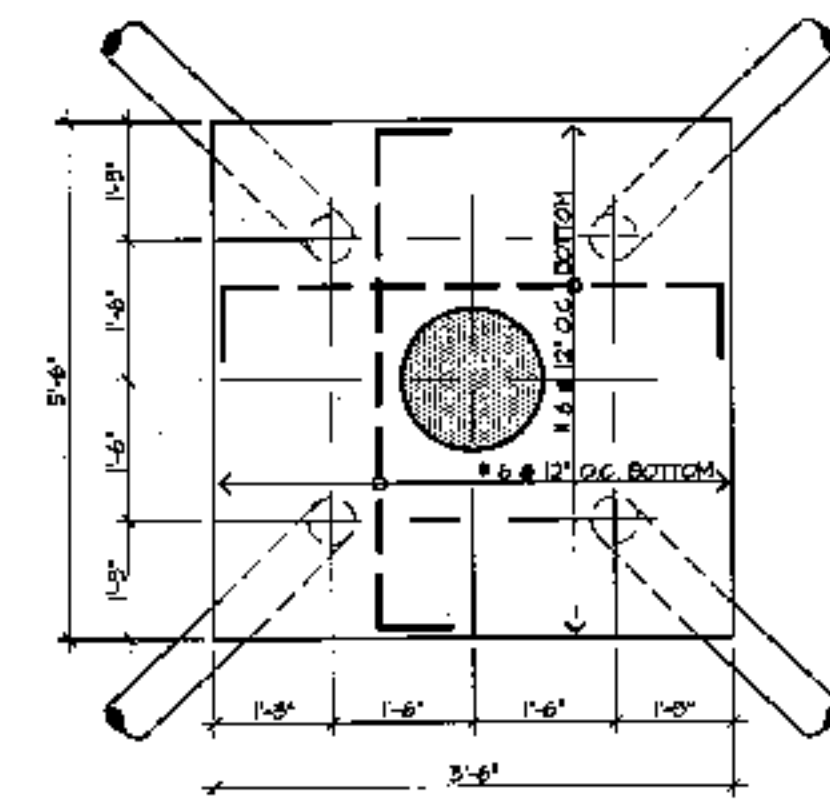
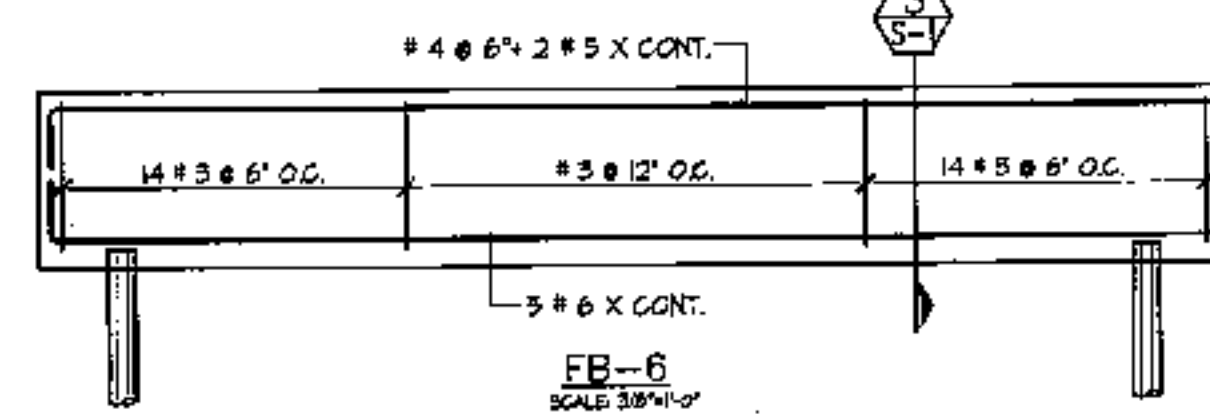
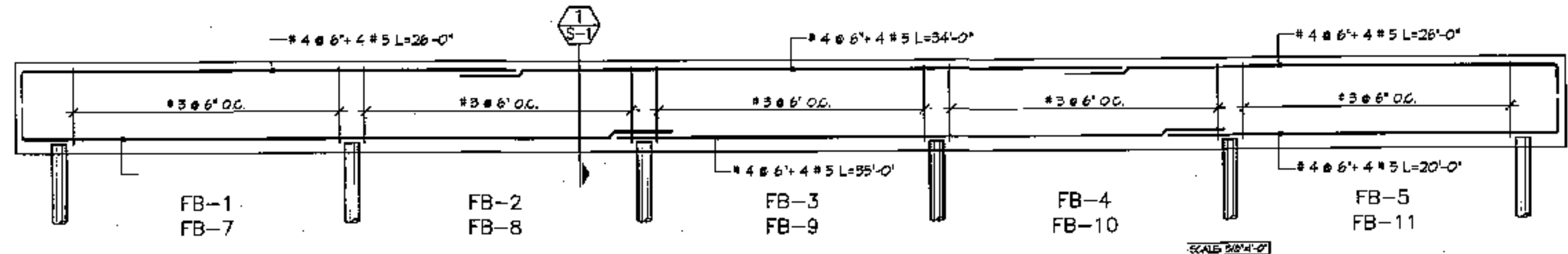
REVISIONES

Nº	DESCRIPCIÓN	FECHA

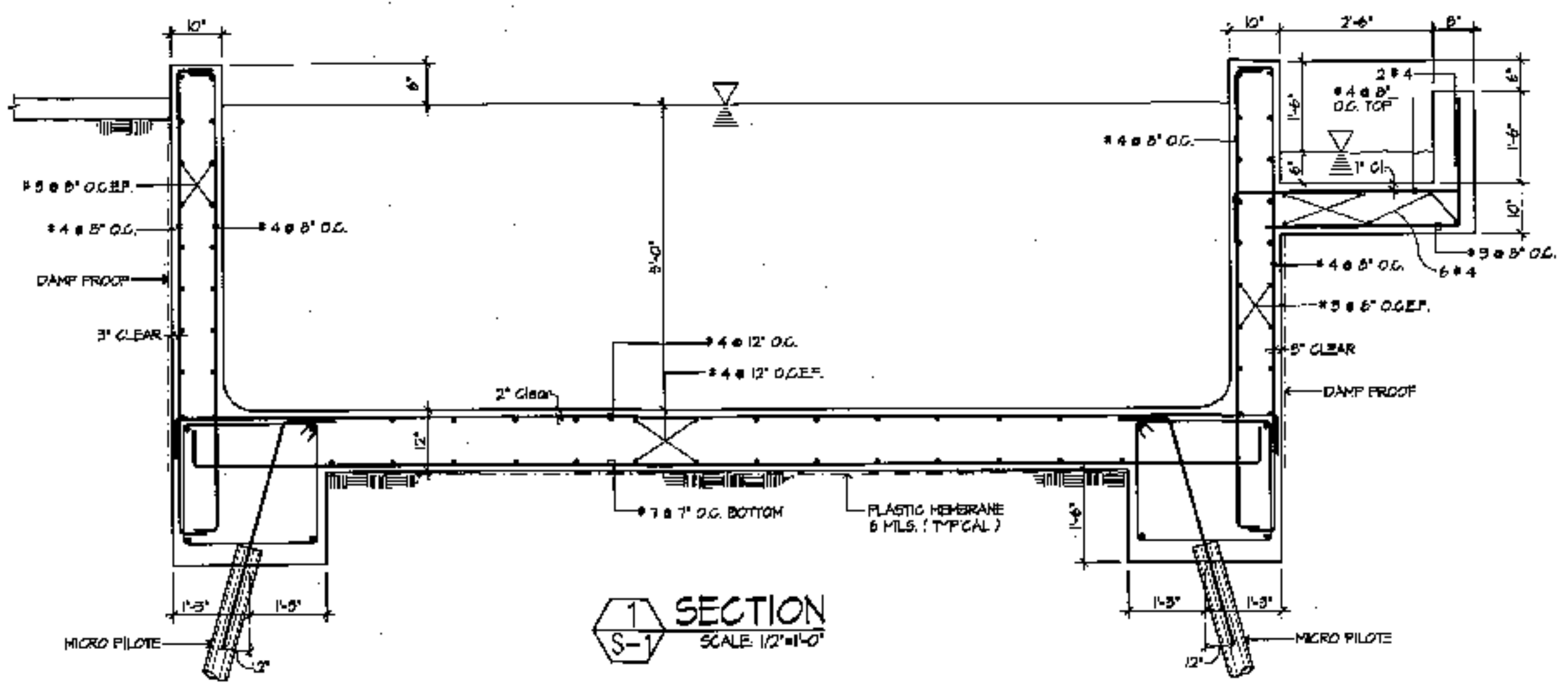
ISSUE FOR BID	
ISSUE FOR CONSTRUCTION	

Proyecto	CONDominio SOL & PLAYA
Título de hoja	DETALLES DE VERJA

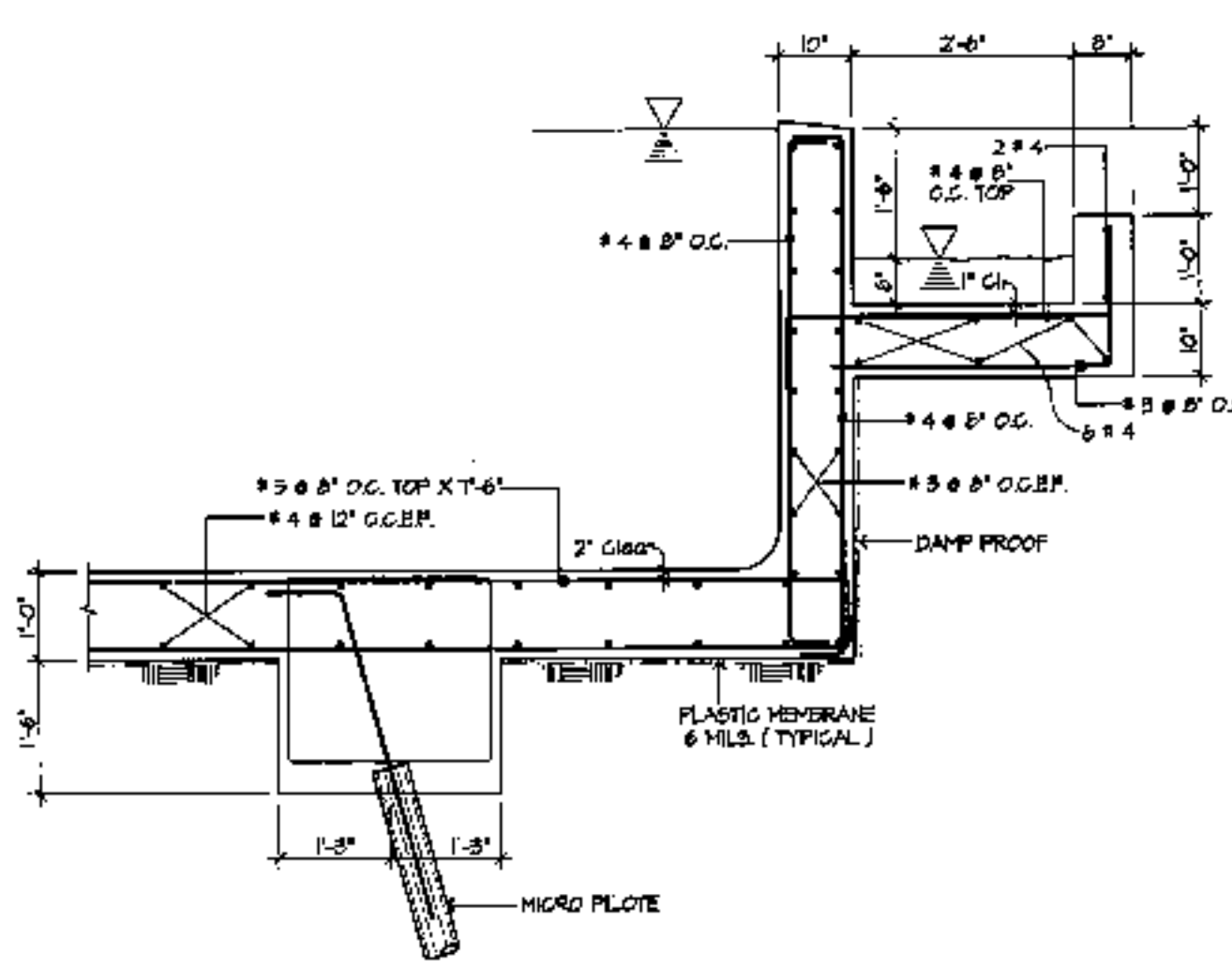
hoja num.	A-4
total	



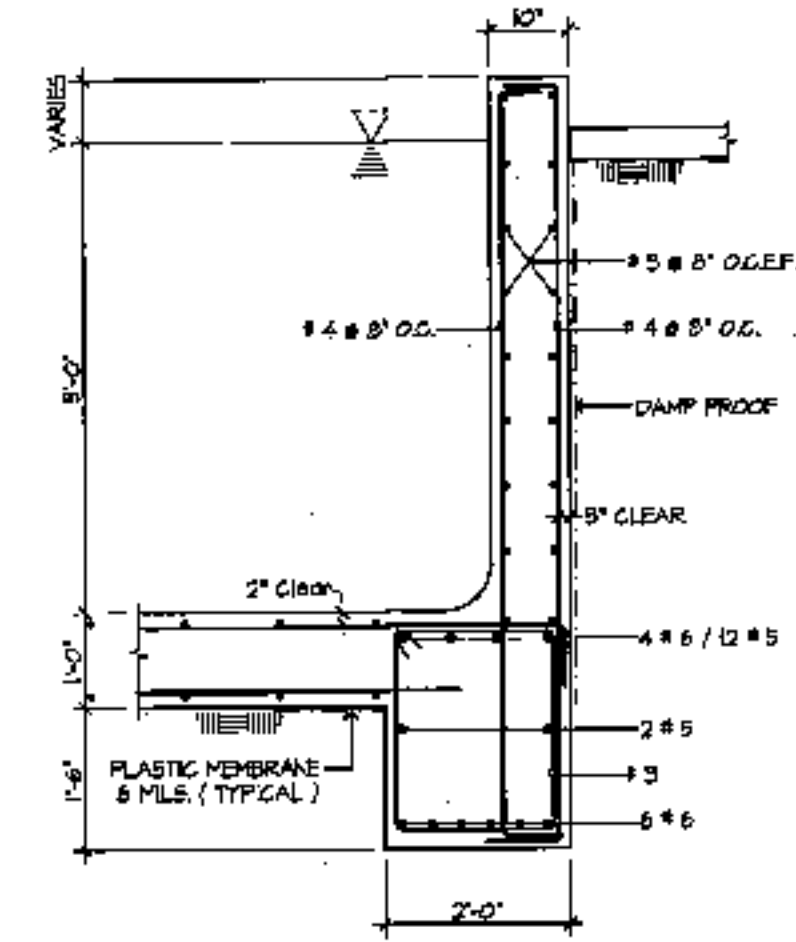
PLAN - PILE CAP  
SCALE: 1/2\"/>



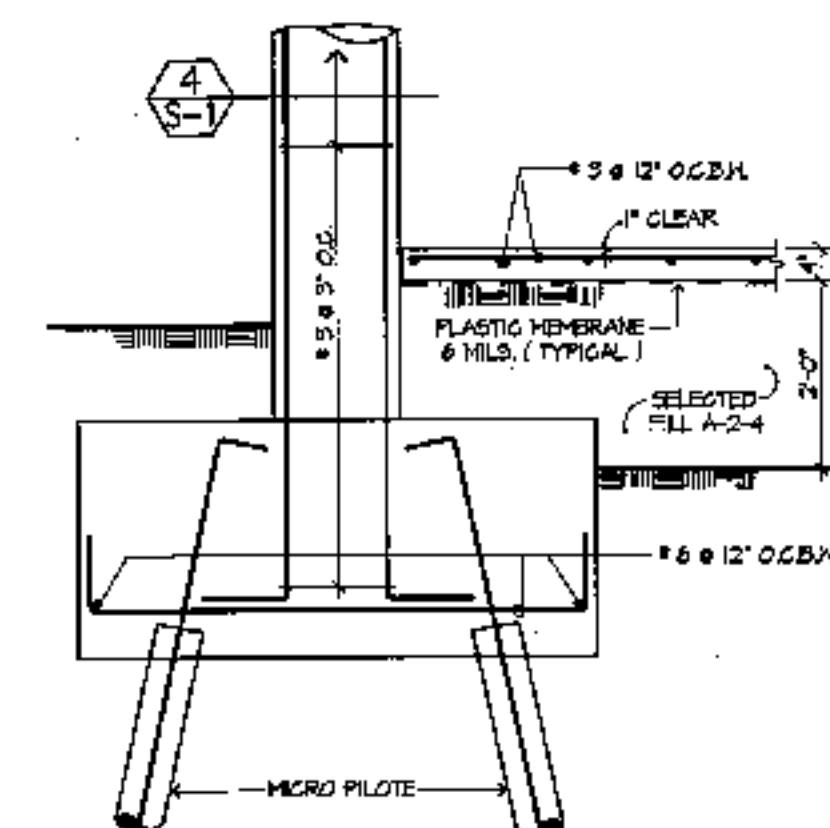
SECTION 1  
SCALE: 1/2\"/>



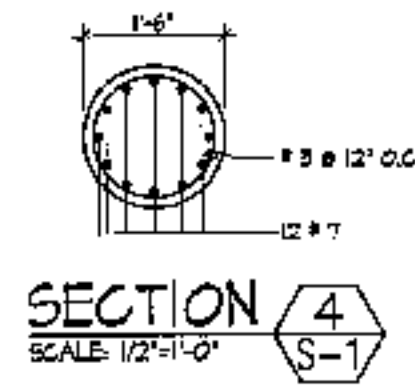
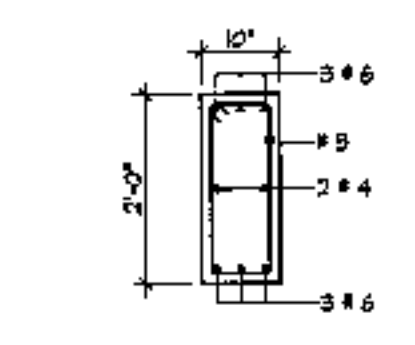
SECTION 2  
SCALE: 1/2\"/>



SECTION 3  
SCALE: 1/2\"/>

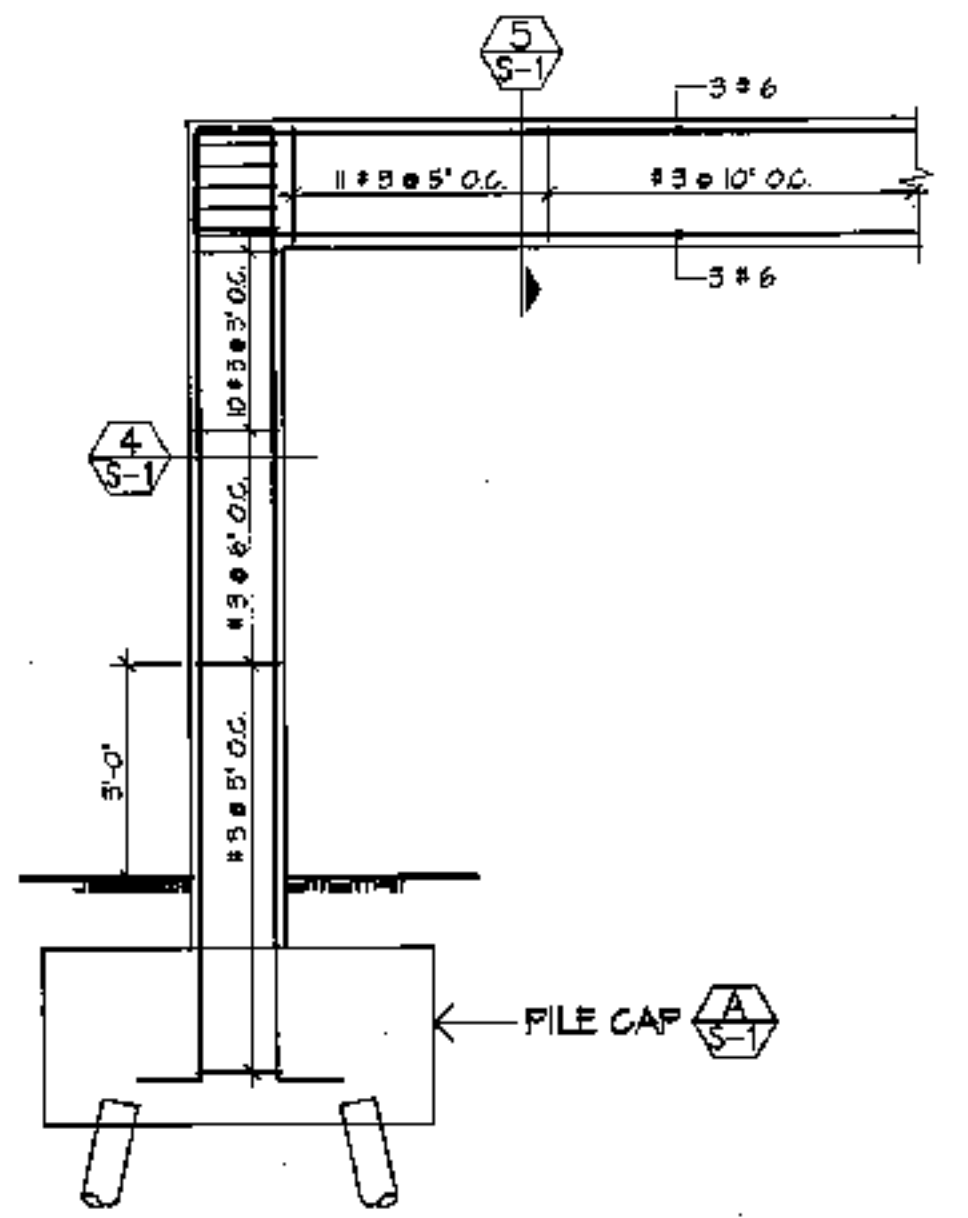


ELEVATION - PILE CAP  
SCALE: 1/2\"/>

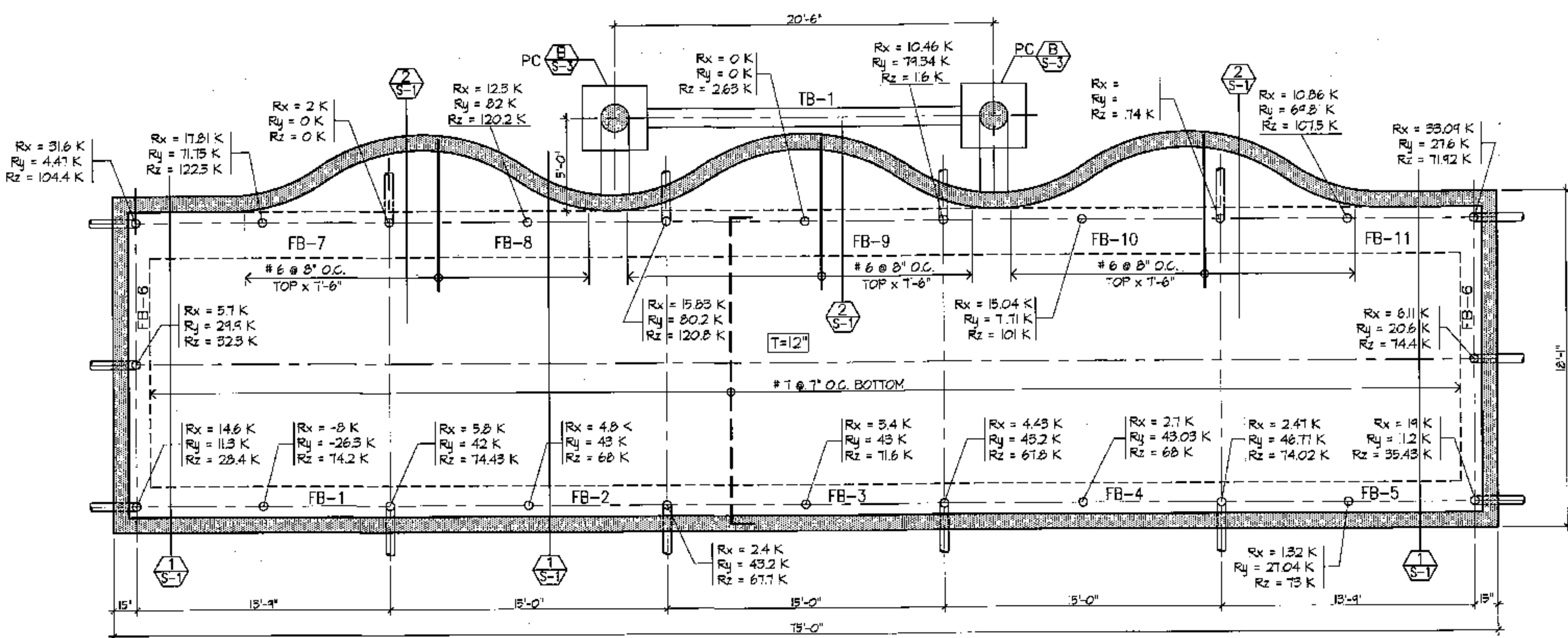


SECTION 4  
SCALE: 1/2\"/>

SECTION 5  
SCALE: 1/2\"/>



ELEVATION - PILE CAP  
SCALE: 3/8\"/>



POOL FOUNDATION PLAN  
SCALE: 1/4\"/>

**MANUEL SANCHEZ GILLOZA**  
 LICENSE P.E. 6600  
 STRUCTURAL ENGINEER  
 P.O. BOX 96 ARLANDA, P.R. 0002

EL DISEÑO, LA EJECUCIÓN, LA VERIFICACIÓN Y LA SUPERVISIÓN DEL PROYECTO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DEBEN SER REALIZADOS POR UN INGENIERO ESTRUCTURAL LICENCIADO EN PUERTO RICO. EL INGENIERO RESPONSABLE DE LA OBRERA DEBE SER EL MISMO QUE EL INGENIERO RESPONSABLE DEL DISEÑO. EL INGENIERO RESPONSABLE DE LA OBRERA DEBE SER EL MISMO QUE EL INGENIERO RESPONSABLE DEL DISEÑO. EL INGENIERO RESPONSABLE DE LA OBRERA DEBE SER EL MISMO QUE EL INGENIERO RESPONSABLE DEL DISEÑO.

REVISIONES	FECHA

ISSUE FOR BID  
 ISSUE FOR CONSTRUCTION

proyecto  
 CONDOMINIO SOL & PLAYA  
 título de hoja  
 POOL FOUNDATION PLAN AND DETAILS

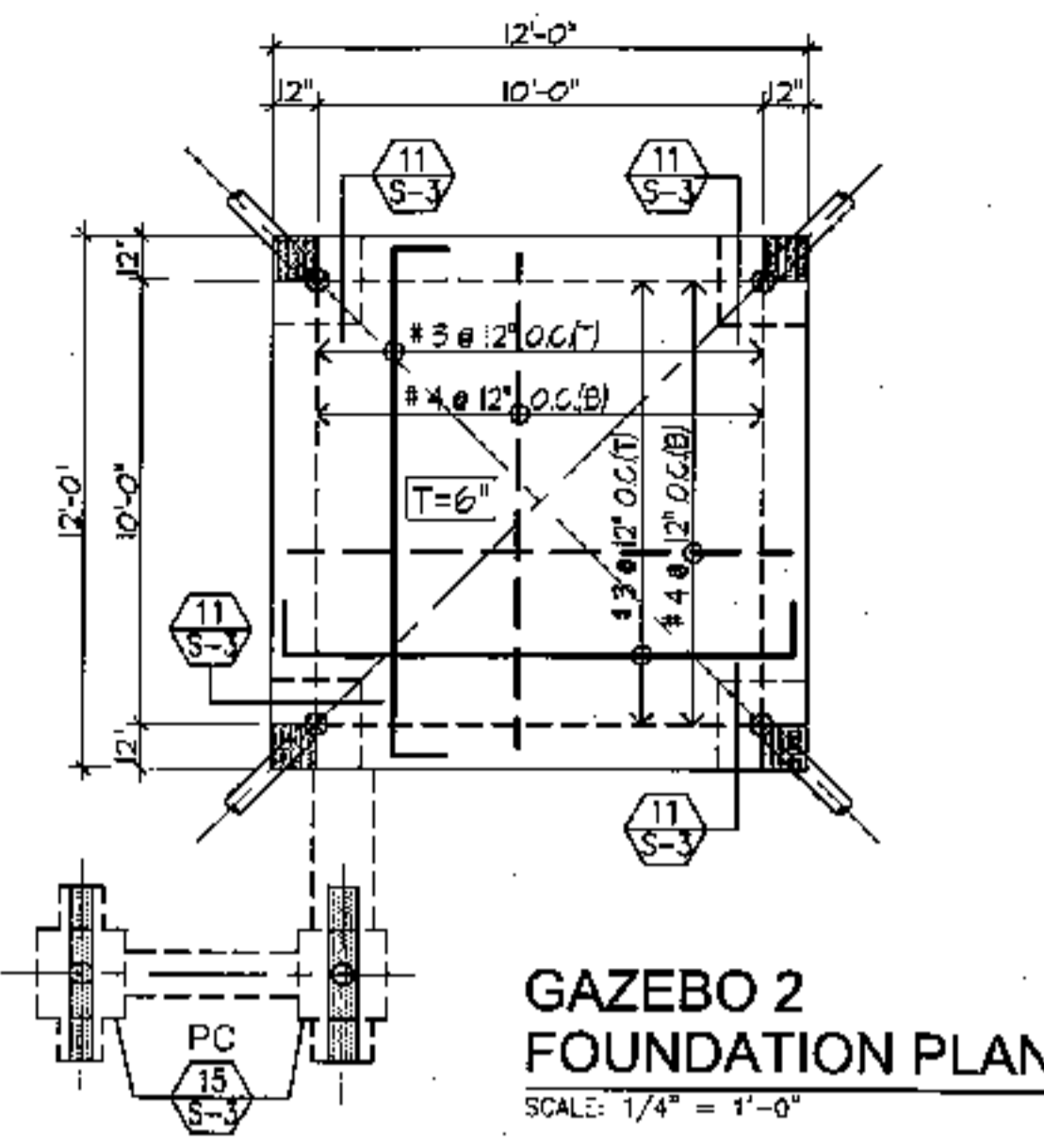
hoja num. 5  
 total 10



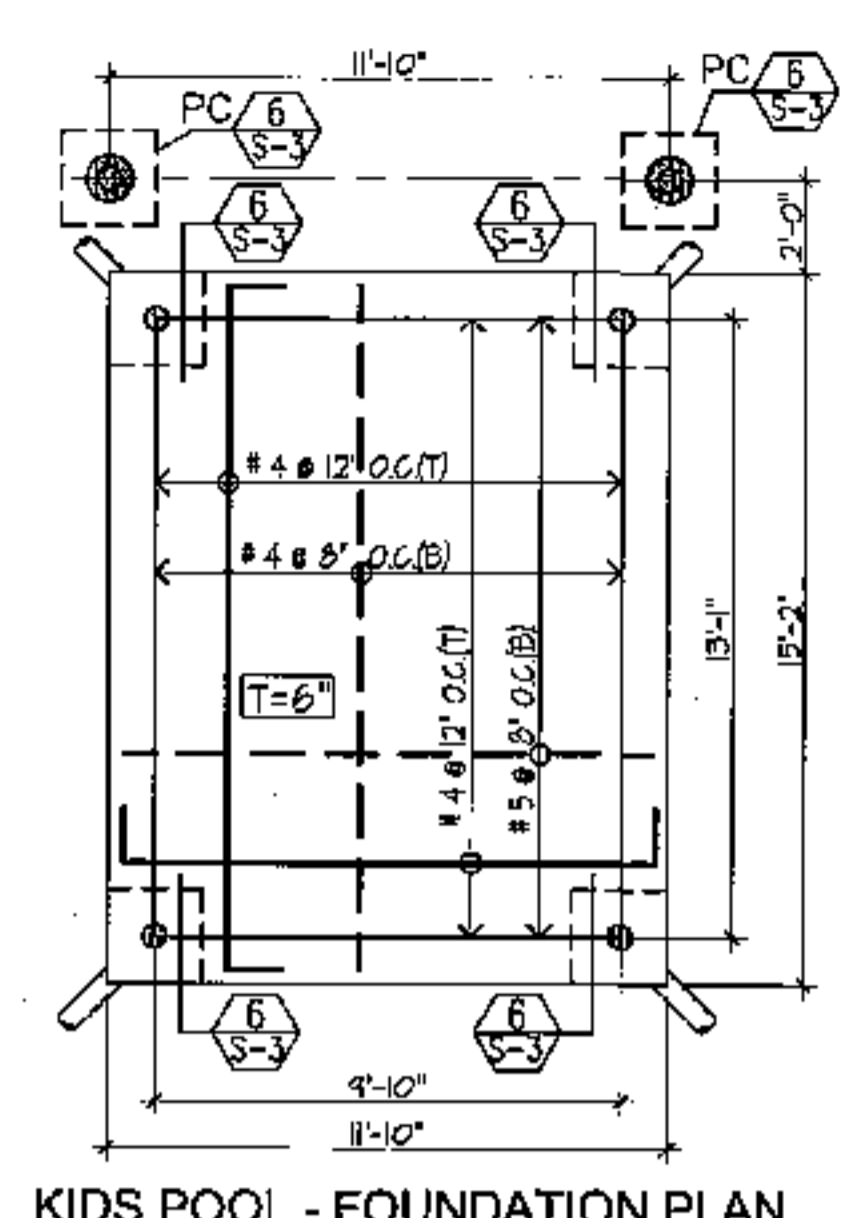
Fecha de Expedición: 2/23/2021



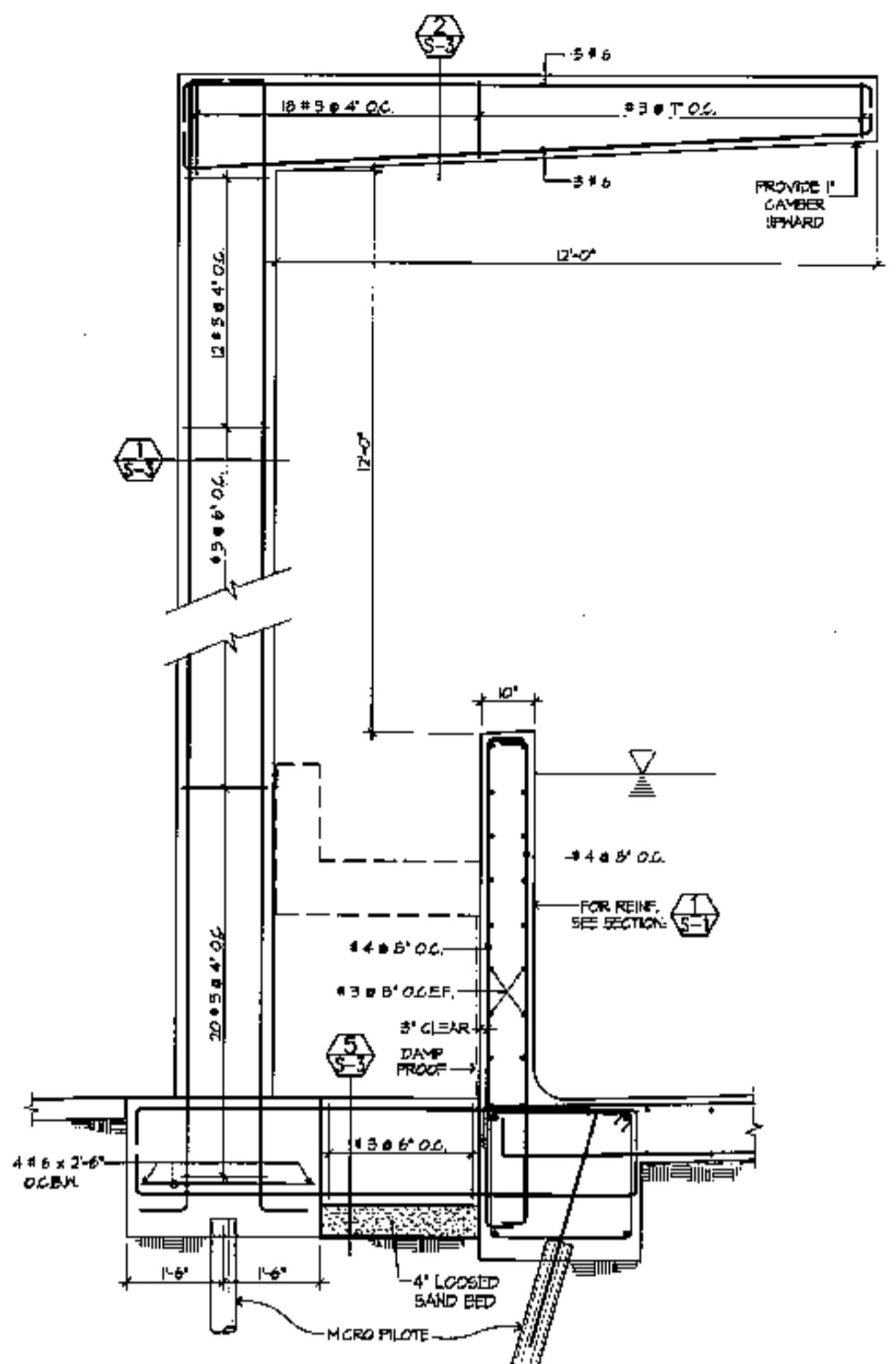




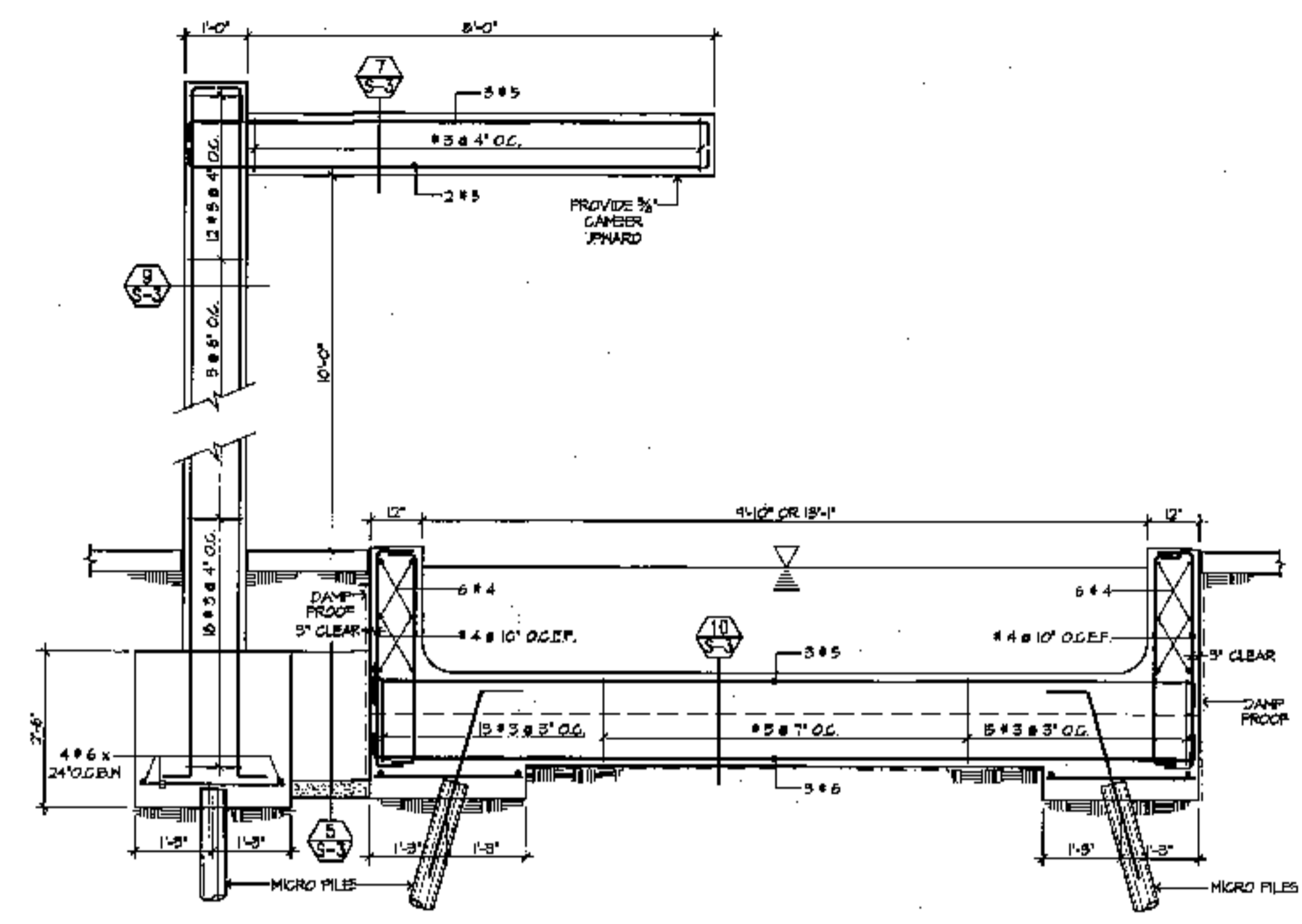
**GAZEBO 2  
FOUNDATION PLAN**  
SCALE: 1/4" = 1'-0"



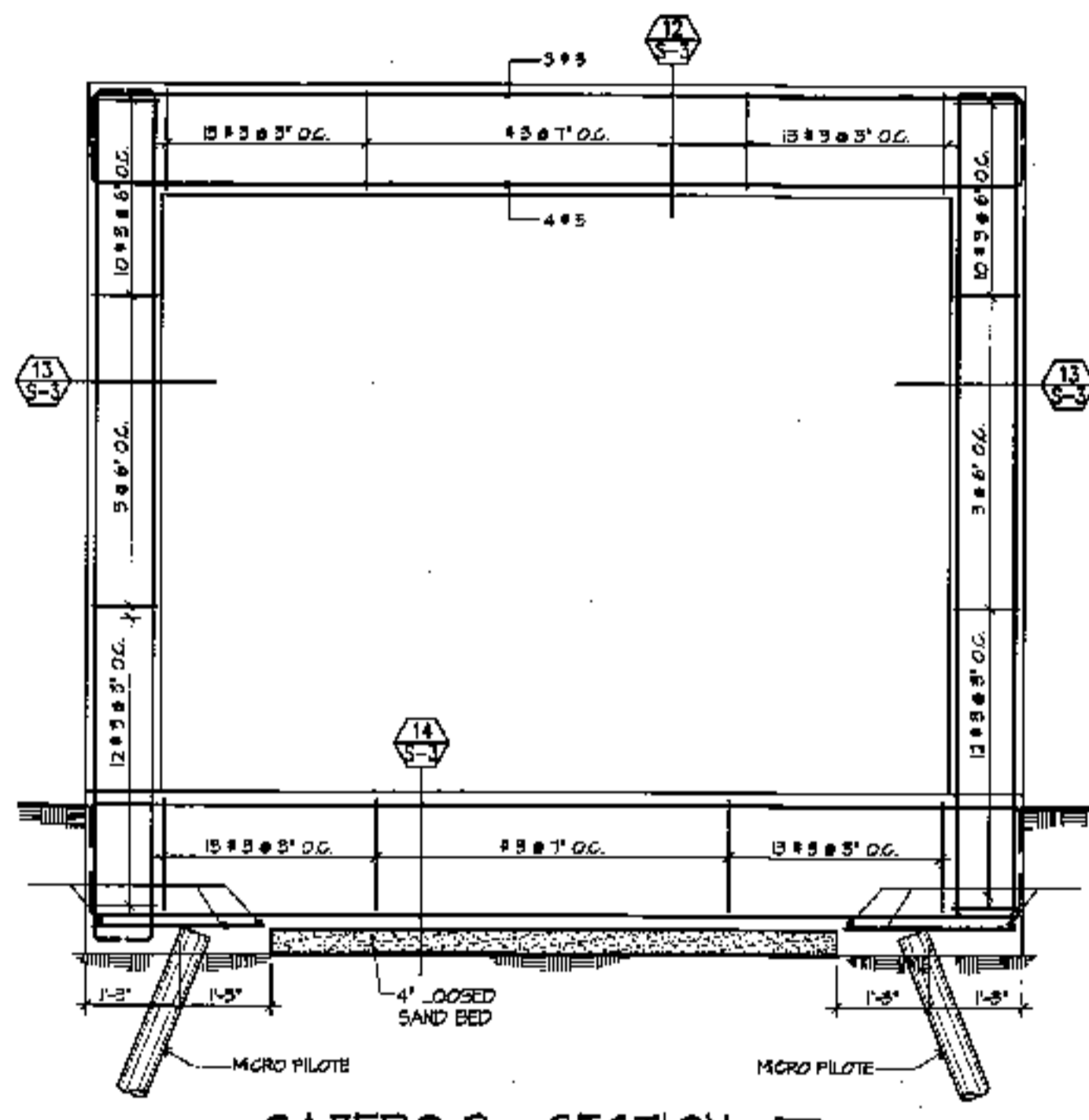
**KIDS POOL - FOUNDATION PLAN**  
SCALE: 1/4" = 1'-0"



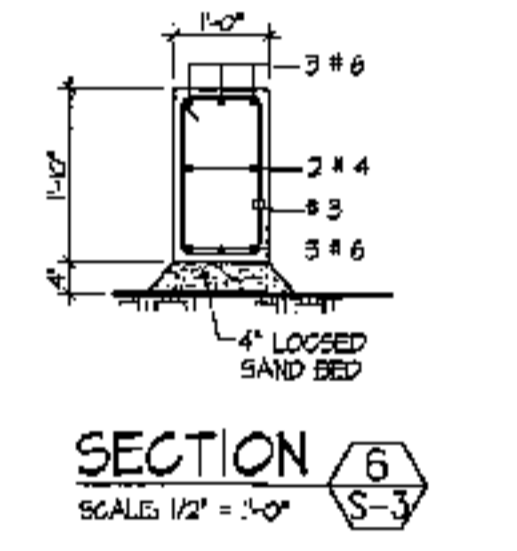
**SECTION - PILE CAP B**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



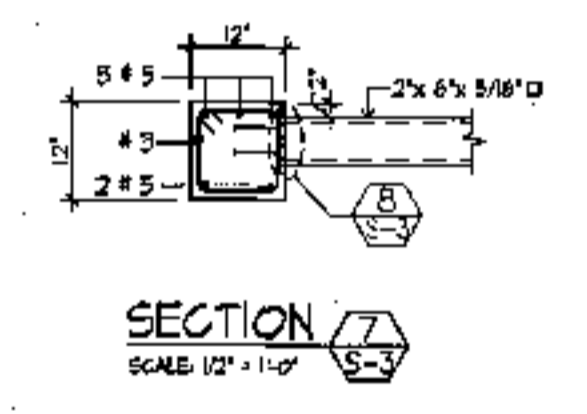
**KIDS POOL - SECTIONS 6**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



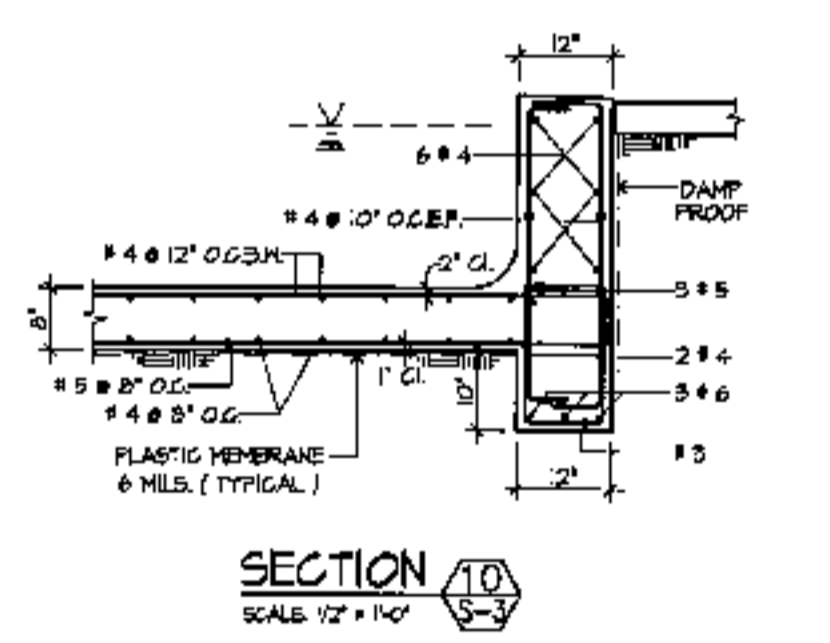
**GAZEBO 2 - SECTION 11**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



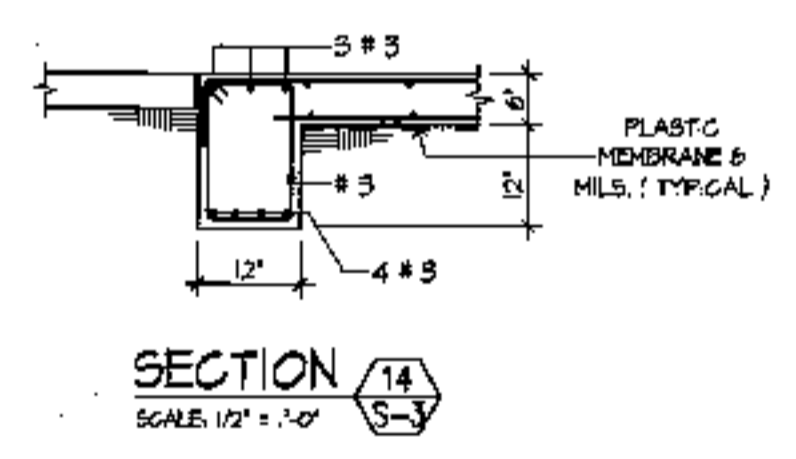
**SECTION 6**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



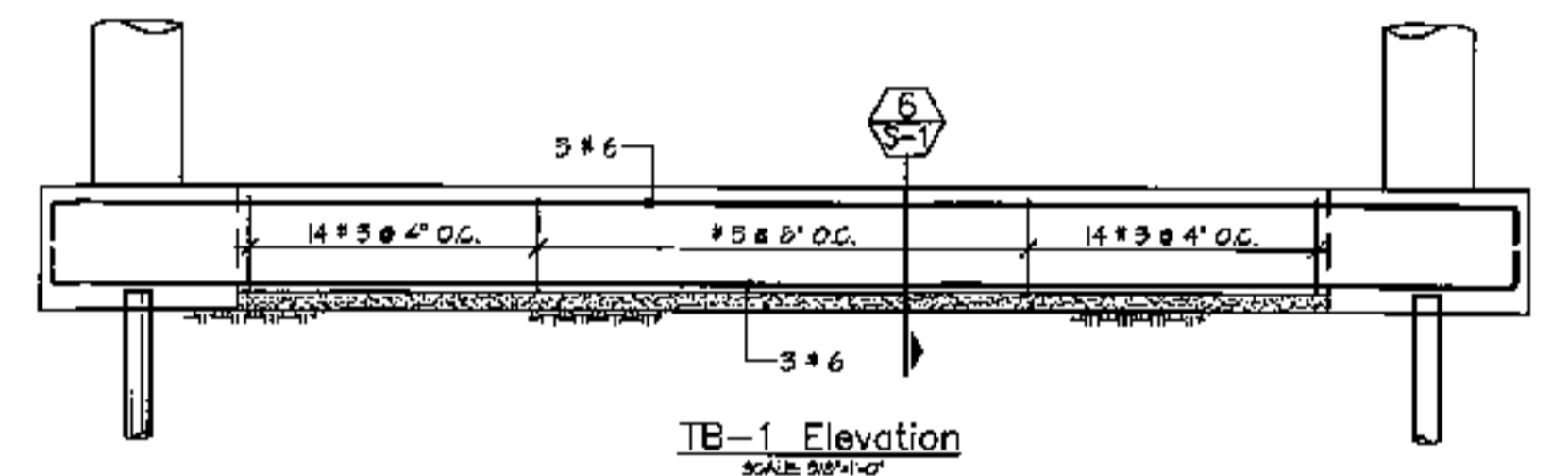
**SECTION 7**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



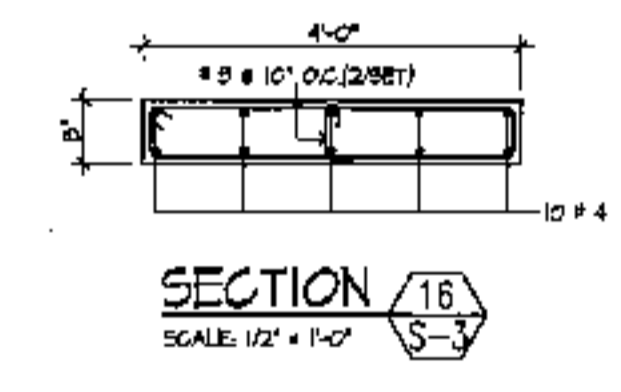
**SECTION 10**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



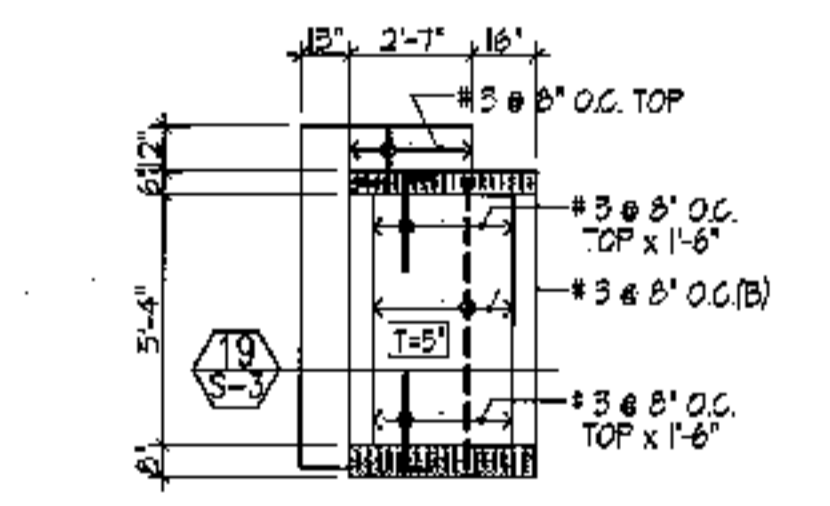
**SECTION 14**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



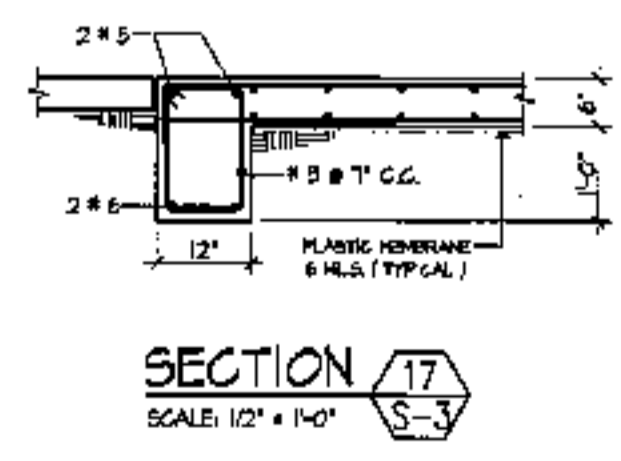
**TB-1 Elevation**  
SCALE: 5/8" = 1'-0"



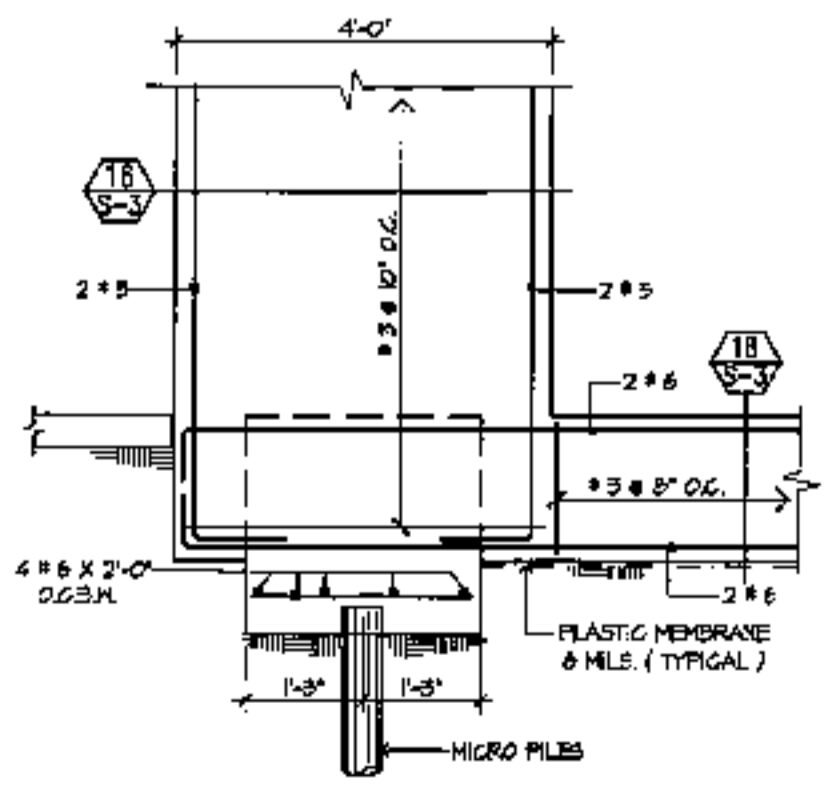
**SECTION 16**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



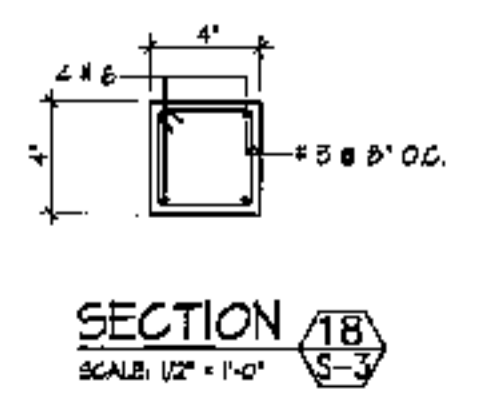
**Roof Framing at Shower**  
SCALE: 1/4" = 1'-0"



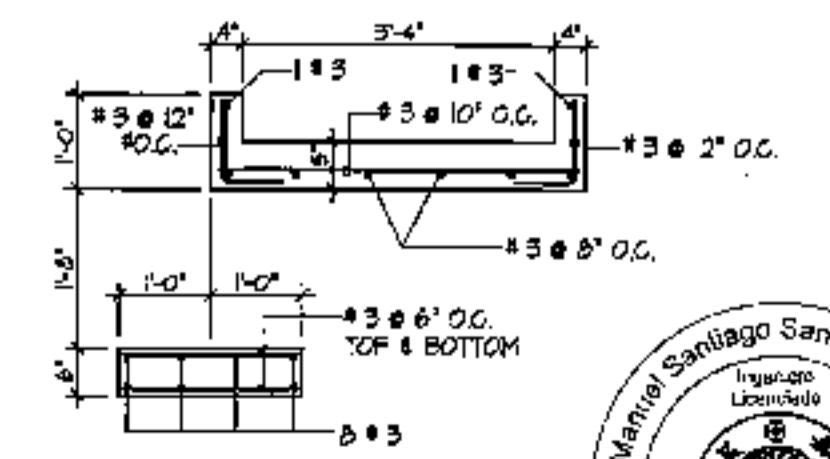
**SECTION 17**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



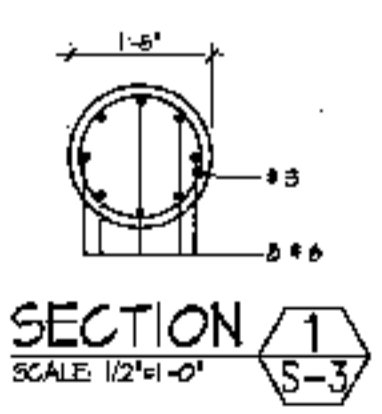
**SECTION - PILE CAP 15**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



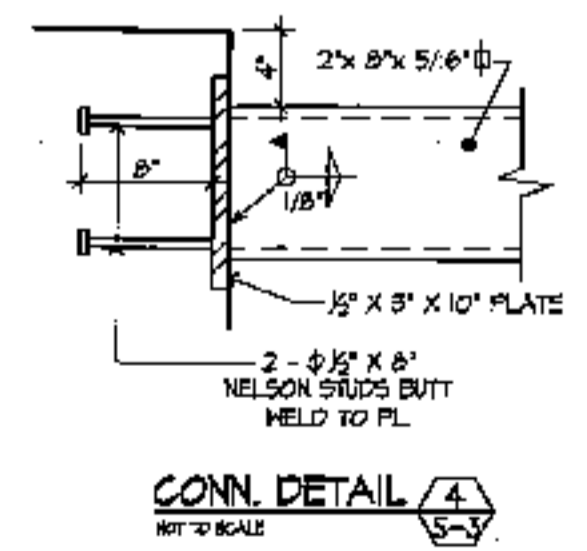
**SECTION 18**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



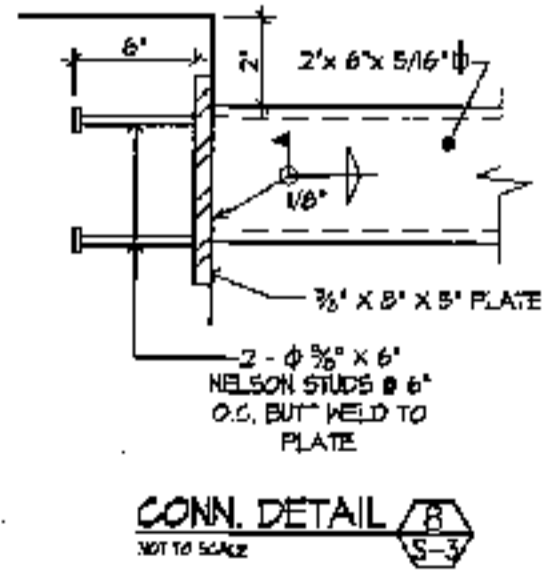
**SECTION 19**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



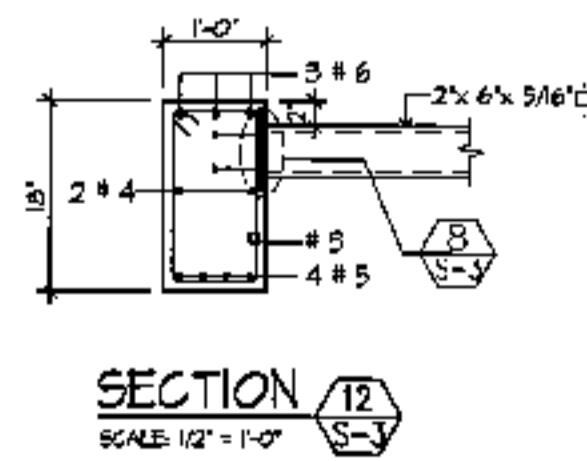
**SECTION 1**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



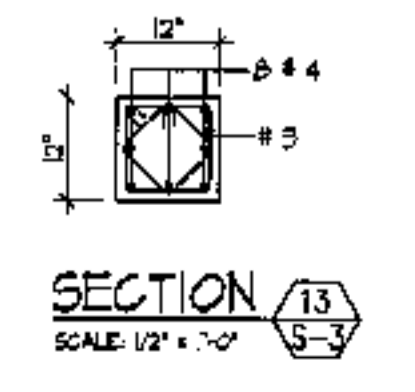
**CONN. DETAIL 4**  
NOT TO SCALE



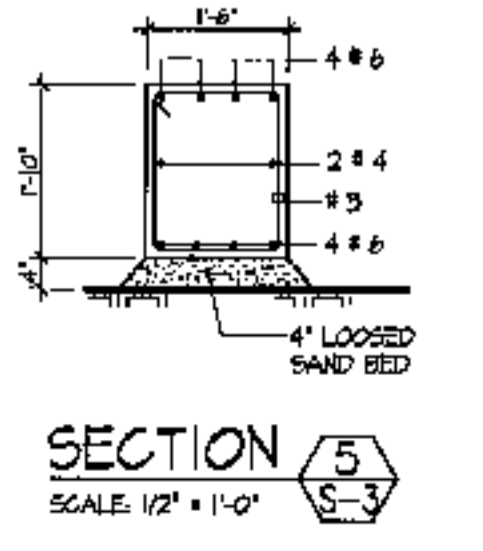
**CONN. DETAIL 7**  
NOT TO SCALE



**SECTION 12**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



**SECTION 13**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"



**SECTION 5**  
SCALE: 1/2" = 1'-0"

**MANUEL SANCHEZ GILLOZA**  
LICENSED P.E. NO. 1802  
TEL. (787) 582-0001  
STRUCTURAL ENGINEER  
P.O. BOX 585 AGUADIA, P.R. 00922

EL INGENIERO MANUEL SANCHEZ GILLOZA, LICENCIADO EN INGENIERIA CIVIL, CERTIFICADO POR EL INSTITUTO PUERTORRQUEÑO DE INGENIERIA CIVIL, HA ELABORADO ESTOS PLANOS DE CONSTRUCCION DE UN GAZEBO Y UNA PISCINA PARA NIÑOS. ESTOS PLANOS SON EL RESULTADO DE SU DISEÑO Y DISEÑO DE CONSTRUCCION DE UN GAZEBO Y UNA PISCINA PARA NIÑOS. ESTOS PLANOS SON EL RESULTADO DE SU DISEÑO Y DISEÑO DE CONSTRUCCION DE UN GAZEBO Y UNA PISCINA PARA NIÑOS. ESTOS PLANOS SON EL RESULTADO DE SU DISEÑO Y DISEÑO DE CONSTRUCCION DE UN GAZEBO Y UNA PISCINA PARA NIÑOS.

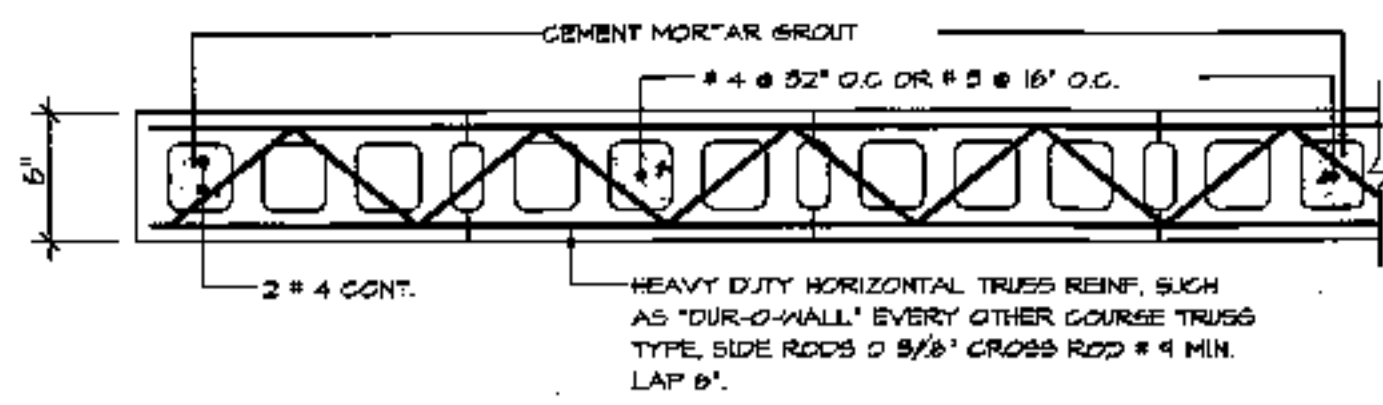
REVISIONES	FECHA

ISSUE FOR BID  
ISSUE FOR CONSTRUCTION

proyecto  
**CONDominio SOL & PLAYA**  
título de hoja  
**GAZEBOS & KIDS POOL SECTIONS**

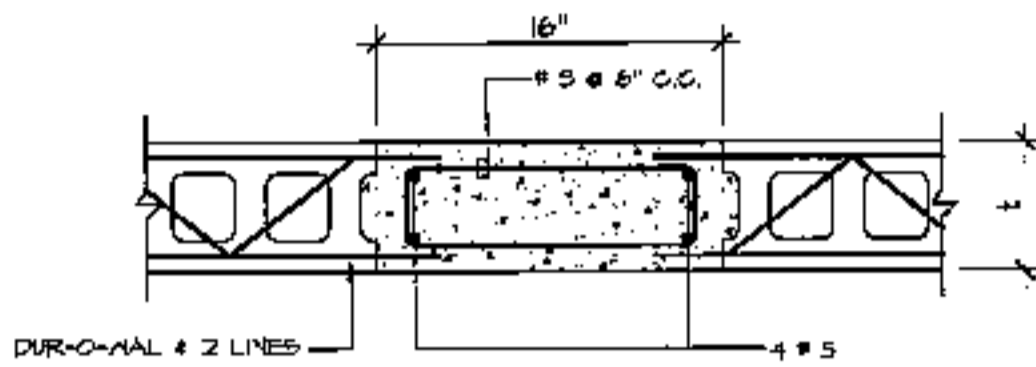
6-3  
hoja num. clasif.  
total





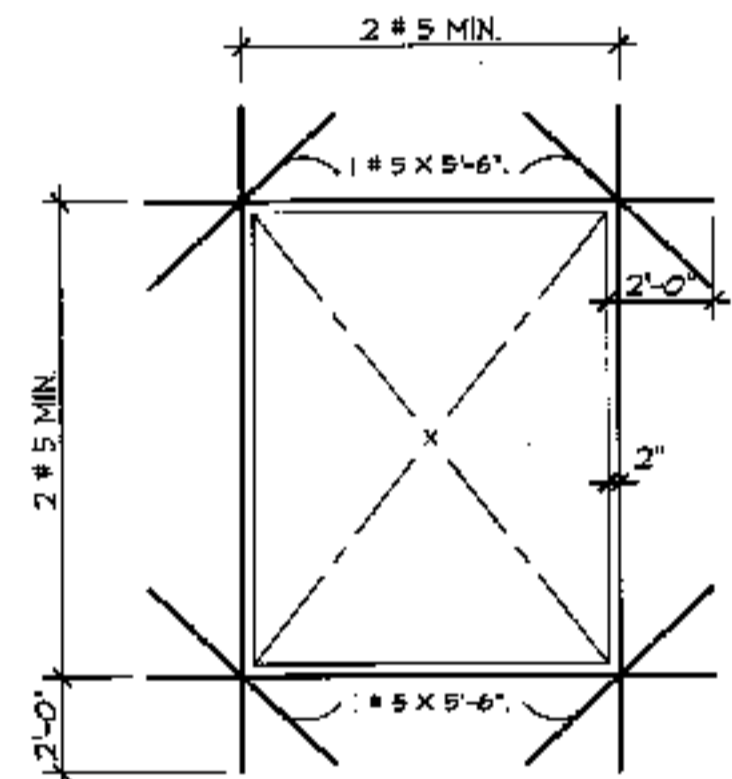
TYPICAL DETAILS AT SIDES OF DOORS AND AT ENDS OF BLOCKS WALLS. NOT TO SCALE

4  
5-4

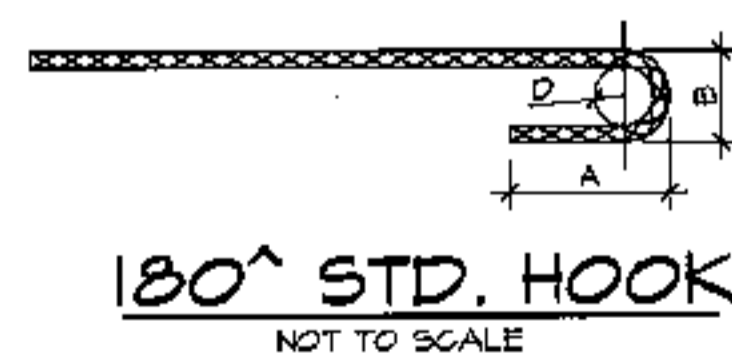


INTERMEDIATE STIFFENER @ 12'-0\"/>

5  
5-4



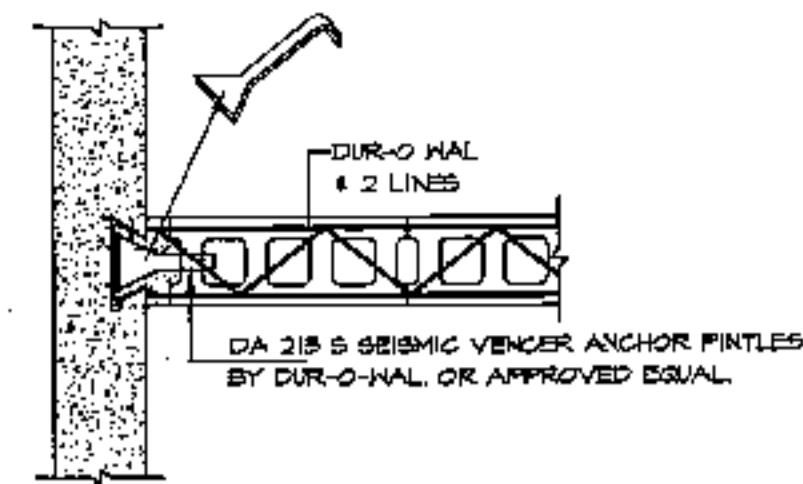
REINFORCEMENT AROUND WALL OPENING NOT TO SCALE



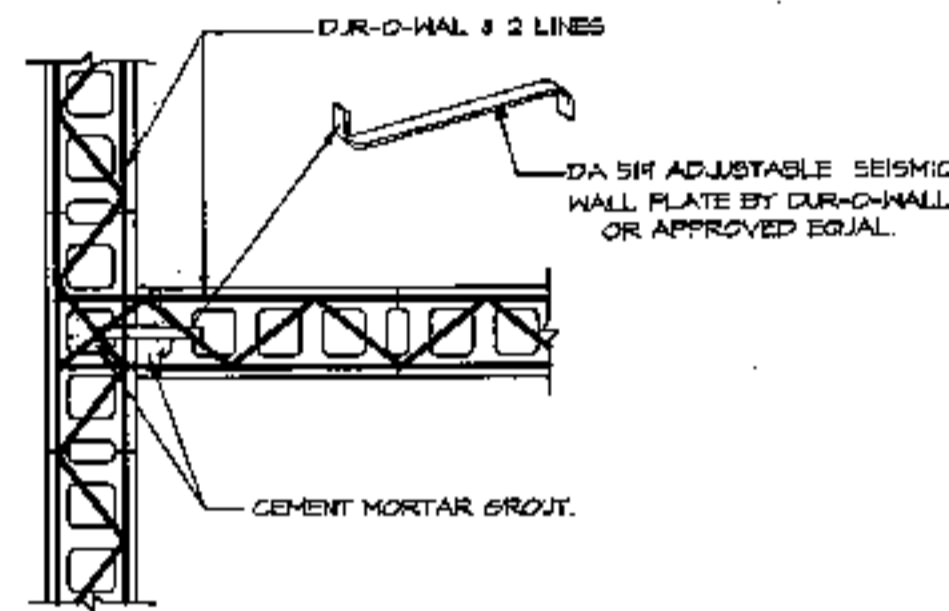
180° STD. HOOK NOT TO SCALE



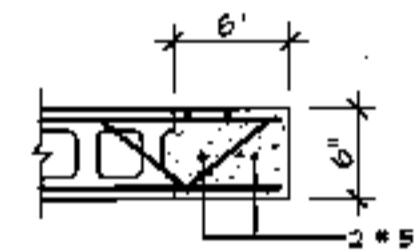
90° STD. HOOK NOT TO SCALE



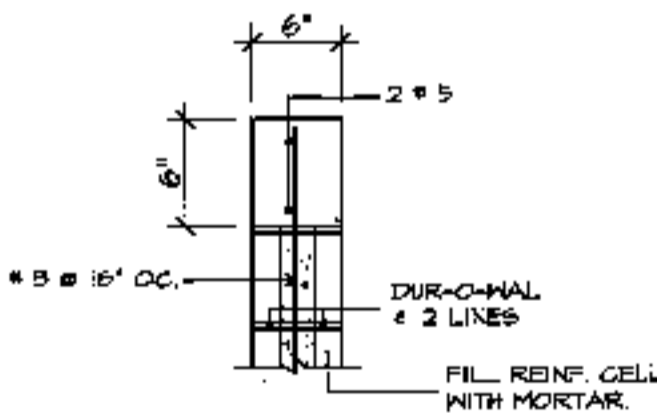
CONCRETE BLOCK WALL CONNECTION TO CONC. WALL OR COLUMN NOT TO SCALE



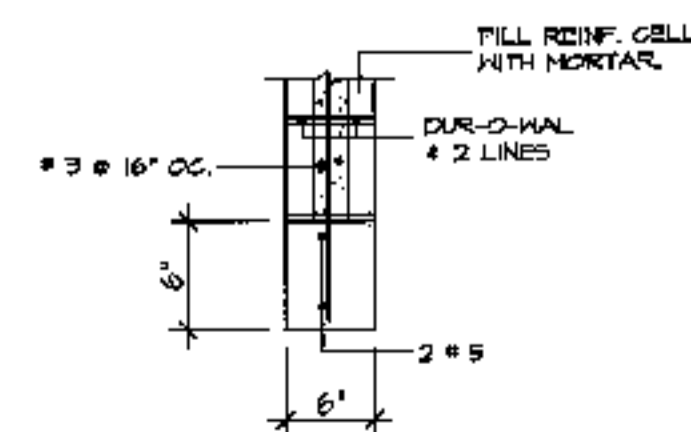
CONCRETE BLOCK WALL CONNECTION TO CONC. WALL NOT TO SCALE



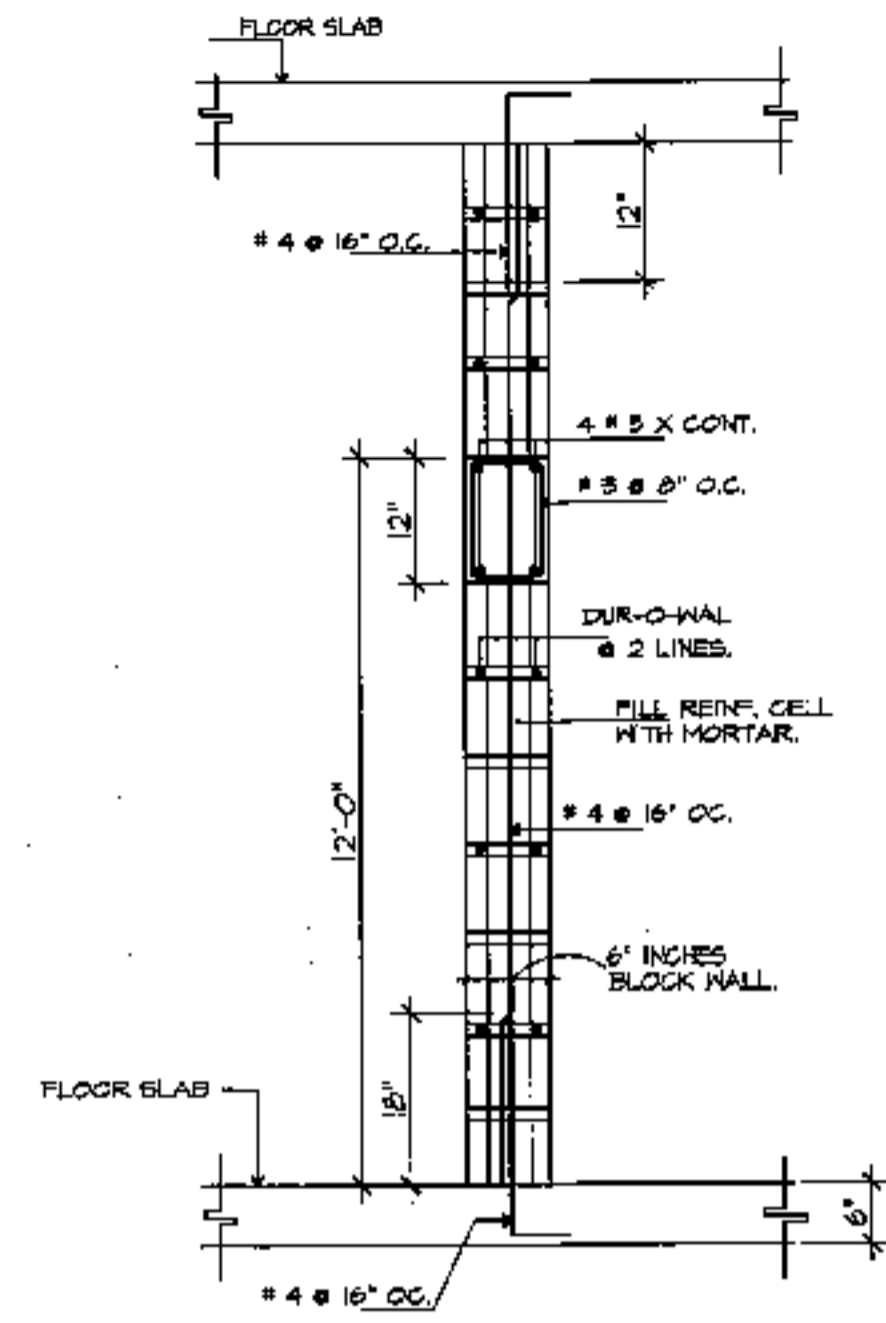
SECTION 2 NOT TO SCALE



SECTION 2 NOT TO SCALE



SECTION 3 NOT TO SCALE



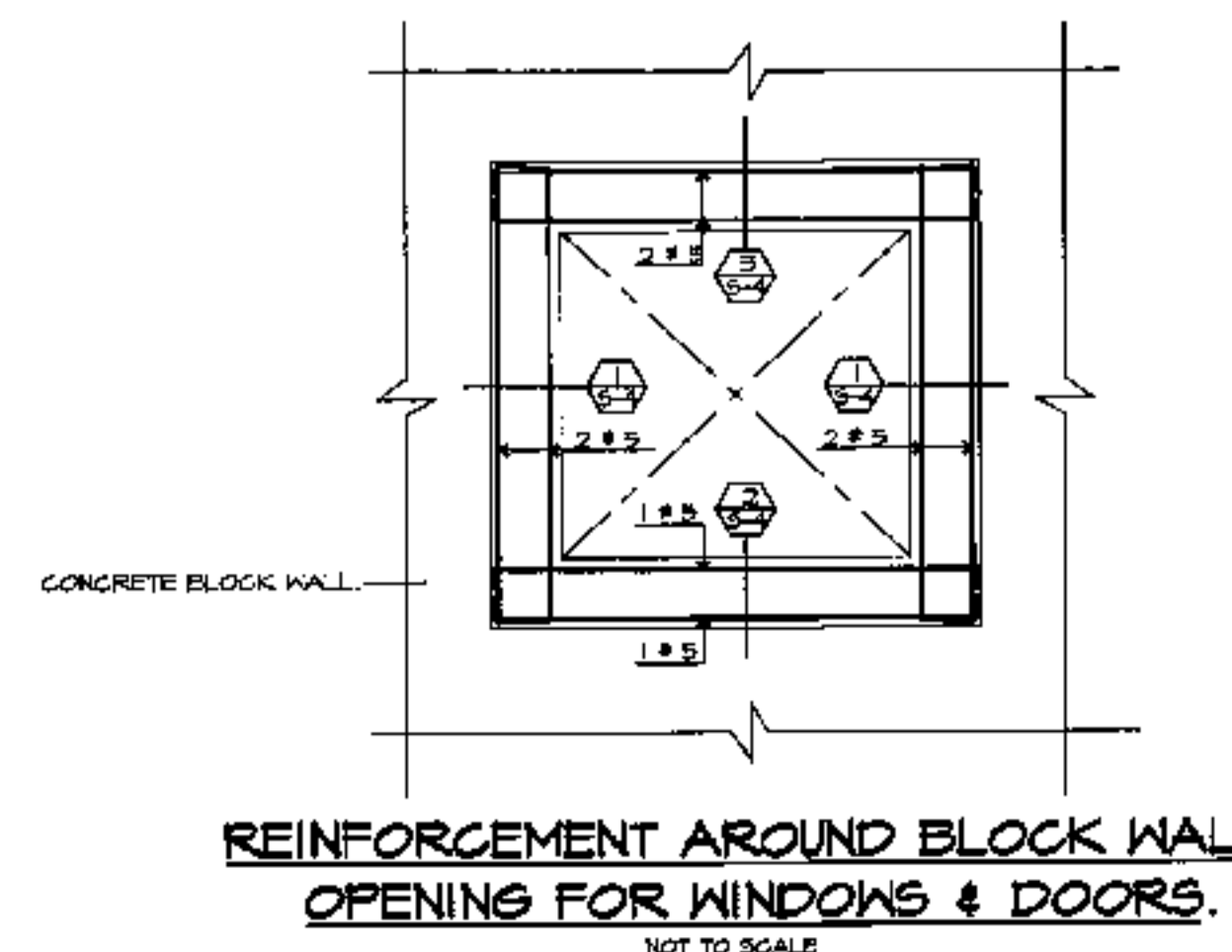
TYP. BLOCK WALL REINF. NOT TO SCALE

BAR SIZE	D	90° HOOK		180° HOOK	
		A	B	A	B
#3	1 1/2"	6"	5"	3"	
#4	2"	8"	6"	4"	
#5	2 1/2"	10"	7"	5"	
#6	4 1/2"	12"	8"	6"	
#7	5 1/4"	14"	10"	7"	
#8	6"	16"	11"	8"	
#9	6 1/2"	19"	15"	12"	
#10	8"	22"	17"	15"	

TYP. STANDARD HOOD DETAIL

BAR SIZE	D	A
#3	1 1/2"	4"
#4	2"	14"
#5	2 1/2"	17"
#6	4 1/2"	20"
#7	5 1/4"	26"
#8	6"	34"

TYP. HOOP DETAIL



REINFORCEMENT AROUND BLOCK WALL OPENING FOR WINDOWS & DOORS. NOT TO SCALE

BAR SIZE	TENSION DEVELOPMENT LENGTH (D), (INCHES) "MIN. MIN. STRAIGHT EMBEDMENT LENGTH" FOR BARS SPACED LESS THAN 6" C.C.									
	FC=3,000 PSI		FC=3,500 PSI		FC=4,000 PSI		FC=5,000 PSI		FC=6,000 PSI	
	TOP BARS	OTHER BARS	TOP BARS	OTHER BARS	TOP BARS	OTHER BARS	TOP BARS	OTHER BARS	TOP BARS	OTHER BARS
#3	5	12	15	12	15	12	15	12	15	2
#4	7	2	17	12	17	12	17	12	17	2
#5	21	5	21	15	21	15	21	15	21	15
#6	27	14	25	18	25	15	25	18	25	18
#7	37	26	33	24	32	23	24	21	24	21
#8	49	35	43	31	42	30	38	27	34	25
#9	61	44	55	34	53	38	48	34	45	31
#10	78	56	70	50	87	48	60	45	55	34
#11	96	68	86	61	93	54	74	53	68	48
#14	150	93	117	83	113	81	101	72	92	66
#18	184	120	151	108	146	104	131	93	114	83

BAR SIZE	BASIC TENSION SPLICES FOR GRADE 60 BARS CLASS A, B, C LAP SPLICE LENGTHS (INCHES)								
	FC=3,000 PSI			FC=4,000 PSI			FC=5,000 PSI		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C
#3	12	16	20	12	16	20	12	16	20
#4	12	16	20	12	16	20	12	16	20
#5	15	20	26	15	20	26	15	20	26
#6	14	25	33	18	24	31	18	24	31
#7	26	34	43	23	30	34	21	27	36
#8	38	45	54	30	30	51	27	35	46
#9	44	57	74	38	44	65	34	44	58
#10	56	72	95	48	63	82	43	56	75
#11	68	84	116	54	77	101	53	64	90

BAR SIZE	TENSION DEVELOPMENT LENGTH (D), (INCHES) "MIN. MIN. STRAIGHT EMBEDMENT LENGTH" FOR BARS SPACED 6" OR MORE C.C.					
	FC=3,000 PSI		FC=4,000 PSI		FC=5,000 PSI	
	TOP BARS	OTHER BARS	TOP BARS	OTHER BARS	TOP BARS	OTHER BARS
#3	12	12	12	12	12	12
#4	14	12	14	12	14	12
#5	17	12	17	12	17	12
#6	22	15	20	14	20	14
#7	30	21	26	18	23	17
#8	38	28	34	24	30	22
#9	47	35	42	30	38	27
#10	62	45	54	38	48	34
#11	77	54	66	47	54	42
#14	104	74	90	65	81	60
#18	135	96	117	83	103	74

**MANUEL SANCHEZ GILLOZA**  
 LICENSE P.E. 0009  
 P.O. BOX 336 ABAJADA, P.R. 00682  
 STRUCTURAL ENGINEER  
 TEL: (787) 262-0811

IN THE STATE OF PUERTO RICO, I, MANUEL SANCHEZ GILLOZA, ENGINEER, DO HEREBY CERTIFY THAT I AM THE DESIGNER OF THE STRUCTURAL REINFORCEMENT DETAILS SHOWN ON THIS DRAWING. I AM A LICENSED PROFESSIONAL ENGINEER IN THE STATE OF PUERTO RICO. I AM NOT PROVIDING ANY GUARANTEE OR WARRANTY FOR THE ACCURACY OR COMPLETENESS OF THE INFORMATION PROVIDED ON THIS DRAWING. I AM NOT PROVIDING ANY GUARANTEE OR WARRANTY FOR THE ACCURACY OR COMPLETENESS OF THE INFORMATION PROVIDED ON THIS DRAWING. I AM NOT PROVIDING ANY GUARANTEE OR WARRANTY FOR THE ACCURACY OR COMPLETENESS OF THE INFORMATION PROVIDED ON THIS DRAWING.

REVISIONES	FECHA

ISSUE FOR BID  
 ISSUE FOR CONSTRUCTION

proyecto  
 CONDOMINIO SOL & PLAYA  
 título de hoja  
 TYPICAL STRUCTURAL DETAILS

S-4  
 hoja num. clasif.  
 total



**CAST IN PLACE CONCRETE:**

1. ALL SYMBOLS AND STRESSES AS WELL AS CONCRETE WORK SHALL CONFORM TO THE STANDARD OF THE AMERICAN CONCRETE INSTITUTE (ACI-318-08).
2. ALL CONCRETE SHALL DEVELOP A MINIMUM OF 28 DAYS COMPRESSIVE STRENGTH OF 3500 PSL.
3. ALL REINFORCING BARS SHALL BE HIGH TENSILE DEFORMED ASTM A-63 GRADE 60 SPECIFICATIONS.
4. ALL LAPPING, BENDING AND PLACING OR REINFORCEMENT SHALL BE DONE IN ACCORDANCE WITH ACI-318-08 BUILDING CODE.
5. CAST-IN-PLACE CONCRETE (NONPRESTRESSED) MINIMUM CONCRETE COVER:
  - A. CONCRETE CAST AGAINST AND PERMANENTLY EXPOSED TO EARTH 3"
  - B. CONCRETE EXPOSED TO EARTH OR WEATHER: # 6 THROUGH # 18 BARS 2", # 5 BAR, #81 OR D31 WIRE, AND SMALLER -1/2"
  - C. CONCRETE NOT EXPOSED TO WEATHER OR IN CONTACT WITH GROUND: SLABS, WALLS, JOISTS: # 14 AND 18 BARS 1-1/2", # 11 BAR AND SMALLER 3/4"
  - D. BEAMS, COLUMNS: PRIMARY REINFORCEMENT: TIES, STRUTS, SPIRALS 1-1/2"
  - E) SHELLS FOLDED PLATE MEMBERS: # 6 BAR AND LARGER 3/4" # 5 BAR, # 31 WIRE AND SMALLER 1/2"
6. ALL SLABS AND CORRESPONDING BEAMS, CURBS, OR APRONS SHALL BE POURED MONOLITHICALLY.
7. CONCRETE ITEMS AND REINFORCEMENT SHALL BE ERECTED IN STRICT ACCORDANCE WITH OWNER APPROVED SHOP AND ERECTION DRAWING FOLLOWING THE DETAILS SHOWN ON PLANS.
8. THE CONTRACTORS SHALL TAKE PRECAUTIONS TO PRODUCE CORRECTLY ALIGNED CONCRETE CONSIDERING AMONG OTHER THINGS, THE ELASTIC DEFORMATION OF THE STRUCTURAL MEMBERS.
9. ALL SLEEVES, CONDUITS, INSERT AND BOLTS SHALL BE IN PLACE BEFORE CONCRETE IS POURED.
10. ALL OPENING IN CONCRETE WALLS SHALL BE REINFORCED AROUND WITH 2 # 5 BARS PLACED AT 2 INCHES FROM THE FACE AND EXTENDING 24 INCHES BEYOND CORNERS, UNLESS OTHERWISE SPECIFIED IN PLANS.
11. WHERE "OWNER" IS MENTIONED IN PLANS IT IS TO BE UNDERSTOOD EITHER OWNER OR HIS AUTHORIZED REPRESENTATIVE.
12. TEMPERATURE REINFORCEMENT SHALL BE PROVIDE IN ALL ONE WAY SLAB NORMAL TO THE PRINCIPAL REINFORCEMENT IN ACCORDANCE WITH ACI 318-08 BUILDING.
13. FOR CONSTRUCTION JOINTS IN STRUCTURAL MEMBERS A VERTICAL BULKHEAD AND KEY JOINT MUST BE PROVIDED.
14. ALL NEGATIVE REINFORCEMENT (TOP REINFORCEMENT) AND POSITIVE REINFORCEMENT (BOTTOM REINFORCEMENT) IN SLABS AND BEAMS SHALL BE EXTENDED BEYOND THE CENTER LINE OF THE END SUPPORTS IN ACCORDANCE WITH ACI 318-08 BUILDING CODE, UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
15. CONTRACTOR SHALL SUBMIT FOR OWNERS APPROVAL LOCATIONS AND DETAILS OF CONSTRUCTION JOINTS IN SLABS AND BEAMS, AND IN ANY OTHER STRUCTURAL MEMBERS, UNLESS OTHERWISE NOTED.
16. SLAB ON GROUND, AS INDICATED ON DRAWINGS.
17. SEISMIC LOADS AS PER PUERTO RICO BUILDING CODE 2011, IBC-2009 WITH AMENDMENTS AND HURRICANE WINDS LOADS AS PER PUERTO RICO BUILDING CODE 2011 AND ASCE 7-05.
  - A. SEISMIC IMPORTANCE FACTOR = 1.0
  - B. SITE CLASS = D
  - C. S<sub>s</sub> = 1.24 %
  - D. S<sub>1</sub> = 40 %
  - E. SDS = 0.83 %
  - F. SDI = 0.43 %
  - G. BASIC SEISMIC FORCE-RESISTING SYSTEM: DUAL SYSTEM
  - H. RESPONSE MODIFICATION FACTOR: R= 1.00
  - I. ANALYSIS PROCEDURE = EQUIVALENT LATERAL FORCE PROCEDURE
18. ALL CONSTRUCTION WORK SHALL COMPLY WITH THE REQUIREMENT AND PROVISION OF THE FOLLOWING CODES AND SOCIETIES.
  - A. SEISMIC LOADS AS PER PUERTO RICO BUILDING CODE 2011, USA ASCE 7-10-05 WITH AMENDMENTS AND HURRICANE WINDS LOADS AS PER PUERTO RICO BUILDING CODE 2011 AND ASCE 7-05.
  - B. AMERICAN CONCRETE INSTITUTE (318-08).
  - C. AMERICAN SOCIETY FOR TESTING AND MATERIALS.

19. CONTRACTOR MUST VERIFY ALL DIMENSIONS ON STRUCTURAL PLANS AGAINST THE DIMENSION ON ARCHITECTURAL PLANS BEFORE LAYING OUT THE WORK.
20. FOUNDATION PARAMETER:
 

A - MICROPILES - 35 TONS. IN COMPRESSION (L = + - 30'-0")
21. DESIGN LIVE LOAD:
 

ROOF	20 PSF.
FLOOR	100 PSF.
22. ALL STRUCTURE HAVE BEEN DESIGNED ACCORDING TO FINAL BEHAVIOR AND CONDITIONS. HOWEVER, DURING ERECTION OF SAME, CERTAIN CONDITIONS CAN ARISE FOR WHICH THE BEHAVIOR OF THE STRUCTURE HAS NOT BEEN CONTEMPLATED. THEREFORE THE CONTRACTOR SHOULD PROVIDE AT ALL TIME ADEQUATE SHORING AND DOUBT DURING ANY PHASE OF THE CONSTRUCTION, PLEASE CONSULT AND/OR NOTIFY THE THE STRUCTURAL DESIGNERS.
23. FOR CONCRETE FORMWORK, SURFACE FINISHING, BEVELED CORNERS AND DRIPS SEE ARCHITECTURAL PLANS.
24. CONTRACTORS MUST VERIFY ALL DIMENSIONS AND EXISTING FIELD CONDITIONS STRUCTURAL AND ARCHITECTURAL PLANS. THE ARCHITECTS AND ENGINEERS SHALL BE NOTIFIED IMMEDIATELY.
25. CONTRACTOR MUST PROVIDE, SET AND VERIFY DIMENSIONS AND LOCATIONS OF ALL ANCHORS, INSERTS BOLTS, SLEEVES, CONDUITS, ETC. SHOWN OR NOTED IN ARCHITECTURAL AND/OR MECHANICAL AND PLUMBING PLANS.
26. PROVISIONS FOR DETAILS NOT SPECIFICALLY DRAWN SHALL BE MADE BY THE CONTRACTOR IN ACCORDANCE WITH THE ACI 318-08 BUILDING CODE.
27. HORIZONTAL MOVEMENT OF ANY HEAVY EQUIPMENT OVER STRUCTURAL FLOORS OR ROOF AND ITS TEMPORARY AND/OR DEFINITE LOCATIONS MUST BE PREVIOUSLY APPROVED BY THE DESIGNER SO AS NOT TO OVERLOAD THE STRUCTURE OR IN ANY OTHER WAY IMPAIR THE STRUCTURE. SAME PRECAUTIONS SHALL BE TAKEN FOR THE PILING OF CONSTRUCTION MATERIALS.
28. ALL TEST FOR PROPERTIES OF CONCRETE AGGREGATES, CEMENT CONCRETE STRENGTH BY CYLINDERS, SLUMP TEST AND VIBRATION OF CONCRETE AND OTHER TESTS REQUIRED FOR CONCRETE IN THE SPECIFICATIONS, SHALL BE PERFORMED UNDER THE SUPERVISION OF A CERTIFIED TESTING LABORATORY TO BE APPROVED BY THE OWNER AND ENGINEERS.
29. POURING OF CONCRETE SHALL NOT BE STARTED UNTIL STEEL HAS BEEN PLACED AND APPROVED BY THE ENGINEER OR HIS AUTHORIZED REPRESENTATIVE.
30. FOUNDATIONS HAVE BEEN DESIGNED FOLLOWING THE RECOMMENDATIONS STATED IN THE SOIL REPORT PREPARED BY:  
ADVANCED SOIL ENGINEERING, DATED FEBRUARY 28, 2010  
THEIR RECOMMENDATIONS MUST BE STRICTLY FOLLOWED.
31. THE CONTRACTOR SHALL TAKE PRECAUTIONS TO PROVIDE ADEQUATE VERTICAL AND LATERAL SUPPORT TO ALL MEMBERS DURING ALL CONSTRUCTION STAGES.
32. PROVIDE DOWELS IN WALL AND COLUMN FOOTINGS EQUAL IN SIZE AND NUMBER TO VERTICAL REINFORCEMENT, EXTENDING A TENSION SP-LICE LENGTH INTO WALL OR COLUMN AND AS PER CRSI-02 AND ACI-318-08 INTO FOOTING (THE LATERAL EMBEDMENT SHALL BE EXTEND AS NECESSARY PROVIDE A MINIMUM HORIZONTAL LEG RESTING ON EQUAL TO THE CORRESPONDING "D" LENGTH FOR THE BAR SIZE.

33. MAIN OPENING ARE SHOWN IN THE STRUCTURAL PLANS, HOWEVER, FOR EXACT SIZE AND LOCATION OF ALL OPENINGS SEE REST OF PLANS. NO OPENING, SLOT OR GROVE SHALL BE MADE IN ANY STRUCTURAL MEMBERS WITHOUT PREVIOUS APPROVAL AND/OR AS NECESSARY TO PROVIDE A MINIMUM HORIZONTAL LEG RESTING ON FOOTING.
34. ALL LINES STARTING AT ANY LOWER EDGE OF A FOOTING AND EXTENDED WITH A SLOPE 2 HORIZONTAL TO 1 VERTICAL SHALL REMAIN WITHIN UNDISTURBED SOIL AND SHALL NOT INTERSECT THE BOTTOM OF ANY OTHER THAT MAY ARISE FROM THE FOOTING ELEVATIONS GIVEN IN THE PLANS AND NOT MEETING THE ABOVE REQUIREMENT.
35. CONCRETE SHALL NOT BE DROPPED THROUGH REINFORCING STEEL (AS IN WALLS) SO AS TO CAUSE SEGREGATION OF AGGREGATES. IN SUCH CASES, HOOPES OR VERTICAL CHUTES OR TRUNKS SHALL BE USED. THE FREE UNCONTAINED SHALL NOT EXCEED THE ABOVE REQUIREMENT.
36. ALL DETAILS, SECTIONS AND NOTES SHOWN ON DRAWINGS AND INTENDED TO BE TYPICAL AND SHALL APPLY TO SIMILAR SITUATIONS ELSEWHERE UNLESS NOTED.
37. IN CASE OF DOUBT IN THE INTERPRETATION OF ANY ASPECT OF THESE STRUCTURAL DRAWINGS AND/OR SPECIFICATIONS, THE DESIGNER SHALL BE CONSULTED.
38. AT HORIZONTAL JOINTS IN WALLS AND COLUMNS, THE LOWER SURFACE SHALL BE THOROUGHLY CLEARED AND ALL WEAR OR LOOSE CONCRETE REMOVED FROM THERE BEFORE POURING THE UPPER CONCRETE. (SEE SPECS. FOR ADDITIONAL REQUIREMENTS). NO JOINT SHALL BE COVERED WITH PLASTER OR OTHER WIGES WITHOUT A VISUAL EXAMINATION AND APPROVAL BY THE INSPECTOR.
39. NO DEFECTIVE CONCRETE SHALL BE CORRECTED OR COVERED WITH MORTAR, PLASTER ETC. WITHOUT THE INSPECTOR APPROVAL.
40. THE SIZE OF NAILS AND SIMILAR FASTENERS DRIVEN INTO CONCRETE SHALL BE SUCH AS NOT TO CRACK OR IMPAIR IT. NEVERTHELESS, IF THE CONCRETE IS DAMAGED, IT SHALL BE PROPERLY REPAIRED AFTER REMOVING THE DAMAGED PORTION AND SUITABLE JOINT SURFACE ARE PROVIDED.
41. ALL FORMWORK FOR FLEXURAL MEMBERS SHALL BE BUILT WITH A CAMBER CORRESPONDING TO ITS NON DEFORMATION PLUS THE STRUCTURE DEAD LOAD DAMAGED, IT SHALL BE PROPERLY REPAIRED AFTER REMOVING THE DAMAGED PORTION AND SUITABLE JOINT SURFACE ARE PROVIDED.
42. ALL CAST IN PLACE REINFORCED CONCRETE STRUCTURAL MEMBERS SHALL BE PROPERLY CURED IN ACCORDANCE WITH ACI 318-08 CHAPTER V.
43. THE DESIGN COMPRESSIVE STRENGTH OF CONCRETE MASONRY SHALL BE 1350 PSF (ASTM C-90, 2 CELL, GRADE N, TYPE I), CHAPTER V.
44. CONCRETE MASONRY UNITS SHALL BE LAID WITH FULL MORTAR BEDDING.
45. CONCRETE MASONRY UNITS SHALL BE LAID IN A RUNNING BOND PATTERN.
46. HORIZONTAL JOINT REINFORCEMENT SHALL BE MASONRY REINFORCEMENT @A. 9 REGULAR MILL GALVANIZED FINISH.
47. HORIZONTAL JOINT REINFORCEMENT SHALL BE INSTALLED IN THE TWO JOINTS IMMEDIATELY BELOW AND ABOVE WINDOW AND DOOR OPENING AND EVERY OTHER COURSE SPLICED WITH CORRESPONDING DOWELS INTO THE STRUCTURE.
48. MORTAR TYPE S, GROUT 28 DAY STRENGTH OF 2500 PSF.
49. FOR STRUCTURAL OR ARCHITECTURAL CONCRETE ELEMENTS WHICH DIMENSIONS OR REINFORCEMENT ARE NOT SHOWN ON STRUCTURAL DRAWINGS, THE CONTRACTORS SHALL ASSUME THE DIMENSIONS SHOWN ON ARCHITECTURAL DRAWINGS FOR THOSE, AND UTILIZE THE MINIMUM REINFORCEMENT REQUIRED BY ACI 318-08 BUILDING CODE FOR THE TYPE OF ELEMENT CONSIDERED FOR ESTIMATING PURPOSE.
50. CONTRACTOR SHALL PROVIDE ADEQUATE CONTINUITY AT BEAM-COL CONNECTIONS AND CONFINEMENT OF CONCRETE ON STRUCTURAL IN ACCORDANCE WITH ACI 318-08 AND IBC 2009.

**STRUCTURAL STEEL NOTES:**

1. CONSTRUCTION SHALL BE ACCORDANCE WITH THE LATEST AISC STANDARDS PRACTICE.
2. STRUCTURAL STEEL WELDING SHALL BE PERFORMED BY A CERTIFIED WELDERS AND IN ACCORDANCE WITH THE AWS REQUIREMENTS.
3. SHOP DRAWINGS FOR ALL STRUCTURAL STEEL SHALL BE SUBMITTED TO THE ENGINEERS FOR APPROVAL BEFORE CONSTRUCTION.
4. ALL WELDING TO BE DONE WITH A-238 CLASS E-TO ELECTRODES UN.O. THE ENGINEERS FOR APPROVAL BEFORE CONSTRUCTION.
5. ALL STRUCTURAL STEEL SHALL CONFORM TO ASTM A-36, 3" STEEL BOLTS TO CONFORM ASTM A-325.
6. LIGHT GAUGE STRUCTURAL STEEL SHALL CONFORM TO ASTM A-245.
7. ALL INSPECTION AND TESTING OF WELDING MUST BE DONE ACCORDING TO SECTION 601 THRU 607 OF THE AWS D 4-42 (IBC STANDARD 19.1) FOR BUILDING CONSTRUCTION.
8. AN INDEPENDENT LABORATORY SHALL BE USED BY THE OWNER FOR PERFORMING WELDERS AND PERIODIC NONDESTRUCTIVE TESTING OF THE WELDS IN THE STRUCTURAL MEMBERS CONNECTIONS IN ACCORDANCE WITH THE AMERICAN WELDING SOCIETY.
9. MECHANICAL SHOP DRAWINGS SHOWING LOADS OF MACHINERY EQUIPMENT, AND PIPING SHOULD BE SUBMITTED TO THE STRUCTURAL ENGINEER FOR EVALUATION BEFORE FINAL APPROVAL OF STRUCTURAL SHOP DRAWINGS.
10. THE STEEL CONTRACTOR SHALL CONFIRM 'AS BUILT' SITE CONDITIONS BEFORE START ANY STEEL FABRICATION / CONSTRUCTIONS WORK.
11. THE DEFLECTION CRITERIA SHALL COMPLY WITH PUERTO RICO BUILDING CODE 2011, IBC - 2009 WITH AMENDMENTS.

**MANUEL SANCHEZ GALOZA**  
 LIC. 66317  
 P.O. BOX 586 AGUADIA, P.R. 00622  
 TEL: (787) 262-3031

**REVISIONES**

Nº	FECHA	DESCRIPCIÓN

**CONDominio SOL & PLAYA**

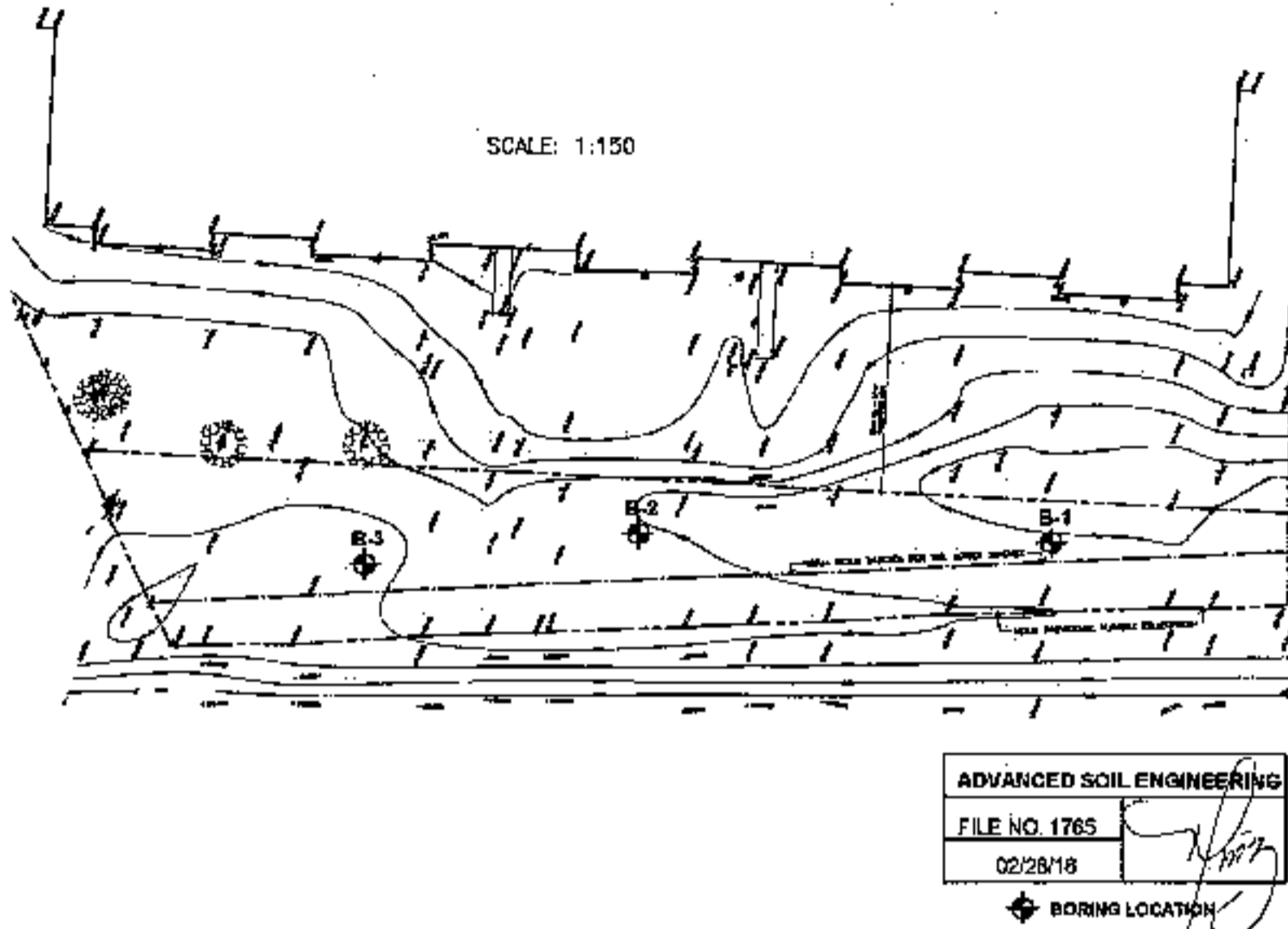
**MANUEL SANCHEZ GALOZA**

**PROYECTO**

**TITULO DE HOJA**

**TYPICAL STRUCTURAL NOTES**





SUBSURFACE EXPLORATION LOG											
ADVANCED SOIL ENGINEERING						FILE NO. 1785					
P.O. BOX 1286						BORING NO. 1					
SANTO DOMINGO, P.R. 00982						TEL. & FAX: (787) 839-0361					
CLIENT: CONDOMINIO SOL Y PLAYA											
PROJECT: NEW CONSTRUCTION OF PROPERTY FENCE, POOL AND COMMUNAL AREAS											
LOCATION: RINCÓN, PUERTO RICO											
GROUND ELEVATION: DRILLER: A. FERRER											
DATE STARTED: 01/16/18 LAB. TECH: E. RODRIGUEZ											
DATE FINISH: 01/16/18 BORING TYPE: AUGER											
GROUND WATER DEPTH: 4.0 FEET BORING DIAMETER: 4"											
DEPTH (FT)	DEPTH (M)	DEPTH (FT)	DEPTH (M)	DEPTH (FT)	DEPTH (M)	DEPTH (FT)	DEPTH (M)	DEPTH (FT)	DEPTH (M)	DEPTH (FT)	DEPTH (M)
DEPTH (FT)	DEPTH (M)	DEPTH (FT)	DEPTH (M)	DEPTH (FT)	DEPTH (M)	DEPTH (FT)	DEPTH (M)	DEPTH (FT)	DEPTH (M)	DEPTH (FT)	DEPTH (M)
1	0.3	1	0.3	1	0.3	1	0.3	1	0.3	1	0.3
5	1.5	5	1.5	5	1.5	5	1.5	5	1.5	5	1.5
10	3.0	10	3.0	10	3.0	10	3.0	10	3.0	10	3.0
15	4.5	15	4.5	15	4.5	15	4.5	15	4.5	15	4.5
20	6.0	20	6.0	20	6.0	20	6.0	20	6.0	20	6.0
25	7.5	25	7.5	25	7.5	25	7.5	25	7.5	25	7.5
30	9.0	30	9.0	30	9.0	30	9.0	30	9.0	30	9.0
35	10.5	35	10.5	35	10.5	35	10.5	35	10.5	35	10.5
40	12.0	40	12.0	40	12.0	40	12.0	40	12.0	40	12.0
45	13.5	45	13.5	45	13.5	45	13.5	45	13.5	45	13.5
50	15.0	50	15.0	50	15.0	50	15.0	50	15.0	50	15.0
55	16.5	55	16.5	55	16.5	55	16.5	55	16.5	55	16.5
60	18.0	60	18.0	60	18.0	60	18.0	60	18.0	60	18.0
65	19.5	65	19.5	65	19.5	65	19.5	65	19.5	65	19.5
70	21.0	70	21.0	70	21.0	70	21.0	70	21.0	70	21.0
75	22.5	75	22.5	75	22.5	75	22.5	75	22.5	75	22.5
80	24.0	80	24.0	80	24.0	80	24.0	80	24.0	80	24.0
85	25.5	85	25.5	85	25.5	85	25.5	85	25.5	85	25.5
90	27.0	90	27.0	90	27.0	90	27.0	90	27.0	90	27.0
95	28.5	95	28.5	95	28.5	95	28.5	95	28.5	95	28.5
100	30.0	100	30.0	100	30.0	100	30.0	100	30.0	100	30.0
105	31.5	105	31.5	105	31.5	105	31.5	105	31.5	105	31.5
110	33.0	110	33.0	110	33.0	110	33.0	110	33.0	110	33.0
115	34.5	115	34.5	115	34.5	115	34.5	115	34.5	115	34.5
120	36.0	120	36.0	120	36.0	120	36.0	120	36.0	120	36.0
125	37.5	125	37.5	125	37.5	125	37.5	125	37.5	125	37.5
130	39.0	130	39.0	130	39.0	130	39.0	130	39.0	130	39.0
135	40.5	135	40.5	135	40.5	135	40.5	135	40.5	135	40.5
140	42.0	140	42.0	140	42.0	140	42.0	140	42.0	140	42.0
145	43.5	145	43.5	145	43.5	145	43.5	145	43.5	145	43.5
150	45.0	150	45.0	150	45.0	150	45.0	150	45.0	150	45.0
155	46.5	155	46.5	155	46.5	155	46.5	155	46.5	155	46.5
160	48.0	160	48.0	160	48.0	160	48.0	160	48.0	160	48.0
165	49.5	165	49.5	165	49.5	165	49.5	165	49.5	165	49.5
170	51.0	170	51.0	170	51.0	170	51.0	170	51.0	170	51.0
175	52.5	175	52.5	175	52.5	175	52.5	175	52.5	175	52.5
180	54.0	180	54.0	180	54.0	180	54.0	180	54.0	180	54.0
185	55.5	185	55.5	185	55.5	185	55.5	185	55.5	185	55.5
190	57.0	190	57.0	190	57.0	190	57.0	190	57.0	190	57.0
195	58.5	195	58.5	195	58.5	195	58.5	195	58.5	195	58.5
200	60.0	200	60.0	200	60.0	200	60.0	200	60.0	200	60.0
205	61.5	205	61.5	205	61.5	205	61.5	205	61.5	205	61.5
210	63.0	210	63.0	210	63.0	210	63.0	210	63.0	210	63.0
215	64.5	215	64.5	215	64.5	215	64.5	215	64.5	215	64.5
220	66.0	220	66.0	220	66.0	220	66.0	220	66.0	220	66.0
225	67.5	225	67.5	225	67.5	225	67.5	225	67.5	225	67.5
230	69.0	230	69.0	230	69.0	230	69.0	230	69.0	230	69.0
235	70.5	235	70.5	235	70.5	235	70.5	235	70.5	235	70.5
240	72.0	240	72.0	240	72.0	240	72.0	240	72.0	240	72.0
245	73.5	245	73.5	245	73.5	245	73.5	245	73.5	245	73.5
250	75.0	250	75.0	250	75.0	250	75.0	250	75.0	250	75.0
255	76.5	255	76.5	255	76.5	255	76.5	255	76.5	255	76.5
260	78.0	260	78.0	260	78.0	260	78.0	260	78.0	260	78.0
265	79.5	265	79.5	265	79.5	265	79.5	265	79.5	265	79.5
270	81.0	270	81.0	270	81.0	270	81.0	270	81.0	270	81.0
275	82.5	275	82.5	275	82.5	275	82.5	275	82.5	275	82.5
280	84.0	280	84.0	280	84.0	280	84.0	280	84.0	280	84.0
285	85.5	285	85.5	285	85.5	285	85.5	285	85.5	285	85.5
290	87.0	290	87.0	290	87.0	290	87.0	290	87.0	290	87.0
295	88.5	295	88.5	295	88.5	295	88.5	295	88.5	295	88.5
300	90.0	300	90.0	300	90.0	300	90.0	300	90.0	300	90.0
305	91.5	305	91.5	305	91.5	305	91.5	305	91.5	305	91.5
310	93.0	310	93.0	310	93.0	310	93.0	310	93.0	310	93.0
315	94.5	315	94.5	315	94.5	315	94.5	315	94.5	315	94.5
320	96.0	320	96.0	320	96.0	320	96.0	320	96.0	320	96.0
325	97.5	325	97.5	325	97.5	325	97.5	325	97.5	325	97.5
330	99.0	330	99.0	330	99.0	330	99.0	330	99.0	330	99.0
335	100.5	335	100.5	335	100.5	335	100.5	335	100.5	335	100.5
340	102.0	340	102.0	340	102.0	340	102.0	340	102.0	340	102.0
345	103.5	345	103.5	345	103.5	345	103.5	345	103.5	345	103.5
350	105.0	350	105.0	350	105.0	350	105.0	350	105.0	350	105.0
355	106.5	355	106.5	355	106.5	355	106.5	355	106.5	355	106.5
360	108.0	360	108.0	360	108.0	360	108.0	360	108.0	360	108.0
365	109.5	365	109.5	365	109.5	365	109.5	365	109.5	365	109.5
370	111.0	370	111.0	370	111.0	370	111.0	370	111.0	370	111.0
375	112.5	375	112.5	375	112.5	375	112.5	375	112.5	375	112.5
380	114.0	380	114.0	380	114.0	380	114.0	380	114.0	380	114.0
385	115.5	385	115.5	385	115.5	385	115.5	385	115.5	385	115.5
390	117.0	390	117.0	390	117.0	390	117.0	390	117.0	390	117.0
395	118.5	395	118.5	395	118.5	395	118.5	395	118.5	395	118.5
400	120.0	400	120.0	400	120.0	400	120.0	400	120.0	400	120.0
405	121.5	405	121.5	405	121.5	405	121.5	405	121.5	405	121.5
410	123.0	410	123.0	410	123.0	410	123.0	410	123.0	410	123.0
415	124.5	415	124.5	415	124.5	415	124.5	415	124.5	415	124.5
420	126.0	420	126.0	420	126.0	420	126.0	420	126.0	420	126.0
425	127.5	425	127.5	425	127.5	425	127.5	425	127.5	425	127.5
430	129.0	430	129.0	430	129.0	430	129.0	430	129.0	430	129.0
435	130.5	435	130.5	435	130.5	435	130.5	435	130.5	435	130.5
440	132.0	440	132.0	440	132.0	440	132.0	440	132.0	440	132.0
445	133.5	445	133.5	445	133.5	445	133.5	445	133.5	445	133.5
450	135.0	450	135.0	450	135.0	450	135.0	450	135.0	450	135.0
455	136.5	455	136.5	455	136.5	455	136.5	455	136.5	455	136.5
460	138.0	460	138.0	460	138.0	460	138.0	460	138.0	460	138.0
465	139.5	465	139.5	465	139.5	465	139.5	465	139.5	465	139.5
470	141.0	470	141.0	470	141.0	470	141.0	470	141.0	470	141.0
475	142.5	475	142.5	4							

# **ANEJO A – ESCRITURAS DEL PREDIO Y FOLIOS DIGITALES**



-----NUMERO CINCUENTA Y NUEVE-----

-----ESCRITURA MATRIZ DE DEDICACIÓN AL-----

-----RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-----

---En la ciudad de Mayagüez, Puerto Rico, a los veinte días--  
del mes de agosto de mil novecientos noventa y ocho.-----

-----ANTE MI-----

---LUIS M. FERRER DAVILA, Abogado y Notario Público--  
en esta Isla de Puerto Rico, con residencia, vecindad y-----  
oficina abierta en la ciudad de Mayagüez, Puerto Rico.-----

-----COMPARECE-----

---DE UNA SOLA PARTE: SOL Y PLAYA, CORP., cuyo---  
número de Seguro Social patronal es 66-053-8709, una-----  
corporación íntima organizada y existente bajo las leyes del--  
Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficina principal--  
en la ciudad de Rincón, Puerto Rico, representada en este---  
acto por su Presidente DON BENJAMIN CARRERO-----

NAZARIO, cuyo número de Seguro Social es 583-46-9280;---  
quien es mayor de edad, casado con Ana Martínez Moreno,--  
propietario y vecino de Rincón, Puerto Rico; cuyas-----  
facultades para comparecer en este acto surgen de un-----  
acuerdo tomado por la Junta de Directores de la-----  
Corporación en dieciocho de julio de mil novecientos-----  
noventa y ocho, lo que resulta de una certificación suscrita--

por la Secretaria de la misma en el día de hoy, mediante el-  
 affidavit número 17,366 ante el notario fedante; de aquí en-  
 adelante denominada LA DESARROLLADORA.....

-----DOY FE-----

---del conocimiento personal del compareciente, y por sus---  
 dichos la doy de sus circunstancias personales. Me-----  
 asegura tener, y a mi juicio tiene, la capacidad legal-----  
 necesaria para formalizar la presente escritura; y no-----  
 constándome nada en contrario, en tal virtud, libre y-----  
 voluntariamente-----

-----EXPONE-----

---PRIMERO: Que la DESARROLLADORA es dueña en-----  
 pleno dominio de la siguiente propiedad:-----

---RÚSTICA: Parcela de terreno radicada en el Barrio-----  
 Calvache del término municipal de Rincón, Puerto Rico, con  
 una cabida superficial de ONCE MIL QUINIENTOS-----  
 CUARENTA Y DOS PUNTO SEIS MIL CIENTO-----  
 CINCUENTA Y CINCO (11,542.6155) metros cuadrados-----  
 equivalentes a dos punto novecientos treinta y seis (2.936)-  
 cuerdas. Colinda por el NORTE, en tres (3) alineaciones-----  
 que suman ciento treinta y ocho punto ochenta y nueve-----  
 (138.89) metros con el remanente; por el SUR, en ciento tres  
 punto ochenta y un (103.81) metros con camino público; por  
 el ESTE, en ochenta y seis punto cuarenta y seis (86.46)-----  
 metros con la Carretera Estatal cuatrocientos veintinueve--  
 (429); y por el OESTE, en ochenta punto noventa y ocho-----  
 (80.98) metros con la franja de vigilancia litoral,-----

---Dicha propiedad se encuentra inscrita al folio número-----  
 cincuenta y ocho (58) del tomo ciento cinco (105) de Rincón,-  
 Sección de Aguadilla, finca número cinco mil cero cuarenta-  
 y seis (5,046).-----

-----TITULO Y CARGAS-----

---SEGUNDO: Que LA DESARROLLADORA adquirió la---  
 descrita propiedad mediante la Escritura número ochenta...





(80) otorgada en Mayagüez, Puerto Rico, el día catorce de agosto de mil novecientos noventa y siete ante el notario fedante.

---Que la propiedad se encuentra afecta a Hipoteca a favor del Banco Santander Puerto Rico, por la suma de TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL DÓLARES (\$3.800.000.00), con intereses anuales a razón del UNO Y MEDIO por ciento (1.5%) sobre la tasa de interés preferencial y vencadero a la presentación, todo según consta de la Escritura número sesenta (60) de diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y siete ante el notario Manuel Correa Calzada.

---Afecta además a servidumbres a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, la Puerto Rico Telephone Company y la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico.

#### EL PROYECTO

---TERCERO: Manifiesta LA DESARROLLADORA que en la propiedad descrita en el hecho primero, se construyó la siguiente estructura:

---Edificio conocido como CONDOMINIO SOL Y PLAYA, de hormigón reforzado, bloques de cemento y "gybsum-board" de cuatro (4) plantas en forma de "U"; tipo "walk up". Las primeras dos (2) plantas tienen veintitrés (23) apartamentos cada una, conteniendo cada apartamento dos (2) cuartos con dos (2) baños, sala, comedor, cocina, laundry y balcón. La tercera y cuarta planta la ocupan veintitrés apartamentos, de dos (2) plantas cada uno, conteniendo el primer nivel dos (2) cuartos, uno y medio (1 1/2) baños, sala, comedor, cocina, laundry y balcón y el segundo nivel un dormitorio, un baño, y dos terrazas una interior y la otra exterior. De estos últimos apartamentos existen dos (2) que contienen un dormitorio adicional y otros dos (2) que tienen una terraza exterior adicional.



hacia el Oeste contiene treinta (30) apartamentos y dos (2) pasillos que dan acceso al área de playa. El ala que da hacia el Norte tiene dieciocho (18) apartamentos y el ala que da hacia el Sur contiene veintiún (21) apartamentos, para un total de SESENTA Y NUEVE (69) apartamentos residenciales, con un área total de construcción vendible (excluyendo área comunes) de ciento cinco mil cincuenta y cinco punto cuarenta y nueve pies cuadrados (105,055.49 p/c), equivalentes a nueve mil setecientos cincuenta y nueve punto nueve mil ochocientos treinta y ocho metros cuadrados (9,759.9838 m/c).

---Este edificio fue construido al amparo del permiso de construcción número noventa y ocho guión cero ocho guión cero cero trece (98-08-0013) emitido por la Administración de Reglamentos y Permisos con fecha de once (11) de septiembre de mil novecientos noventa y siete.

---Los apartamentos de los cuales se compone este CONDOMINIO, tendrán un uso residencial que le fue concedido por la Administración de Reglamentos y Permisos.

---CUARTO: Cada uno de los apartamentos del edificio forma una unidad individual, delimitada, separada e independiente de las otras, cada una con su propio acceso o salida a la vía pública, bien directamente o a través de un elemento común que conduzca a dicha vía, susceptible cada una de estas unidades de pertenecer en propiedad a una o más personas, las cuales adquirirían un derecho de propiedad particular y exclusivo sobre la unidad respectiva y una participación con los demás titulares, en los elementos comunes necesarios para el adecuado uso y disfrute de cada unidad, todo ello conforme con las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal Número



Ciento Cuatro (104) de veinticinco (25) de junio de mil-----  
 novecientos cincuenta y ocho (1958), según enmendada.-----

-----DEDICACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD-----

-----HORIZONTAL-----

---QUINTO: LA DESARROLLADORA por la presente hace  
 declaración expresa de someter, y por la presente somete, el  
 edificio antes descrito denominado CONDOMINIO SOL Y---  
 PLAYA, a la Ley de Propiedad Horizontal y cualesquiera---  
 otras leyes sobre la materia, y lo organiza en un régimen de  
 propiedad horizontal el cual se registrá por las disposiciones--  
 de dichas leyes, por esta escritura y por el reglamento-----  
 adoptado para el mismo que se hace formar parte de esta---  
 escritura como Exhibit A y por los acuerdos válidos que-----  
 puedan ser adoptados por el Consejo de Titulares y Junta---  
 de Directores del Condominio.-----

---A los fines de cumplir con las disposiciones establecidas--  
 en la referida Ley, la DESARROLLADORA hace constar-----  
 que el solar y edificio que aquí queda organizado en-----  
 régimen de propiedad horizontal, consta en los planos-----  
 debidamente aprobados para el mismo y preparados por el--  
 arquitecto Noel Adeses Grajales, Licencia número ocho mil--  
 seiscientos noventa y cinco (8695). Copia completa de este--  
 plano será debidamente presentada, conjuntamente con la--  
 primera copia certificada de esta escritura, en el Registro de  
 la Propiedad correspondiente.-----

---SEXTO: Que la descripción de los elementos comunes-----  
 generales o comunes limitados, según sea el caso,-----



disponibles para el adecuado uso y disfrute de cada-----  
apartamento, es como sigue:-----

-----ELEMENTOS COMUNES GENERALES-----

---A) La parcela de terreno donde enclava el edificio.-----

---B) Las servidumbres a favor de la parcela y el edificio.---

---C) Los cimientos, paredes maestras, techos inclinados y--  
los techos entre los apartamentos, galerías, vestíbulos-----  
públicos, vías de entrada y salida o comunicación del-----  
edificio o estructura.-----

---D) Los patios y jardines, salvo en los casos específicos en-  
que en esta escritura se estipula otra cosa.-----

---E) Las áreas destinadas a las actividades recreativas y--  
servicios generales, tales como, pero no limitados a, el-----  
gazebo, piscina, área de juegos y piscina para niños, áreas--  
de basura, área de rodaje de vehículos de motor, áreas-----  
pasivas, sistema de comunicación interna vía teléfono,-----  
patios delanteros, almacén de equipo de piscina y servicios--  
sanitarios en esta área. -----

---F) Los locales e instalaciones de servicios centrales, tales  
como, electricidad, iluminación, agua fría y caliente y-----  
demás artefactos e instalaciones existentes para beneficio--  
común.-----

---G) Todo lo demás que fuere racionalmente de uso común-  
o necesario para la existencia, conservación, seguridad y----  
adecuado uso y disfrute del CONDOMINIO.-----

---H) Tres (3) espacios de estacionamientos para impedidos-  
y siete (7) espacios de estacionamientos para visitantes.-----





- I) Rampas, aceras, postes de alumbrado general.-----
- J) El sistema de bombeo de las aguas servidas o-----  
sanitarias incluyendo la tubería por presión que se conecta  
al sistema sanitario público. Se hace constar que en un-----  
futuro cercano el área donde ubica el CONDOMINIO SOL--  
Y PLAYA, estará provisto del sistema de alcantarillado-----  
público y que cuando así sea, las unidades podrán-----  
conectarse directamente a dicho sistema sin necesidad del--  
sistema de bombeo que en ese entonces quedaría-----  
inoperante. El costo de acometerse deberá ser pagado por--  
los Titulares, ya sea por derrama directa o por contribución--  
a la cuota a pagarse al Consejo de Titulares.-----
- ELEMENTOS COMUNES LIMITADOS-----
- A) Los espacios de estacionamientos localizados en el-----  
área dedicada a espacios de estacionamiento y en el terreno  
antes descrito, los cuales aparecen marcados en los planos--  
del condominio, ascienden a CIENTO SIETE (107)-----  
estacionamientos para residentes, dieciséis (16) dobles y----  
setenta y cinco (75) sencillos, todos han sido asignados en--  
esta escritura a diferentes apartamentos y se relacionan en  
la descripción de cada apartamento, y estarán en uso y-----  
disfrute a favor de los titulares de los apartamentos a que--  
fueron asignados.-----
- B) Las áreas de recibidor, pasillos, escaleras de cada-----  
piso y balcones comunes en las escaleras.-----
- C) Los techos y pisos de cada unidad.-----
- D) Las paredes que dividen las unidades y las que-----

dividen las unidades de los pasillos y/o recibidor en cada-----  
piso.-----

---E) Las azoteas (áreas no asignadas si alguna) y el vuelo-----  
en el edificio son áreas comunes limitadas para los dueños-----  
de los apartamentos del edificio.-----

---SÉPTIMO: Que el título e interés de cada titular del-----  
apartamento individualizado, en las áreas, facilidades y-----  
elementos comunes generales descritas en el apartado-----  
anterior, y su participación principal en los derechos,-----  
ganancias y gastos comunes generales, así como su-----  
representación proporcional para propósitos de votación en-----  
la reunión del Consejo de Titulares del condominio, está-----  
basada en el porcentaje que represente la superficie de cada  
apartamento individualizado en la superficie de la totalidad  
de todos los apartamentos individualizados, siendo los-----  
porcentajes según más adelante se indica.-----

---OCTAVO: Que los elementos comunes generales o-----  
limitados, se mantendrán en estado de indivisión forzosa y--  
los titulares se obligan a no solicitar la división de los-----  
mismos.-----

---NOVENO: El edificio construido según descrito en el-----  
hecho tercero anterior, fue tasado por Pedro Antonio Pons---  
Mier, con Licencia número noventa y uno (91), en la suma---  
de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS MIL DÓLARES---  
(\$7,800.000.00) la cual se divide entre las diferentes-----  
unidades en la forma en que quedará expresado al final de--  
la descripción de cada unidad que compone el edificio.-----















exteriores; por el ESTE, en cincuenta y dos pies (52') con los-----  
 elementos exteriores; y por el OESTE, en cincuenta y dos pies---  
 (52') con el Apartamento marcado con el número Trescientos-----  
 Veintidós (322).-----

---Contiene el PRIMER NIVEL, sala, comedor, cocina, dos (2)---  
 cuartos dormitorio; uno y medio baño, laundry, walking closet,---  
 balcón y la escalera interior que le da acceso al segundo nivel.---

---Contiene el SEGUNDO NIVEL, un (1) cuarto dormitorio, un---  
 (1) baño, walking closet, lobby, una (1) terraza techada y una---  
 (1) terraza sin techar.-----

--Le corresponde el uso exclusivo de DOS (2) estacionamientos--  
 marcados con los números SESENTA Y OCHO (68) y SESENTA  
 Y OCHO GUIÓN A (68-A).-----

---Al antes descrito apartamento le corresponde un porcentaje de  
 uno punto nueve mil setecientos cuarenta y uno (1.9741%)-----  
 porciento con los elementos comunes generales del edificio y el---  
 uno punto doscientos veintiséis (1.226%) porciento en los-----  
 elementos comunes limitados.-----

---Esta unidad a sido tasada en la suma de CIENTO-----  
 CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA-----  
 DÓLARES (\$ 153,990.00).-----

---UNDÉCIMO: El porcentaje que representa el interés-----  
 proporcional de cada titular en su unidad residencial o-----  
 apartamento en los elementos comunes generales o-----  
 limitados así como en las áreas y facilidades de uso común---  
 del Condominio, y su participación en las ganancias y-----  
 gastos comunes no podrá ser variado sin la anuencia de los---  
 titulares que representan la totalidad de las unidades del---  
 edificio, expresado en la escritura pública debidamente-----  
 inscrita en el Registro de la Propiedad.-----

---DUODÉCIMO: Que todo interés indiviso en las áreas y---



facilidades comunes generales y/o limitadas no será-----  
separado de la unidad residencial o apartamento a las-----  
cuales pertenecen, y se estimarán transmitidas y/o-----  
gravadas con la unidad aún cuando no sean descritas en la--  
escritura de venta, hipoteca o de cualquier otra naturaleza--  
que se otorgare.-----

---DÉCIMO TERCERO: Que todo titular presente o futuro,--  
inquilino, ocupante por cualquier concepto de una unidad--  
residencial o apartamento del Condominio o cualquier-----  
persona que pueda utilizar las áreas o facilidades del-----  
mismo en cualquier concepto, están y estarán sujetos a las--  
cláusulas de esta escritura y al reglamento de-----  
Administración y Copropiedad adoptado para el-----  
Condominio, así como a las decisiones y/o acuerdos válidos--  
aceptados por el Consejo de Titulares que se establece en el--  
referido Reglamento y la mera adquisición o arrendamiento  
de espacios de cualquier unidad, local o área del edificio en--  
cualquier concepto significará la aceptación y acatamiento--  
de esta escritura, Estatutos, Reglamentos y/o Acuerdos-----  
antes referidos.-----

---DÉCIMO CUARTO: Que ningún titular podrá eximirse a  
si mismo de la obligación de su participación en los gastos--  
comunes en la forma y proporción establecida en esta-----  
escritura para su unidad residencial o apartamento-----  
particular mediante su autolimitación del uso o disfrute de--  
algunos o todos los elementos comunes o áreas o facilidades



comunes generales o limitadas, sea por abandono de su-----  
condominio o por cualquier otra razón.-----

---DÉCIMO QUINTO: Si la propiedad objeto de este-----  
Régimen de Propiedad Horizontal es total o parcialmente----  
destruida o perjudicada por algún suceso o siniestro, la-----  
reparación, reconstrucción o reposición de la misma se hará  
de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y lo que-----  
disponga el Consejo de Titulares.-----

---DÉCIMO SEXTO: Que en tanto LA DESARROLLADORA  
sea titular de una o más de las unidades que comprenden el  
CONDOMINIO SOL Y PLAYA, tanto el edificio como el-----  
terreno donde enclava el mismo, estará sujeto a las-----  
cláusulas de esta escritura y a los términos y condiciones----  
del Reglamento copia del cual se acompaña y se hace-----  
formar parte de la presente como su Anejo "A".-----

---DÉCIMO SÉPTIMO: Que con arreglo a lo establecido en-  
esta escritura, el incumplimiento de cualquiera de las-----  
cláusulas, términos o condiciones establecidas en la misma-  
constituirá causa suficiente para una acción para recobrar--  
sumas adeudadas o en daños y perjuicios, en injunction, o---  
en cualquier otro remedio provisto por ley.-----

---DÉCIMO OCTAVO: Que la dedicación y sumisión de la---  
propiedad al Régimen de la Propiedad Horizontal mediante-  
la presente, no será revocada o cualquiera de sus cláusulas-  
enmendadas, sin el consentimiento reglamentario de los----  
titulares y de los acreedores hipotecarios de las hipotecas---  
que graven la propiedad, debidamente expresado en-----



instrumento público, y será efectivo una vez inscrito en el...  
Registro de la Propiedad.....

---DÉCIMO NOVENO: Que las unidades residenciales,.....  
individuales y separadas, se dedicarán exclusivamente para  
fines de vivienda de una familia, no serán alquilados por.....  
sus titulares para propósitos hoteleros, definiéndose tal.....  
propósito como (a) días, o (b) cualquier alquiler mediante el  
cual se le provea a los ocupantes de la unidad con servicios -  
hoteleros típicos, tales como servicios de piso de comida y/o-  
bebidas, lavandería y ropa de cama, servicio de limpieza y...  
servicio de botones. El tiempo mínimo para alquilar será.....  
establecido por Reglamento. Los titulares tendrán derecho  
absoluto de alquilar sus unidades residenciales sujeto a que  
el referido alquiler se realice condicionado de acuerdo a esta  
escritura en este instrumento y su Reglamento.....

---VIGÉSIMO: Que el edificio en su totalidad, así como.....  
cualquier estructura accesoria y el equipo existente para.....  
beneficio común que forma parte de la propiedad será.....  
asegurada contra los riesgos de fuego, huracán, terremoto, ..  
explosión, etc., y será asegurado como una sola unidad. Los  
titulares se distribuirán proporcionalmente los costos de las  
primas del seguro cubriendo dichos riesgos.....

---El comprador y el vendedor de cualquiera unidad.....  
residencial será mancomunada y solidariamente.....  
responsable por el pago de cualquier suma que se adeude a-  
la fecha de la transferencia de la unidad por razón de.....  
primas de seguro, gastos generales de mantenimiento y/o.....



cualquier otro concepto.-----

---Cualquier personal natural o jurídica que adquiriera una---  
unidad residencial en el condominio comprará sujeto a la---  
obligación de pagar las primas de seguro, los gastos-----  
generales de mantenimiento y las otras condiciones que se--  
proveen en esta escritura.-----

---Cada titular deberá ejecutar, a sus únicas expensas, las---  
obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y----  
mejoras de su unidad residencial, sin perturbar el uso y-----  
disfrute legítimo de los demás titulares, ni cambiar la forma  
exterior de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o-----  
ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las  
del conjunto.-----

---VIGÉSIMO PRIMERO: Que en la forma expuesta, se-----  
dejan constituidas y sometidas al Régimen de la Propiedad-  
Horizontal todas y cada una de las unidades residenciales---  
que componen el Condominio, las cuales podrán-----  
transmitirse o gravarse individualmente y separadamente,-  
así como ser objeto de toda clase de actos jurídicos-----  
independientemente del edificio en total, en la forma-----  
establecida por el Código Civil, la Ley Hipotecaria y su-----  
Reglamento y la Ley de Propiedad Horizontal.-----

---VIGÉSIMO SEGUNDO: LA DESARROLLADORA se-----  
reserva el derecho a otorgar cualquier Escritura Aclaratoria  
necesaria o conveniente para la consecución de los-----  
propósitos aquí expresados, proveyendo para, o permitiendo  
la inscripción de esta Escritura Matriz sometiendo el-----



inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, en el-----  
 Registro de la Propiedad. Estipulándose que cualquier-----  
 escritura así otorgada, obligará a todos y cada uno de los-----  
 titulares, aunque tales titulares no hayan concurrido o-----  
 consentido a dicho otorgamiento y a cuya reserva de-----  
 derecho preslan su expreso consentimiento y ratifican en-----  
 todas sus partes con el mero otorgamiento de la-----  
 correspondiente Escritura de Compraventa.-----

---LA DESARROLLADORA se reserva, además, el derecho-----  
 a efectuar cambios en los Planos de Construcción aprobados  
 por las autoridades gubernamentales concernidas, cuando a  
 su juicio tales cambios en los requisitos de diseño,-----  
 ingeniería o arquitectura del Condominio estén justificados-----  
 y sólo después de dichos cambios hayan sido aprobados por-----  
 las autoridades gubernamentales pertinentes, a cuya-----  
 reserva de derecho acceden y ratifican todos y cada uno de-----  
 los futuros titulares con el mero otorgamiento de la-----  
 correspondiente Escritura de Compraventa.-----

---VIGÉSIMO TERCERO: Las unidades no podrán ser-----  
 objeto de modificaciones que afecten en forma alguna la-----  
 seguridad, solidez, estética y aspecto físico actual del-----  
 edificio, sus balcones, paredes exteriores, elementos-----  
 comunes y/o partes exteriores de la unidad residencial-----  
 adyacentes a esos elementos comunes y el goce y disfrute de  
 las mismas.-----

---Ningún titular podrá construir o instalar sobre la azotea-----  
 cualquier estructura o cubierta permanente o temporera,-----



antenas, tendederos de ropa, astas de banderas y objetos de cualquier naturaleza, independientemente de su propósito o diseño, sin el previo consentimiento dado por escrito del Consejo de Titulares cumpliendo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, las disposiciones de esta Escritura y el Reglamento aprobado para el CONDOMINIO SOL Y PLAYA.

---VIGÉSIMO CUARTO: Cuando un acreedor hipotecario o cualquier adquirente de éste advenga titular de una unidad residencial por razón de ejecución de hipoteca cubriendo la misma, el adquirente del título, sus sucesores o cesionarios, no serán responsables de las cuotas o derramas establecidas por la Asociación que hayan sido devengados con anterioridad a la fecha de la adquisición del título por tal adquirente, entendiéndose sin embargo, que no deberá interpretarse en tal forma que impida el que la Asociación radique acciones reclamando gravámenes por tales acreencias y haciéndolos válidos en la forma provista por la ley y dichas imposiciones y gravámenes estarán subordinadas a tal hipoteca. Nada de lo anterior impide que las cuotas adeudadas le sean cobradas a cualquier adquirente voluntario, ya sea, como licitador en una subasta pública o que adquiera directamente del titular que adeude.

---VIGÉSIMO QUINTO: La Junta de Directores del Consejo de Titulares o el Administrador, podrá obtener un seguro global en la forma y por la suma satisfactoria para el





acreedor hipotecario dueño de la primera hipoteca.....  
cubriendo las unidades residenciales o apartamentos, pero...  
sin perjuicio de que el dueño de una unidad de familia.....  
obtenga un seguro individual para una unidad residencial o  
apartamento.....

---VIGÉSIMO SEXTO: La prima de un seguro global será...  
una erogación común para ser pagada mediante.....  
imposiciones mensuales fijadas por el Consejo de Titulares.  
Dichos pagos serán conservados en una cuenta separada en  
fideicomiso ("escrow") del Consejo de Titulares y serán.....  
usados solamente para el pago de la prima de seguro global  
de la propiedad a medida que se va venciendo el pago de las  
primas.....

---VIGÉSIMO SÉPTIMO: En este acto LA.....  
DESARROLLADORA me hace entrega a mí, el Notario, del  
Reglamento de Administración y Copropiedad que ha.....  
redactado y aprobado con igual fecha al día de este.....  
otorgamiento para que lo agregue a esta escritura del.....  
inmueble en todos aquellos aspectos no cubiertos por esta...  
escritura, por la que yo, el Notario procedo a hacerlo...  
la misma; además, me entrega copias adicionales de este....  
Reglamento para que las agregue a las copias certificadas...  
que se expidan de esta escritura matriz en su oportunidad..

Igualmente me entrega los planos así como una tasación del  
edificio objeto de esta escritura, y yo, el Notario, procedo a...  
unir los mismos a la primera copia certificada de esta...  
Escritura.....



---VIGÉSIMO OCTAVO: LA DESARROLLADORA, en los términos expuestos, deja sometidos y organizados en Régimen de Propiedad Horizontal, el solar y edificios descritos y sus anexos, accesorios, usos y comodidades, de acuerdo con las bases que constan en esta escritura y en el Reglamento antes mencionado, así como sus locales, apartamentos y escaleras de las construcciones individuales y demás elementos comunes generales y limitados que lo constituyen, forman y le son anexos.

---VIGÉSIMO NOVENO: LA DESARROLLADORA solicita del Registrador de la Propiedad que inscriba esta escritura en la finca matriz y abra a cada uno de sus apartamentos que constituyen este régimen su correspondiente Registro Filial, todo bajo las disposiciones de la Ley de la Propiedad Horizontal.

---TRIGÉSIMO: El Régimen de propiedad Horizontal que por la presente escritura se establece, y el uso de las unidades privadas y elementos comunes del CONDOMINIO SOL Y PLAYA, se regirán estrictamente por las disposiciones que se consignan en esta escritura, por las disposiciones contenidas en el Reglamento del CONDOMINIO SOL Y PLAYA, documento que se une y se hace formar parte de la presente escritura, y por las disposiciones sobre propiedad horizontal contenidas en el Código Civil de Puerto Rico y la jurisprudencia aplicable.

-----ACEPTACIÓN-----

---La compareciente se muestra conforme al contenido de lo

establecido en esta escritura y la acepta por ajustarse a su  
entera voluntad.

---Yo, el notario, en cumplimiento de lo dispuesto por la  
ley, te hice las advertencias legales pertinentes a este  
otorgamiento.

---Así lo dice y otorga el compareciente ante mí, luego de  
haber renunciado al derecho que le hice saber tenía para  
requerir la presencia de testigos instrumentales.

---Leída por la otorgante, y hallándola conforme la ratifica y  
firma ante mí en el mismo día de su otorgamiento,  
estampando además, sus iniciales al margen izquierdo de  
cada uno de los folios de esta escritura.

---De todo lo consignado en este instrumento público, yo,  
el notario autorizante, DOY FE.



ES COPIA SIMPLE

NOTAS MARGINALES

FINCA NO. 5858



1a

Justicia: Parcela de terreno radicada en el Bando Calvache del término municipal de Linceón, Puerto Rico, con una salida superficial de Once Mil Quinientos (Diez Cuarenta y Dos Puntos Seis Mil Ciento Cincuenta y Nueve) Metros Cuadrados, equivalente a dos puntos noventa y seis (2.936) cuerdas. Colinda por el Norte, en tres alineaciones que suman ciento treinta y ocho puntos ochenta y nueve (138.89) metros con el remanente; por el Sur, en ciento tres puntos ochenta y un (103.81) metros con caminos públicos; por el Oeste, en ochenta y seis puntos cuarenta y seis (86.46) metros con la carretera estatal # 429, y por el Oeste, en ochenta puntos noventa y ocho (80.98) metros con la franja de vigilancia litoral. Esta finca se forma por la agrupación de las fincas # 5047, inserta al folio 65 del tomo 105 de Linceón; la # 5856, inserta al folio 63 del tomo 122 de Linceón; la # 5857, inserta al folio 69 del tomo 122 de Linceón; y la # 5046, inserta al folio 58 del tomo 105 de Linceón.

Cargas: libre. Dueños de las fincas agrupadas: Benjamín Javier Nazario y Ana María Martínez Marero, mayores de edad, casados entre sí, propietarios y vecinos de Linceón. Valor de la finca agrupada: \$20,000.00. Así resulta de la escritura # 79, otorgada en Mayagüez, el 14 de agosto de 1997 ante el notario Luis M. Ferrer Davila, inscrita a las 9:18 AM del 26 de agosto de 1997, al asiento 32 del diario 594. Aguadilla 13 Mayo 98 JMA Registrada

Valor \$40.00 No 2 do

# LA PROPIEDAD

NOTAS MARGINALES

FINCA NO. 5858

No. de Orden de Inscripción

2<sup>a</sup>

Justicia: desente conforme. Cargas: libre. Inscrite a favor de Benjamín Canero Nazario y de su esposa Ana María Martínez Moreno, quienes permiten ceder y traspasan esta propiedad a favor de Sol y Playa Corp, representada en este acto por Benjamín Canero Martínez, carácter (que acredita mediante) digo y facultades que acredita mediante certificación expedida por Ana María Martínez Moreno de dicha corporación, en Mayagüez, el 15 de agosto de 1997 bajo Affidavit # 16,746-A, girada y suscrita ante el notario Luis M. Ferrer Davila; esta transferencia se realiza en consideración a la suma de Novecientos Mil Dólares (\$900,000.00) de los cuales los esposos Canero - Martínez confiesan haber recibido la cantidad de \$650,000.00 representada por 65,000 acciones comunes del capital corporativo de la parte adquirenta con un valor de \$10.00 cada una, y se reserva la corporación la suma de \$250,000.00 para pagar en su día el balance adeudado en las mismas - por resulte de la escritura # 80 otorgada en Mayagüez, el 14 de agosto de 1997, ante el notario Luis M. Ferrer Davila. Presentada a las 9:20 AM del 26 de agosto de 1997, al asiento 33 del diario 594, Aguadilla, a 13 de marzo de 1998. - J.M.F. Dato: \$ 3550.00 No 2do Act Registrada

3<sup>a</sup>

Justicia: desente conforme. Cargas: libre. Inscrite a favor de Sol y Playa Corp, representado en este acto por su presidente Benjamín Canero Nazario, carácter

NOTAS MARGINALES

FINCA NO. 5858



Cancelada la hipoteca que refiere la adjunta inscripción tercera por la suma de \$3,800,000.00. Comparece: Sol y Playa Corp., representada por Benjamín James Martínez, con facultades acreditadas en este Registro. Carácter que ostenta: Titular pasivo del pagaré. El notario da fe de haber cancelado dicho pagaré. Así resulta de la escritura #18, otorgada en Mayagüez, el 13 de mayo de 2003, ante el notario Luis M. Ferrer Dávila. Presentada a las 11:34 (A.M.) del día 2 de abril de 2007, al asiento 985 del diario '826. Aguadilla, a 11 de mayo de 2007.

Días: \$15,150.00  
No 2do Ail -

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Registrador

3<sup>o</sup>

y facultades que acredita mediante Certificados de Resolución Corporativa expedida por Qua Mané Martínez Moreno, en San Juan, el 17 de septiembre de 1997, bajo affidavit # 25,079, ante el notario Manuel Jose Calzade. Naturaleza del contrato: hipoteca en garantía de pagaré a favor de Banco Santander Puerto Rico, representada en este acto por Quiltebrón y Myrna Díaz Moreno, carácter y facultades que tiene aquí acreditadas. Cantidad del principal: Tres Millones Ochocientos Mil Dólares (\$3,800,000.00). Intereses: a un promedio equivalente a 150 "basis points" en exceso de la Tasa Preferencial de interés según indicado de tiempo en tiempo en la Ciudad de New York Venec: a presentación. Créditos adicionales: \$380,000.00 para cubrir gastos y honorarios de abogados en caso de ejecución de hipoteca; igual suma para cubrir cualquier adelanto hecho por el Titular del Pagaré; Tasación: \$3,800,000.00. Condiciones: celebrándose el contrato bajo las demás condiciones que constan de la escritura que se dice. Así resulta de la escritura # 60, otorgada en San Juan, el 17 de septiembre de 1997, ante el notario Manuel Jose Calzade. Presentada a las 1:13 de la tarde del día 15 de octubre de 1997, al asiento 74 del diario 598. Aguadilla, a 13 de mayo de 1998.

Días: \$15,150.00 No 2do Ail Registrador

NOTAS MARGINALES

No. de inscripción

FINCA NO 5858

Individuados de esta Propiedad Horizontal, Condominio Sal y Playa los siguientes apartamentos:

Apto	Tomo	Folio	Finca	Cabida ms	Propietario
101	125	1	6002	109.93	José A. Rodríguez Castro
102	125	7	6003	109.93	Victor G. Quirós Colón
103	125	13	6004	109.93	Jerón Baciobalobala
104	125	20	6005	109.93	Edro E. Valeri
105	"	27	6006	109.93	José E. Santana Félix
106	"	34	6007	109.93	José M. Hernández Quirós
107	"	41	6008	130.50	Samy Chard Dine
108	"	48	6009	114.29	Luis A. Blay Jones
109	"	55	6010	109.93	Ricardo E. Santana
110	"	61	6011	109.93	José R. Mangro Quirós
111	"	67	6012	109.93	José R. Mangro Quirós
112	"	73	6013	109.93	Luis Pérez Martínez
113	"	79	6014	109.93	
114	"	86	6015	109.93	Eduardo A. Torales Colón
115	"	91	6016	109.93	Osvaldo A. Osvaldo Quirós
116	"	97	6017	109.93	Janice Pérez Quirós
117	"	103	6018	114.29	Wilfredo Caro Morales
118	"	109	6019	135.73	Roberto M. San Juan
119	"	115	6020	109.93	Roberto P. Raffaele Quirós
120	"	121	6021	109.93	José A. Raffaele Quirós
121	"	127	6022	109.93	José A. Raffaele Quirós
122	"	133	6023	109.93	Manuel E. Parrota Pila
123	"	139	6024	109.93	Fernando E. Miranda Hernández

4to

Rústica: Decreta castrum. Carga: Sumada con hipoteca a favor del Banco Santander Puerto Rico por \$3,800,000.00 Sumada a favor de Sal y Playa Corp. representada por Benjamín Carrero Regorio carácter que fue acreditado y consta aquí archivado. Se acredita # 59 otorgada en Mayagüez P.R. el 30 de agosto de 1998 ante el notario Luis M. Ferrer Olinda manifiesta Sal y Playa Corp. representada por Benjamín Carrero Regorio que por la presente somete el Condominio Sal y Playa a la Ley de Propiedad Horizontal el cual se describe de la siguiente forma: Edificio conocido como Condominio Sal y Playa de hormigón reforzado, bloques de cemento y "grout" "hard" de cuatro (4) plantas en forma de "U" tipo "walk-off". Las primeras dos (2) plantas tienen veintidós (22) apartamentos cada una, conteniendo cada apartamento dos (2) cuartos con dos (2) baños, sala, comedor, cocina, "laundry" y balcón. La tercera y cuarta planta la ocupan veintidós (22) apartamentos, de dos (2) plantas cada uno, conteniendo el primer nivel dos cuartos, uno y medio (1 1/2) baños, sala, comedor, cocina, "laundry" y balcón y el segundo nivel un dormitorio, un baño y dos terrazas una exterior y la otra interior. De los últimos apartamentos existen dos (2) que contienen un dormitorio adicional y otros dos que tienen una terraza exterior adicional. La base de la "U" que da hacia el Norte contiene treinta (30) apartamentos y dos (2) pasillos que dan acceso al área de playas. El ala que da hacia el Norte tiene dieciocho (18) apartamentos y el ala que da hacia el Sur contiene veintidós (22) apartamentos, para un total de sesenta y nueve (69) apartamentos residenciales



NOTAS MARGINALES

FINCA No. 5,858



AP#	Tomo	Folio	Finca	Partida No.	Propietario
201	125	145	6035	109.93	Jorge A. Sepúlveda
202	"	151	6036	109.93	Ólto C. Lardín
203	"	157	6037	109.93	Ernesto E. McLauden
204	"	163	6038	109.93	
205	"	169	6039	109.93	Ernesto Ruy López
206	"	175	6030	109.93	Concepción López
207	"	181	6031	130.50	Edgardo Salgado Dávila
208	"	187	6032	114.24	Walter M. Torres Dávila
209	"	193	6033	109.93	Josefa Ingrid Navarro
210	"	199	6034	109.93	Richard Mario Contreras
211	"	211	6035	109.93	Frank A. Salgado Saut
212	"	212	6036	109.93	Walter R. Cabán Hernández
213	"	217	6037	109.93	Leopoldo Torres Almonacid
214	"	223	6038	109.93	Roberto Santiago Domínguez
215	"	229	6039	109.93	William Wesley Foster
216	"	235	6040	109.93	Carlos A. Robert Ruiz
217	"	241	6041	114.24	Mano de la Dama María Mercedes
218	"	247	6042	135.73	Juan R. Colón Pagan
219	"	253	6043	109.93	José E. González Velasco
220	"	259	6044	109.93	David Federico Velasco
221	"	265	6045	109.93	José A. Ronda Rivera
222	"	271	6046	109.93	Enrique Martínez Abreu
223	"	277	6047	109.93	Carlos E. Siquiera Rivera si que al dorso

con un área total de construcción vendible (excluyendo áreas comunes) de siete cuarenta y cinco metros cuadrados y cinco punto cuarenta y nueve milímetros cuadrados (105,055.49 m<sup>2</sup>) equivalente a nueve mil setecientos cuarenta y nueve metros cuadrados del octavo planta y ocho metros cuadrados (9,759.9838 m<sup>2</sup>). La Descripcional (Say y hijo (Sol y Playa Corp) hace constar que el solar y edificios que aquí queda arrendado en régimen de propiedad horizontal consta en los planos arrendados bajo el número 5 del Decreto 622 debidamente aprobados por A.R.P.E. según con \$ 96-25-0380 - BPRC del 24 de junio de 1998. Que la descripción de los elementos comunes generales o comunes limitados, según sea el caso, depositada y en el acuerdo más y defectos de cada apartamento se como sigue: Elementos Comunes Generales, A. La parcela de terreno donde se ubica el edificio. B. Las paredes a favor de la parcela y del edificio. C. Los techos, paredes maestras, techos inclinados y los techos entre los apartamentos, galerías, vestíbulos públicos, vías de entrada y salida o comunicaciones del edificio o estructura. D. Los patios y jardines, salvo en los casos específicos en que en esta escritura se indique otra cosa. E. Las áreas destinadas a las actividades recreativas y servicios generales, tales como, pero no limitados a, el garaje, piscina, áreas de juegos y piscina para niños, áreas de basura, área de lavado de vehículos de motor, áreas pasivas, sistema de comunicación interna vía teléfonos, patios de lanternas, almacén de equipo de piscinas y servicios pa-

NOTAS MARGINALES					
Núm.	Finca	Relatada	Relatada	Relatada	Propietario
301	125	282	6048	192-67	Noriam A. Rosas Ceballos
302	"	289	6049	192-67	Juan M. Navarrete
303	"	295	6050	192-67	John P. Sepúlveda Pichola
304	126	1	6051	192-67	
305	"	7	6052	192-67	
306	"	13	6053	192-67	Delante R. Ruiz Falcón
307	"	19	6054	233-7	
308	"	25	6055	198-49	Juan M. Aguillo Pumarada
309	"	31	6056	192-67	José A. Sauguet Arroyo
310	"	37	6057	192-67	José Ramón Solórzano
311	"	43	6058	192-67	Juan C. Rivera Prieto
312	"	49	6059	231-32	Carlos Meléndez Rojas
313	"	55	6060	221-66	Néstor Piñeros Sierra
314	"	61	6061	302-23	Lafeda Corp.
315	"	67	6062	192-67	José M. Torres Rojas
316	126	73	6063	192-67	José María Rojas Carr
317	"	79	6064	198-49	
318	"	85	6065	225-92	Carlos A. Robert Ruiz
319	"	91	6066	192-67	Néstor Virella Carrero
320	"	97	6067	192-67	Roberto Torres Velázquez
321	"	103	6068	192-67	
322	"	109	6069	192-67	Luis Giménez Valdés
323	"	118	6070	192-67	
aprobada el 11 de marzo 1999					

FINCA No. 5858

nitario en esta área. F.) Los locales e instalaciones de servicios centrales, tales como: electricidad, iluminación, agua fría y caliente y demás accesorios e instalaciones similares para beneficio común. G.) Todo lo demás que fuere funcionalmente de uso común o necesario para la existencia, conservación, seguridad y adecuado uso y disfrute del Condominio. H.) Los espacios de estacionamiento para vehículos y siete (7) espacios de estacionamiento para motocicletas. I.) Bombas, aceras, postes de alumbrado general. J.) El sistema de bombas de aguas purificadas o sanitarias, incluyendo su tubería y conexión que se conecta al sistema sanitario público. De acuerdo a lo que en un futuro cercano el área donde ubica el Condominio Sol de Playa, estará provisto del sistema de alcantarillado público y que cuando así sea, las unidades podrán conectarse directamente a dicho sistema con necesidad del sistema de bombas que en ese entonces quedaría inoperante. El costo de abastecerse deberá ser pagado por los titulares ya sea por derrama directa o por contribución a la cuota a pagarse al Consejo de Titulares. Elementos Comunes Limitados: A) Los espacios de estacionamiento localizados en el área dedicada a espacios de estacionamiento y en el terreno antes descrito, los cuales aparecen marcados en los planos del Condominio (vinciados a ciento siete (107) estacionamientos para residentes, dieciséis (16) para visitantes y cinco (5) sencillos, todos los cuales señalados en esta escritura a diferentes apartamentos, y estarán en uso

NOTAS MARGINALES

FINCA No. 5858



y dispute a favor de los titulares de los apartamentos a  
 que fueron asignados (B) las áreas de recibidos  
 los pasillos, escaleras de cada piso y balcones comunes  
 en los escaleras. C) los techos y pisos de cada unidad. D) las  
 paredes que dividen las unidades y las que dividen las  
 unidades de los pasillos y/o recibidos en cada piso.  
 E) las áreas (áreas no asignadas si alguna) y el suelo  
 en el edificio son áreas comunes limitadas para los dueños  
 de los apartamentos del edificio. — Que el título e interés de  
 cada titular del apartamento individualizado, en las áreas, facultades,  
 elementos comunes generales descritos en el apartado anterior, y  
 su participación principal en los derechos, ganancias y gane-  
 tos comunes generales, así como su representación profesional  
 para propósitos de gestión en la Comisión del Condominio de Estados  
 Unidos, está basada en el porcentaje que representa  
 la superficie de cada apartamento individualizado en la  
 superficie de la totalidad de todos los apartamentos indi-  
 vidualizados, cuando los porcentajes según se indican más  
 adelante en los individualizaciones. Los elementos comunes  
 generales o limitados se mantendrán en estado de indivi-  
 sión conjunta y los titulares se obligan a no solicitar  
 la división de los mismos. Se tiene este edificio  
 a Condominio del 7 y Playa por siete millones ochocien-  
 tos mil dólares (\$7,800,000.00) la cual se divide  
 entre las diferentes unidades en la forma en que  
 quedará expresado al final de la descripción de  
 cada unidad que compone el edificio. Se tiene



FINCA No 5858

NOTAS MARGINALES

No. de  
 Folios  
 11

a la vista documento de transacción realizado por Pedro Antonio Pom  
 Miero con licencia # 91, con fecha 26 de diciembre de 1996. El  
 porcentaje que representa el interés proporcional de cada  
 titular en su unidad residencial o apartamento en los ele-  
 mentos comunes generales o limitados así como en las  
 áreas y facilidades de uso común del Condominio,  
 y participación en los gastos y gastos co-  
 munes no podrá ser variado por la renuncia  
 de los titulares que representan la totalidad de las uni-  
 dades del edificio. Se hace constar que a esta escri-  
 tura le acompaña además de la transacción y planos el  
 Reglamento de este régimen el cual quedará aquí  
 archivado. Condiciones: celebrándose el control bajo  
 las demás condiciones que constan del Reglamento y  
 la escritura que motiva esta inscripción. Así resulta  
 de la escritura antes relacionada presentada a las 8:07 de  
 la P.M. del 21 de agosto de 1998 al Asiento 65 del Diario  
 622. Agendada a 18 de marzo de 1999.

Dep: \$31,150.00  
 No. 2 Arce

Registrador

# **ANEJO B – CARTA DE DESIGNACIÓN DE AGENTE**

**CONDominio SOL Y PLAYA 800  
SUITE 324  
RINCÓN, PUERTO RICO 00677**



**RESOLUCIÓN**

El día 1ro de agosto de 2019 la Junta de Directores del Condominio Sol y Playa ha resuelto en reunión ordinaria autorizar al Sr. Ángel Román a realizar todas las gestiones necesarias para delinear la Zona Marítimo Terrestre en el Condominio Sol y Playa localizado en la carretera en el Condominio Sol y Playa localizado en la carretera 29, Km. 10 en Rincón, Puerto Rico.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'N. Frizarry', is positioned above the typed name.

Norman Frizarry Díaz  
Secretario

CONDOMINIO SOL Y PLAYA 800  
SUITE 324  
RINCÓN, PUERTO RICO 00677



## RESOLUCIÓN

El día 7 de noviembre de 2019 la Junta de Directores ha aprobado mediante el voto unánime de sus miembros el autorizar al Sr. **Ángel Román Mas** a realizar cualquier gestión ante el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales a nombre del Condominio Sol y Playa conducente a obtener el permiso de construcción necesario para reconstruir las facilidades destruidas por el Huracán María en septiembre de 2017.

Yo, Norman Irizarry Díaz certifico que esta Resolución es correcta y no ha sido revocada, hoy 7 de noviembre de 2019.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N. Irizarry'.

Norman Irizarry  
Junta de Directores  
Secretario





 Sede CIAPR  
Urb. Roosevelt 500 Antolín Nín San Juan PR



Ing. Enrique Santiago Arroyo, PE  
18768 PE  
Exp. 31/08/2021  
Miembro en Propiedad



 [www.ciapr.org](http://www.ciapr.org)  
 787.758.2250  
800.981.5791



“Solos somos vulnerables; juntos fuertes e invencibles”



*RENOVACIÓN APROBADA: 27 de febrero, 2019*

*RENEWAL APPROVED ON: February 27, 2019*



Gobierno de Puerto Rico  
*Government of Puerto Rico*

DEPARTAMENTO DE ESTADO  
*Department of State*

Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras  
*Office of the Assistant Secretary of State for Examining Boards*

La Junta Examinadora de Ingenieros y Agrimensores  
*The Examining Board of Engineers and Land Surveyors*

por la presente certifica que  
*hereby certifies that*

**Enrique Santiago Arroyo**

habiendo cumplido todos los requisitos de Ley, se ha inscrito en el Registro de esta Junta como  
*having met all the requirements of law, has been registered as:*

**Ingeniero Licenciado**  
*Licensed Engineer*

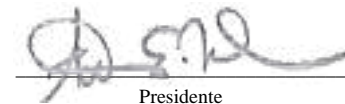
En testimonio de lo cual, se expide esta licencia para el ejercicio de dicha profesión, bajo el sello de la Junta Examinadora.  
*In testimony whereof, this license is issued to practice this profession, under the seal of the Board of Examiners.*

En San Juan, Puerto Rico, efectivo 17 de octubre de 2018  
*In San Juan, Puerto Rico, effective October 17, 2018.*

**Número de Licencia: 18768**  
*License Number*

**Vencimiento: 16 de octubre de 2023**  
*Expires: October 16, 2023*



  
Presidente

  
Directora  
*Director*

## Enrique Santiago Arroyo, P.E.

3 de diciembre de 2020

Ing. Gabriel Hernández Rodríguez  
OGPe  
P.O. Box 41179  
Minillas Station  
Ave. José De Diego  
San Juan 00940

**Re: Certificación de Conformidad**  
**Proyecto: Construcción Facilidades Recreativas,**  
**Lugar: Condominio Sol y Playa Carr 429 Barrio Córcega, Rincón P.R**

Estimado Ing. Hernández

Soy el proyectista que supervisó la confección de los planos para la reconstrucción del proyecto en referencia.

El proyecto confeccionado bajo mi supervisión, según planos que acompañan esta certificación:

- El edificio y el proyecto Cumple con el Código de edificación Vigente de P.R. ICC 2018
- Cumple con el código vigente sobre facilidades para los físicamente impedidos y cumple con la primera planta como acomodo razonable.
- Está en conformidad con el Mapa Oficial de Carreteras y Calles de Puerto Rico.
- Está en conformidad con los Planos Reguladores de la Junta de Planificación.
- Está en conformidad con el Archivo Gráfico de Proyectos Públicos de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos.

Agradecemos de antemano su pronta atención a esta solicitud. Si tiene alguna duda o pregunta referente a la solicitud, favor de comunicarse al 599-3135.

Cordialmente,

Enrique Santiago Arroyo, P.E.



30 de diciembre de 2019

Ing. Gabriel Hernández  
Secretario Auxiliar de la OGPe  
P.O. Box 41179  
Minillas Station  
San Juan 00940

Re: 2020-344034-PCCOC-010841Reconstrucción Facilidades  
Recreativas Condominio Sol y Playa, Rincón P.R

Estimado Ing. Hernández:

Para el permiso de referencia se nos había solicitado aclarar la ubicación de las estructuras a reconstruir al amparo de la Sección 6.4.2.2 del Reglamento Conjunto vigente.

En respuesta a esta solicitud, le informamos que las estructuras a ser reconstruidas son aquellas facilidades recreativas existentes desde que el condominio fue construido a finales de los años ochenta y que fueran impactadas por el paso del Huracán María en septiembre del 2017. A estos efectos, **la huella de las obras propuesta será idéntica a la existente**. Cabe destacar también que las obras propuestas son aquellas autorizadas en su momento por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) al amparo de la Orden Administrativa que emitió la Oficina de Gerencia de Permisos OGPE para la reconstrucción de estructuras y facilidades afectadas por dicho huracán y que no fueron llevadas a cabo debido a un impase con la aseguradora.

Basado en lo anterior respetuosamente solicitamos que se le de paso al permiso de referencia. Agradecemos de antemano su pronta atención a esta solicitud. De tener alguna duda o necesitar información adicional, favor comunicarse con quien suscribe a su mejor conveniencia al (787) 599-3135

Cordialmente,

Enrique Santiago Arroyo PE-19708  
Proyectista



## Enrique Santiago Arroyo, P.E.

3 de diciembre de 2020

Ing. Gabriel Hernández Rodríguez  
OGPe  
P.O. Box 41179  
Minillas Station  
Ave. José De Diego  
San Juan 00940

Proyecto: Construcción Facilidades Recreativas, Condominio Sol y Playa  
Carr 429 Barrio Córcega, Rincón P.R

Estimado Ing. Hernández

Respetuosamente sometemos nuestra solicitud de permiso de reconstrucción de las facilidades recreativas del Condominio Sol y Playa en Rincón. El mismo se encuentran en un área recreativa existente como parte del condominio y en una Calificación RI en suelo Urbano. Se propone una remodelación para nueva piscina, jacuzzi, Baños, gazebos, reparación aceras existentes, construcción de nuevas aceras, en un área actualmente ocupado por las facilidades recreativas del condominio. Se propone también zona de amortiguamiento para evitar erosión al frente de la verja mediante instalación de geo-tubos. Las facilidades ya cuentan con estacionamiento, infraestructura y utilidades necesarias (agua, luz, teléfono, etc.).

El acceso es a través de la Carretera PR-429, el área de estacionamiento es parte del condominio. La topografía de la parcela en una llana la cual no presenta peligro de deslizamiento de terreno. La parcela ubica en una zona inundable de clasificada como X (0.2%), ACF(74.2%), AE (13.6%) y VE (12.1) de acuerdo al mapa de FEMA panel 72000C0515J, pero hay una resolución interpretativa para estructuras existentes con respecto a los usos (existe un área recreativa en el lugar propuesto).

Adicional el proyecto cumple con lo siguiente:

- El proyecto cuenta con la infraestructura requerida para este tipo de desarrollo y puede proveerse sin afectar el medio ambiente y la comunidad donde ubican
- No se afecta la seguridad y la tranquilidad de los vecinos, por el contrario, se complementa y se integra a la comunidad existente.
- Este proyecto es un uso de igual intensidad de lo que actualmente se puede observar en esa área.
- El proyecto no afectara negativamente la comunidad adyacente ya que el área presenta construcciones similares.

Agradecemos de antemano su pronta atención a ésta solicitud. De tener alguna duda o necesitar información adicional, favor comunicarse con quien suscribe a su mejor conveniencia al (787) 599-3135

Cordialmente



Enrique Santiago Arroyo, PE  
Proyectista



## CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON LOS PLANOS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN, PREVENCIÓN DE INCENDIO Y SALUD AMBIENTAL POR ARQUITECTOS E INGENIEROS LICENCIADOS

En armonía con las disposiciones de la Ley 161 de 1 de diciembre de 2009 según enmendada, yo,

Enrique Santiago Arroyo. Certifico que:  
Nombre y apellidos

Soy mayor de edad Casado(a) y vecino de Caguas, Puerto Rico.  
Estado Civil Municipio

Soy Ingeniero(a) autorizado para ejercer la profesión en Puerto Rico con

Licencia número 18768; Soy el profesional que certifica:  la fase de seguridad y sistemas de protección contra incendios y/o;  salud ambiental, del proyecto de construcción y/o;  planos para obra de una construcción y/o;  planos para obra de una urbanización, con el

nombre de: Sol y Playa Corp.

Certifico que los documentos que anejo a la solicitud están en conformidad con las leyes, reglamentos, códigos, y estándares de referencia vigentes, adoptados por la Oficina de Gerencia de Permisos, el Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico y el Departamento de Salud; al amparo de la Ley de Certificaciones, Núm. 135 de 1967.

Certifico que soy el profesional que diseñó estos planos y las especificaciones complementarias. También certifico que entiendo que dichos planos y especificaciones cumplen con las disposiciones aplicables del Reglamento Conjunto y las disposiciones aplicables de los Reglamentos y Códigos de las Agencias, Juntas Reglamentadoras o Corporaciones Públicas con jurisdicción. Reconozco que cualquier declaración falsa o falsificación de los hechos que se haya producido sin conocimiento o por negligencia ya sea por mi, mis agentes o empleados o por otras personas con mi conocimiento, me hacen responsable de cualquier acción judicial y disciplinaria por la OGPe y cualquier otra autoridad competente.

En Caguas, Puerto Rico, hoy 30 de noviembre de 20.

Nombre y dirección postal del dueño:

Sol y Playa, Corp  
800 Suite 324  
Rincon PR 00677



Inserte imagen del sello.



GOVERNMENT OF PUERTO RICO  
PERMIT MANAGEMENT OFFICE

## Certificación de Projectista, Especialista o Contratista

En armonía con las disposiciones de la Ley Número 161 del 1 de diciembre de 2009, yo,

Ing. Enrique Santiago Arroyo , **CERTIFICO BAJO JURAMENTO:** mi relación con la obra  
NOMBRE COMPLETO Y APELLIDOS

Facilidades Recreativas, Condominio Sol y Playa , con Número de Proyecto 2020-344034-PCOC-010841 , para la  
NOMBRE DEL PROYECTO NÚMERO DE PROYECTO

cual se solicita un permiso Re-Construcción , es la descrita a continuación:  
TIPO DE PERMISO

N/A Soy el(la) contratista que ejecutó o ejecutará dicha obra.

N/A Soy el(la) representante autorizado del contratista que ejecutó o ejecutará dicha obra y que me ha autorizado a firmar la presente certificación.

El proyecto fue ejecutado de acuerdo a los planos y las especificaciones sobre los cuales se otorgó el el permiso con Número de Caso \_\_\_\_\_ ante la Oficina de Gerencia de Permisos.  
NÚMERO DE PERMISO

N/A Soy el(la) especialista quien preparó o diseñó la fase \_\_\_\_\_ para la  
ESTRUCTURAL, MECÁNICA, ETC.  
\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, ETC. EDIFICIO, PROYECTO, ETC.

Soy el(la) projectista de la obra y estoy autorizado(a) para ejercer la profesión Ing.  
ING., ARQ., ETC.  
en Puerto Rico, con Licencia 18768 .  
NÚMERO DE LICENCIA

Afirmo y reconozco las consecuencias de incluir y someter información falsa o incompleta en dichos documentos. Declaro, bajo las penalidades de perjurio, que esta Certificación ha sido examinada por mí, y según mi mejor información y creencia es cierta, correcta y completa.

En Caguas de Puerto Rico, hoy 3 de diciembre de 2020 .  
PUEBLO DÍA MES AÑO

18768 787-599-3135 Calle Yaguez E-18 Urb. Villa Borinquen  
NÚMERO DE LICENCIA NÚMERO DE TELÉFONO DIRECCIÓN POSTAL – LÍNEA 1  
18768 787-599-3135 Caguas, PR 00725  
NÚMERO DE LICENCIA NÚMERO DE TELÉFONO DIRECCIÓN POSTAL – LÍNEA 2







## Torres & Rivera Construction, LLC

Luis XIV 2060 Los Versailles, Mayagüez, PR 00682-7840  
Teléfono 787-207-0411; Fax 787-805-0839  
Email: etorres8600@gmail.com

11 de enero de 2021


Oficina de Gerencia de Permisos  
San Juan, PR

Re: 2020-344034-PCOC-010841  
Facilidades Recreativas Condominio Sol y Playa  
Carr PR-429 Km. 1.2 Sec Corcega, Bo. Calvache, Rincón, PR

Señores:

Los trabajos de construcción correspondientes al proyecto en referencia están programados para comenzar el 18 de enero de 2021. Los mismos tendrán un tiempo de construcción de 270 días. Durante la realización de estos trabajos se crearan 20 empleos directos.

Atentamente;

  
Enrique Torres Hernandez, BSCE  
Presidente

3 de diciembre de 2020

PLANO CONSTRUCCION:

**Facilidades Recreativas, Condominio Sol y Playa**

ESTE DOCUMENTO CONSTA DE 11 PAGINAS, INCLUYENDO LA  
CUBIERTA ANEJOS y EL INDICE



---

**ESPECIFICACIONES GENERALES**

---

## **ESPECIFICACIONES GENERALES**

### **Descripción del proyecto**

**A. Descripción general:**

Re-construcción facilidades recreativas.

**Localización:**

Condominio Sol y Playa Carr 429 Barrio Córcega, Rincón P.R

### **II. Especificaciones Generales-Contenido**

#### **A. Definiciones**

1. Para los términos de estos documentos, las palabras DESARROLLADOR, DUEÑO, CONTRATISTA Y INSPECTOR quedan definidas como sigue:
  - a. Desarrollador o Dueño – Cada vez que se mencione en estos documentos la palabra desarrollador o dueño, queda entendido que se refiere al que realiza el desarrollo o es propietario del terreno o estructura (según contrato de construcción)
  - b. Contratista - cualquier persona registrada en DACO para ejecutar obras de construcción. Cualquier otra sociedad o corporación que ejecute suministrar materiales y trabajo mediante un subcontrato con el contratista, con la aprobación del desarrollador/dueño, se denominara subcontratista.
  - c. Inspector(a) - se denominará Inspector al ingeniero o arquitecto con licencia autorizada para ejercer la profesión en Puerto Rico que el desarrollador/dueño contrate para hacerse cargo de la inspección de la obra según el reglamento Conjunto.

#### **B. Examen del Solar**

1. El contratista deberá visitar el sitio donde se va a construir con el fin de adquirir propio conocimiento de las condiciones existentes de la estructura existente y el solar, determinar la cantidad de obra a ejecutar, así como también las dificultades que puedan sobrevenir al llevar a cabo estas obras con el fin de eximir al desarrollador de gastos adicionales en la ejecución del contrato.

#### **C. Especificaciones:**

2. Las especificaciones constituyen la parte de los documentos del contrato donde se describe la clase y calidad de materiales que han de ser utilizados en la construcción y terminación de la obra proyectada y demostrada en los planos. Complementan los planos y describen los procedimientos de construcción a seguir.

#### **D. Planos**

1. Detallan La información necesaria para la construcción de la obra y forman parte del contrato, suministran las referencias y la extensión de estos.
2. Los planos deben considerarse una guía de construcción siendo posible que existan omisiones y o discrepancias en si mismo. La

intención de los planos es que se entregue un proyecto terminado por lo cual el contratista debe utilizar su juicio para interpretar los mismos. Los detalles o dibujos a escala mayor tendrán preferencia sobre los hechos a una escala menor.

#### **E. Cumplimiento de Leyes, Arbitrios y Ordenanzas Locales**

1. Tanto el Contratista como sus obreros, serán responsables del cumplimiento de todas las leyes y ordenanzas locales, aplicables a este proyecto. El Contratista pagara por su cuenta todas aquellas cantidades por arbitrios y patentes aplicables a este proyecto, que están vigentes localmente.
2. El "Reglamento Conjunto" y el Puerto Rico ICC 2018 se hace parte de estas especificaciones y será aplicado en todas las partes que afectan a esta construcción.

#### **F. Deberes del Ingeniero Contratista:**

##### **1. Replanteo**

- a. El Contratista será responsable de marcar sobre el terreno la estructura de acuerdo con las líneas y niveles indicados en los planos y en conformidad con estas especificaciones. Los planos y especificaciones son la base para la ejecución de la obra. Este deberá notificar al dueño y inspector.

##### **2. Superintendencia**

- a. El contratista dará su atención personal a esta obra y tendrá un representante que podrá ser un maestro de obra con la experiencia y capacidad para interpretar con exactitud los detalles de los planos y las especificaciones. Recibirá instrucciones y actuará en representación de éste en los momentos en que por cualquier circunstancia el Contratista se encontrase ausente del proyecto.

##### **3. Seguros, vallas y seguridad publica:**

- a. El Contratista, por su propia cuenta mantendrá y proveerá todos Los seguros, vallas, barreras, luces, andamios y otros efectos necesarios para asegurar la protección del publico y de sus empleados, asumiendo la toda la responsabilidad por cualquier accidente que ocurra durante de este proyecto y que pueda causar daños al publico, a sus empleados, o a la propiedad particular.

##### **4. Libertad de Supervisión:**

- a. El Contratista permitirá libremente la inspección de la obra por parte de aquellas Agencias, inspector designado o firmas financieras que en alguna forma tiene que ver con la obra; el desarrollador o su representante: atendiendo debidamente las instrucciones de éstos y procediendo a corregir con prontitud cualquier deficiencia observada que no se ajuste a lo indicado en los planos o a lo descrito en estas especificaciones. Estas personas tendrán en todo momento libre acceso a la obra. A requerimiento del desarrollador, serán sometidas muestras de cualquier material, antes de ser colocado el mismo en sitio.

#### **G. Pagos:**

1. El Dueño o Agenda financiera pagará al Contratista en moneda legal Americana el valor total del contrato por la ejecución de la obra en la forma y condiciones que estos acuerden.
2. Trabajo Extra:
  - a. Todo trabajo extra será acordado por escrito entre el dueño y el Contratista y el valor de este será pagado por el dueño en la forma que se acuerde.

#### **H. Permisos**

1. El dueño entregara el permiso de construcción al contratista al momento de comienzo. La obtención del permiso de uso requerirá la notarización de documentos para ARPE de parte del contratista y/o subcontratados.

#### **I. Responsabilidad por Daños y Reclamaciones:**

1. El Contratista se hace responsable de cualquier daño o reclamación que surja como consecuencia de La construcción de esta obra. Garantizará el funcionamiento de todas las líneas y aparatos instalados por un periodo según DACO.

#### **J. Protección de la obra:**

1. Hasta la aceptación final de la obra, el trabajo estará bajo el cuidado y custodia del Contratista el cual tomará todas las precauciones necesarias para protegerla de daños de cualquier parte de la obra. El Contratista reconstruirá, restablecerá y corregirá los daños causados en parte o en totalidad a la obra o cualquier porción de ésta, antes de la terminación y aceptación de la misma y él será responsable de los gastos que se incurran por concepto de estos daños.

#### **K. Ejecución del Trabajo:**

1. El Contratista comenzará los trabajos inmediatamente al firmar el contrato correspondiente para la ejecución de las obras.

#### **L. Materiales:**

1. Solamente materiales que están de conformidad con lo requerido en estas especificaciones, primera clase en calidad serán usados en esta obra. Estos serán nuevos sin previo uso y de calidad y clase mas adelante indicado.

#### **M. Subcontratos:**

1. La obra no podrá ser subcontratada en su totalidad. Cualquier subcontrato debe tener la aprobación del dueño o de la firma que financie la misma aun cuando haya subcontratos, el Contratista será responsable de la terminación de la obra.
2. El Contratista someterá un presupuesto detallado el cual será usado para los pagos parciales en a forma que determine el dueño.

**N. Generales:**

1. La terminación de construcción del edificio antes de su entrega, todos sus alrededores quedarán completamente limpios. Esto es libre de toda de remanentes de equipo y materiales o desperdicios de cualquiera parte.
2. Interiormente, toda mancha de pintura, grasa o aceite será removida de los pisos, herrajes, cristales, etc. Todos los herrajes deberán funcionar perfectamente.

**O. Aceptación Final:**

1. Cuando todos los miembros hayan sido instalados y todo el trabajo haya sido realizado, incluyendo limpieza de la obra, de acuerdo con los planos y las especificaciones, se hará una inspección que constituye al final y sujeto a los resultados de esta, se ordenará la liquidación del proyecto.

## **ESPECIFICACIONES TECNICAS**

**I. Descripción de la Obra:**

- A. La extensión y propósito del trabajo que se proyecta se describe en este pliego de condiciones y se muestra en los planos que se acompañan provistos de todos los detalles necesarios, más si algo es omitido, y esto es necesario será incluido estas especificaciones.

**II. Agua y Electricidad:**

- A. Todo el agua y electricidad que se use en la construcción del edificio la pagara el dueño y la tubería que haya sido temporalmente instalada la removerá cuando ésta no sea necesaria por más tiempo.

**III. Excavaciones:**

- A. El Contratista ejecutará todas las excavaciones necesarias al ancho y profundidad indicados en los planos, incluyendo las rasantes para los pisos. Será por cuenta del Contratista cargar, transportar y disponer de todo el material de tierra sobrante.

**IV. Relleno:**

- A. Todo relleno bajo pisos de hormigón monolítico "slab on grade" será según el especialista de suelos o pruebas de campo para la compactación final.
- B. No se permitirá relleno con tierra que contenga material orgánico, escombros o desperdicios sujetos a descomposición. En caso de que sea necesario relleno adicional, el Contratista suplirá el mismo sin costo adicional para el dueño.

**V. Capa de Tierra Vegetal:**

- A. Sí fuera requerido en los planos el área del solar que no tenga construcción estará cubierta con una capa de tierra vegetal.

**VI. Hormigón:**

- A. Refiérase al Anejo Sección 03300 "Cast in Place Concrete". El anejo tiene precedencia sobre esta sección completa.
- B. Esta partida comprende todos los materiales y mano de obra de moldes y colocación de estos y todo el mezclado y vaciado de hormigón, incluyendo refuerzo, alambres, taquetes, y otros materiales que se requieran para la estructura según se indica en los planos. El Contratista de acuerdo con la práctica construirá los moldes necesarios del hormigón recién vaciado de manera que no cause variaciones en los gruesos de la torta, paredes y muros, ni desviaciones de estos.
1. Cemento - Todo el cemento que se use en la obra será de la mejor calidad y marca reconocida en el Mercado. Se ajustará a las especificaciones de la A.S.T.M. C-150, tipo I o según haya sido revisada.
  2. Arena - Será limpia, uniforme, de grano angulosos y estará libre de arcilla, materias terrosas y orgánicas.
  3. Piedra - La piedra a usarse será caliza azul, de la mejor calidad dura, libre de arcilla o material orgánico. El tamaño de la piedra estará en proporción con el grueso de las secciones a construirse. 3/4 Máximo 1/4 Mínimo
  4. Agua - Se usará agua del acueducto local. Se agregará hasta un máximo de 7 1/2 galones de agua para las mezclas de 1:2.5:5 y de 6-3 1/4 galones para las de 1:2:4.
  5. Dosificaciones - Todo el hormigón a usarse en la obra estará en la proporción correcta de agregado grueso, agregado fino, agua y cemento para resistir esfuerzos unitarios a la comprensión a los 28 días, como se indica a continuación para los distintos elementos o como se indique en los planos.
    - a. Hormigón para zapatas y losas para relleno 3000 libras por pulgada cuadrada
    - b. Hormigón en muros de cimientos, paredes, verjas y aceras 3000 libras por pulgada cuadrada.
    - c. Hormigón en columnas, vigas, losas estructurales, aleros y escaleras 3,000 libras por pulgada cuadrada.

**VII. Mezclado y Colocación:**

1. Los ingredientes serán medidos con exactitud de modo que no se varíen las proporciones de la mezcla en ningún momento. Todo el hormigón será mezclado a máquina tanto como sea posible. La mezcladora debe estar mezclando por un mínimo de 1 1/2 minutos después que todos los ingredientes Incluyendo el agua, estén dentro de la misma. El tiempo desde que el hormigón sale de la hormigonera y es arreglado en su estado final no excederá de 60 minutos. No se permitirá ablandar y usar hormigón que este parcialmente duro. Las tortas libres y vigas se harán monolíticas para que no haya empates en las mismas.
2. La mezcla será vaciada en los moldes con cuidado para evitar segregación del material después de preparada. Será debidamente

vibrada para eliminar y conseguir una masa sólida y compacta. Si se usaran vibradores mecánicos se tendrá especial cuidado en evitar la segregación por exceso de vibración. Los defectos que aparezcan en las paredes y losas serán resanados con una mezcla de una (1) parte de cemento en dos (2) partes de arena antes de empañetar las mismas.

3. Los moldeados para paredes serán continuos en el interior y exterior hasta donde sea posible. Si es necesario interrumpir una moldeada se hará formando escalones. Al vaciarse hormigón nuevo se tendrá cuidado de echar una lechada sobre la sección; previamente construida para facilitar una mejor unión entre los hormigones.

#### **VIII. Curación**

1. Las losas de hormigón después de su fragüe inicial serán cubiertas con una capa de arena y se conservarán húmedas por un periodo no menor de siete (7) días. Podrán usarse agentes químicos para la curación con la aprobación del desarrollador o inspector.

#### **IX. Pruebas**

1. Ensayo de los ingredientes y de la mezcla serán hechos por el Ingeniero Proyectista cuando lo creyere necesario. Los ensayos de laboratorio serán costeados por el Contratista.

#### **X. Acero de Refuerzo**

1. Será de grado intermedio de fabricación americana conforme a las especificaciones ASTM A-6 15 y a la A-305 para detonaciones. No se permitirá cambio en los tamaños o cantidades especificadas. El acero estará limpio de grasa, aceites, o moho en exceso. Las varillas se colocarán de estricto acuerdo con los planos y sujetadas de tal modo que al ser vaciado el hormigón no cambien de posición. No deben hacerse empalmes en las varillas donde los esfuerzos sean mayores. Todo empalme tendrá un largo mínimo de por lo menos cuarenta (40) veces el diámetro mayor de las varillas que se empalman. El acero deberá de desarrollar esfuerzos de fluencia de 60,000 libras por pulgada cuadrada.

#### **XI. Descimbrado**

1. Los moldes de las paredes no serán removidos hasta transcurridas 24 horas después de vaciado el hormigón. Los falsos pisos de las losas estructurales, así como los moldes de las vigas serán dejados en su sitio no menos de catorce (14) días después de vaciado el hormigón.

#### **XII. Enlucidos de Superficie**

1. Todas las paredes, plafones, vigas y partes análogas serán enlucidas con una capa no menor de 3/8" de grueso, terminándolas con una superficie lisa y uniforme a flota y brocha hasta producir una terminación aceptable. La mezcla para estos enlucidos será en una proporción de una (1) parte de cemento, tres (3) partes de arena fina y 1/10 partes de cal.

#### **XIII. Paredes de Bloques de Hormigón, de Terracota o de Ladrillos**

1. Refiérase al Anejo Sección 04810 "UNIT MASONRY ASSEMBLIES



El anejo tiene precedencia sobre esta Sección completa

2. Todos los bloques se colocarán con mortero hecho a base de una (1) parte de cemento y dos (2) partes de arena. Tanto en las Juntas Horizontales como en las verticales, el trabajo se hará de tal manera que las juntas verticales queden interrumpidas. Al *terminar* la colocación de bloques, las paredes estarán perfectamente a plomo. Todas las juntas quedaran de igual espesor. Todo bloque antes de ser colocado en la obra será saturado de agua para evitar la absorción del agua de la mezcla y el fraguado de ésta se efectuó en buenas condiciones. Se utilizarán refuerzos verticales y horizontales según se indican en los planos

#### **XIV. Acero Estructural**

1. Refiérase al Anejo Sección 05120 "STRUCTURAL STEEL", 05210 "STEEL JOISTS" y 05310 "STEEL DECK" para las especificaciones de este material. Los planos contienen información sobre tipo y calidad de estos materiales. El anejo Shop Drawing por suplidor tiene precedencia sobre esta sección completa.

#### **XV. Terminaciones Pisos:**

1. La clase de terminación será como se indica en los planos. La superficie terminada estará perfectamente lisa, debiendo quedar sus juntas alineadas y uniformes. Para proteger la loseta de la lechada se cubrirán éstas con una capa de parafina antes de ser colocada. Se usarán zócalos del mismo material a los del piso. En donde se indique en los planos o en las especificaciones se usarán cerámica y azulejos de primera calidad. El color de la losa será a escogerse por el desarrollador y podrá variar de una unidad a otra.

#### **XVI. Portaje:**

1. El Contratista suministrará y colocará en la obra todas las puertas y ventanas incluyendo los marcos y accesorios.
2. Los marcos serán asegurados a los taquetes previamente colocados en la pared con tomillo de rosca de Madera con la cabeza embutida para tapar con taquete o masilla. Los taquetes serán de Madera. Todos los marcos se colocarán a plomo con los cabezales y jambas bien cuadradas. Los marcos serán de embuhia. Se le aplicara una mano de pintura a ser instalados.
3. Todas las ventanas en los planos serán presentada por el contratista para que combinen con la residencia principal. Tendrán doble operador cuando la altura sea de más de 4'-0". Las ventanas serán del tamaño que se indica en los planos. Todas las ventanas deberán ser aprobadas por el dueño.
4. Puertas las puertas serán de las dimensiones según se indican en los planos; el material y diseño será escogido por el dueño.

#### **XVII. Herraje**

1. Se instalará el herraje que se indica en los "shop drawing" y que se hace formar parte cuando el suplidor cotice y entregue, y se instalará como convenido con el dueño. En caso de que no se indique, estos serán de Buena calidad, hierro cromado. Los goznes serán en hierro con protección con pintura.

#### **XVIII. Madera**

1. Toda la Madera para usarse en la terraza será escogido sin nudos e imperfecciones. Será tratada con un preservativo de Madera. El preservativo será de tal naturaleza que se pueda pintar sobre él sin peligro de dañar la pintura.
2. Todas las uniones de madera serán con uniones de metal galvanizado y clavos galvanizado.
3. Se seguirá las especificaciones del plano y las adjunta a estas especificaciones.

#### **XIX. Pintura**

1. Comprende materiales y mano de obra para el pintado de todas las superficies coma paredes, plafones, puertas, etc.
2. Todas las puertas incluyendo las de los closets serán pintadas con una mano de pintura para madera.
3. Las paredes interiores serán pintadas a dos manos de pintura de base acrílica de primera calidad y el exterior de dos manos de base de acrílica.
4. Hierro
  - a. Se tratará con una (1) mano "Rust Control Primer" y dos (2) manos de acrílico.

#### **XX. Instalación Sanitaria:**

1. Comprende todo el material y mano de obra para la instalación de toda la tubería, conexiones, etc., del sistema de abastecimiento de agua, ventilaciones y descargas para aguas negras los aparatos y accesorios sanitarios, incluyendo conexiones al sistema de alcantarillado toma de agua y los bajantes de los techos. Toda la tubería de abastecimiento de agua será de los tamaños indicados en los planos. Toda tubería de descarga será de plástico (PVC). La instalación sanitaria se ajustará en todas sus partes a los requisitos del Departamento de Salud de Puerto Rico, siendo el trabajo ejecutado por un plomero autorizado.
2. Se instalarán los aparatos sanitarios y accesorios que se indican en los planos de conformidad con el catálogo de la "Standard Manufacturing Co." o "Trebol" según se especifique en el plano; o según escoja el dueño.
3. El sistema sanitario se conectara al sistema de alcantarillado privado del solar (existente).

#### **XXI. Bajantes:**

1. Serán tubos de 3" diámetro, de plástico PVC según se indique.

#### **XXII. Cerámica y Azulejos:**

1. El orden de terminaciones será coma se escoja el dueño a esto no ser presentado en los planos. La cerámica y azulejos serán de primera calidad cuyo diseño tamaño y color serán escogidos por el dueño.

#### **XXIII. Misceláneas: (Donde aplique)**

1. Los pisos que serán pavimentados en hormigón serán terminados a flota de madera. Tendrán puntos de violín a 2 pies máximo de separación Los techos serán terminados a llana de metal debiendo quedar lisos y pulidos para evitar la acumulación de agua. La terminación será integral proveyéndose los niveles indicados en los planos.

#### **XXIV. Instalación Eléctrica**

A. El Contratista suministrara todo el material nuevo y la mano de obra para el sistema de alumbrado hasta cada "outlet". Cada sistema de servicio eléctrico se hará redes de tubos separado, procediendo de un tomacorriente. Las instalaciones en todos sus detalles se ajustarán a los reglamentos establecidos por la Autoridad de Fuentes Fluviales de Puerto y el NEC

##### **B Tubería (Conduit)**

1. Todos los conductores serán instalados en tubería PVC o corrugado incrustado en el concreto.
2. Todos los conductores expuestos serán instalados en tubería metal rígido.
3. Ningún tubo será menor de ½" de diámetro interior y en ningún caso se usará un tubo menor que se que indiquen los planos y las tablas del código eléctrico para el tamaño y número do conductores que habrá de instalarse dentro del mismo.

##### **C. Cajas de Salida**

1. Todas las cajas de luz en plafones y paredes, receptáculos, interruptores, etc., serán electro - galvanizadas y del tipo de tamaño apropiado.
2. En general:
  - a. Plafón Octagonales de 4" x 4" x 2 1/8"
  - b. Interruptores Sencillos de 2" x 4" x 1-1/2"
  - c. Receptáculos Caja de 4" x 4" x 1-1/2" con "raiser"

##### **D. Interruptores**

1. Todos los interruptores serán de 10 amperios de capacidad 125 voltios e instalados a 34" del piso y a 8" de los marcos de puertas o ventanas y provistos de sus tapas.

##### **E. Receptáculos**

1. Los receptáculos serán dobles de 15 amperios de capacidad a 250 o 120 voltios según requerido. Todos excepto en el área de futuro servicio serán instalados a 18" sobre el piso terminado, con Su eje largo horizontal y provistos de tapas.

##### **F. Panel de distribución**

1. Será instalado en el sitio indicado en los planos de 6"- 0" del piso terminado e incrustado en la pared de hormigón un panel de distribución para servicio general del tipo "multibreaker" automático que contendrá los ramales necesarios para llenar los requisitos del número de circuitos indicado en los planos.

##### **G El diagrama de los circuitos**

1. Según se indica en los planos al igual que la localización de

receptáculos, interruptores y Lámparas es meramente diagramático y aproximado. La Localización exacta de la tubería y de las demás instalaciones eléctricas estará sujeta a las condiciones estructurales y de construcción. Todos los ‘outlets’ serán Interconectados según se demuestra en los planos, o según recomendado por el electricista.

2. El dueño se reservará el derecho de hacer cambios razonables en la Localización de “outlets” antes de su instalación.

#### H Acometida de servicio

1. Según se indica en los planos al igual que la localización y punto de conexión. De no indicarse la localización final será indicado por el perito electricista o la AEE. Se utilizará el patrón de detalle de la AEE para la columna.

#### **XXV. Excepción:**

- A. Estas especificaciones cubren los requisitos mínimos para la construcción de edificio de hormigón armado y bloques. Las mismas pueden ser suplementadas mediante especificaciones suplementarias a pueden incorporarse anexos. Debe aclararse además que si parte de estas especificaciones estuviera en conflicto con el actual código de construcción (Puerto Rico Building Code 2018 ICC) adoptado para Puerto Rico, este última prevalecerá en todas sus partes.

Sede CIAPF  
Lima, Boulevard 500 Avenida Pardo Sa

AG2021CV00945 06/08/2



**Ing. Manuel S Sanchez Galloza, PE**

**6630 PE**

**Exp. 31/08/2021**

**Miembro en Propiedad**



[www.ciapf.org](http://www.ciapf.org)



787.758.2250

000.981.5741



"Sales somos vulnerables, juntos fuimos e Invencibles"



Gobierno de Puerto Rico  
Government of Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO  
Department of State

Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras  
Office of the Assistant Secretary of State for Examining Boards

La Junta Examinadora de Ingenieros y Agrimensores  
The Examining Board of Engineers and Land Surveyors

por la presente certifica que  
hereby certifies that

**Manuel Santiago Sánchez Galloza**

habiendo cumplido todos los requisitos de Ley, se ha inscrito en el Registro de esta Junta como  
having met all the requirements of law, has been registered as:

**Ingeniero Licenciado**  
Licensed Engineer

En testimonio de lo cual, se expide esta licencia para el ejercicio de dicha profesión, bajo el sello de la Junta Examinadora.  
In testimony whereof, this license is issued to practice this profession, under the seal of the Board of Examiners.

En San Juan, Puerto Rico, efectivo 27 de febrero de 2018  
In San Juan, Puerto Rico, effective February 27, 2018.

Número de Licencia: 6630  
License Number

Vencimiento: 26 de febrero de 2023  
Expires: February 26, 2023



  
Presidente

  
Directora  
Director



## Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica

Condominio Sol y Playa

### Fecha de Expedición:

17/DEC/2019

### Datos de Localización

De conformidad con las disposiciones contenidas en las leyes y los reglamentos vigentes, se expide la presente Certificación de Exclusión Categórica para la acción(es) antes descrita(s):

#### Dirección Física:

Dirección: COND.SOL Y PLAYA APT 202

Municipio: Rincón

Estado: Puerto Rico

Código Postal: 00677

#### Dueño:

Norman Irizarry

#### Sometido por:

Gamaliel Rivera

#### Calificación

Distrito(s) de Calificación: R.i (97%), CR (2%)

Distrito en el Mapa de Inundabilidad: X

Tipo de Suelo: Cd

#### Número(s) de Catastro:

125-092-048-03

### Datos de determinación

#### Exclusión Categórica

Números de exclusión categórica aplicables de acuerdo a la R-11-17 de la JCA\*:

59

#### Fecha de Expedición:

17/DEC/2019

### Condiciones Generales

De acuerdo con la solicitud de esta Determinación, se certificó cumplimiento con los siguientes requisitos, cuyo incumplimiento podrá repercutir en la revocación de esta Determinación:

1. Las actividades de uso o de construcciones livianas de nuevas estructuras no están ubicadas o desarrolladas en:

- a. Areas especiales de riesgo de inundaciones, derrumbes o marejadas.
- b. Areas en las que la Junta de Calidad Ambiental (JCA) u otras agencias gubernamentales estatales o federales hayan determinado que existe un grado de contaminación que excede el permitido por los reglamentos vigentes.
- c. Areas ecológicamente sensitivas o protegidas, según establecido por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), en las que existan especies únicas de fauna o flora o que estén en peligro de extinción o en las que puedan afectarse ecológicamente sistemas naturales o artificiales, ya sea en forma directa o indirecta.
- d. Areas en las que existan problemas de infraestructura o de deficiencias en los sistemas de servicios de suministro de agua potable, disposición de las aguas sanitarias, suministro de energía eléctrica o capacidad vial para el manejo adecuado del tránsito de vehículos de motor.
- e. Areas que constituyan yacimientos minerales, conocidos o potenciales.
- f. Areas en las que existen yacimientos arqueológicos o de valor cultural, según determinado por el Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP).
- g. Areas de topografía escarpada, en cuencas hidrográficas donde se puedan afectar fuentes de abasto de





## Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica

---

agua potable.

h. Cualquier otra acción que la JCA haya establecido mediante Resolución.

2. No descargarán contaminantes a cuerpos de agua, ni generará desperdicios peligrosos o emisiones al aire que excedan dos (2) toneladas al año de contaminantes de aire criterio, o cinco (5) toneladas de cualquier combinación de contaminantes criterios, ni emitirá al aire contaminantes peligrosos o tóxicos u olores objetables.

3. La disposición o descarga de las aguas usadas se realizará mediante acometidas a un sistema sanitario existente, lo cual requerirá la obtención del endoso de la AAA previo a la solicitud de permisos de construcción.

4. Que existe la infraestructura necesaria (agua potable y alcantarillado sanitario suministrado por la AAA, energía eléctrica, alcantarillado pluvial, vías de acceso) para servir a la operación del proyecto o actividad propuesta, con excepción de los proyectos agrícolas que se ubican por regla general en las áreas rurales, así como las residencias unifamiliares asociadas en las que las instalaciones de esa naturaleza son limitadas.

5. La operación de la actividad no afectará áreas residenciales o zonas de tranquilidad por contaminación sónica según establecido por el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido.

6. Que el desarrollo de la instalación comercial, industrial, de servicio, institucional y de desarrollo de terrenos para uso turístico y proyectos recreativos no excede de cinco mil (5,000) pies cuadrados de construcción en área total de ocupación y área bruta de piso y que cumple con las condiciones de ubicación y operación establecidas por la OGPe u otra agencia con jurisdicción, según sean aplicables.

7. El uso de edificios o estructuras existentes para facilidades comerciales, almacenes y usos industriales o de servicios no excederán de cien mil (100,000) pies cuadrados en área total de ocupación y área bruta de piso. Dicha operación deberá cumplir con las condiciones de ubicación y operación establecidas por la OGPe u otra agencia con jurisdicción, según sean aplicables, y las establecidas para las exclusiones categóricas en este Reglamento.

8. Para la ejecución o desarrollo de las acciones aprobadas como exclusiones categóricas, se requerirá la obtención de los permisos aplicables de las agencias gubernamentales para las etapas de construcción y operación.

9. La acción no ha sido fragmentada o segmentada para fines de la evaluación y será determinación de la agencia proponente si la misma satisface o no los requisitos para ser considerada y ejecutada bajo una exclusión categórica.

10. Que ha cumplido con el requisito de publicación de un Aviso Público de conformidad con la Regla 122 del Reglamento de Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales de la JCA, en el caso que la acción propuesta esté relacionada al uso u otorgamiento de fondos federales que requieran un proceso de evaluación parecido al de NEPA (NEPA-Like Process).

### Aviso

---

Si luego de haberse aquí dado cumplimiento con el Artículo 4(B) de la Ley Núm. 416 surgieran variaciones sustanciales en la acción propuesta que requieran la evaluación a los impactos ambientales, habrá que presentar el correspondiente documento ambiental, de conformidad con la Ley sobre Política Pública Ambiental.

### Condiciones Especiales

---

NINGUNA

### Firma / Sellos

---

#### Fecha de Expedición:

17/DEC/2019







**GOBIERNO DE PUERTO RICO**

Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
Oficina de Gerencia de Permisos

Número de Caso:

2019-292942-DEC-081918

## **Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica**

---



***Ing. Gabriel Hernández Rodríguez***  
***Secretario Auxiliar***



**Notificación de Requisitos para Aprobación de Permiso de Construcción**

Recreative Facilities in Sol y Playa Condominium

**Datos de Localización****Dirección Física**CARR PR-429 KM 1.2  
SEC. CORCEGA, BO. CALVACHE  
, Rincón, Puerto Rico**Número(s) de Catastro**

125-092-048-03

**Materiales de Construcción**

Hormigón Armado y Bloques

**Área**Cabida de los desarrollos: 11542.61 m<sup>2</sup>Área Bruta de Construcción: 105055.49 p<sup>2</sup>**Dueño**

Sol y Playa, Corp

**Proyectista**

Ingeniero Enrique Santiago Lic. No. 18768

**Tipo de Solicitud**

Nueva

**Estimado de Costo de la Obra (\$USD)**

Costo Estimado (Original) \$233,291.73

**Asunto**

Construcción Facilidades Recreativas, Condominio Sol y Playa

**Requerimientos**

Estimado(a) :Ingeniero Enrique Santiago Lic. No. 18768

Por medio de esta notificación se le informa que para que se le otorgue una aprobación final a su solicitud, tendrá que cumplir con las condiciones señaladas a continuación:

1. Someter la Certificación para el Trámite de Permiso de Construcción o Urbanización (Póliza Eventual), según formalizado en la Oficina correspondiente de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado.
2. Someter evidencia de que se han satisfecho los arbitrios municipales correspondientes a esta obra, de conformidad con la Ley Núm. 88 del 24 de junio de 1971, copia del decreto de exención como evidencia de que le es de aplicación al Artículo 2, Sección C de la Ley de Incentivos Contributivos de 1987, Ley Número 8 del 24 de enero de 1987, según enmendada, o certificación al efecto de la Oficina de Exención Contributiva Industrial del Departamento de Estado.
3. Someter una foto del rótulo que identificará la construcción (debidamente instalado) a tenor con lo dispuesto en el Reglamento Conjunto vigente. Será responsabilidad del desarrollador la instalación de un rótulo con tamaño mínimo de 2' x 4' en la entrada principal de la propiedad que incluya lo siguiente: número de solicitud, tipo de solicitud presentada, nombre del dueño y proponente de la obra, dirección postal y electrónica de la OGPE o Municipio Autónomo para comentarios sobre la solicitud.
4. Someter copia firmada de la siguiente información de la obra:
  - a. Fecha de comienzo de la obra.
  - b. Tiempo de construcción
  - c. Número de empleos directos a crear.

**Condiciones Especiales**

Debera someter evidencia de la radicación de la Solicitud de Recomendacion de la Division de Salud y Seguridad. Regla 3.2.1. RC 2019





**GOBIERNO DE PUERTO RICO**

Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
Oficina de Gerencia de Permisos

Número de Caso:

**2020-344034-PCOC-010841**

## Notificación de Requisitos para Aprobación de Permiso de Construcción

### Aviso

Es de entenderse que esta notificación no es autorización ni permiso para iniciar las obras de construcción y que la vigencia de esta notificación está limitada por el Reglamento Conjunto vigente, según facultado por la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009 para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, según enmendada. Esta notificación quedará sin efecto a los dos años, a partir de la fecha de expedición.

### Firma / Sellos

**Fecha de Expedición:**

06/01/2021





## GOBIERNO DE PUERTO RICO

Departamento de Recursos Naturales y Ambientales

17 NOV 2020

Sr. Ángel Román Más  
Calle Yunque 573  
Urb. Summit Hills  
San Juan, Puerto Rico, 00920

Estimado Sr. Román:

**Deslinde de Zona Marítimo-Terrestre, Condominio Sol y Playa  
PR-429, Km. 1.2, Sector Córcega  
Bo. Calvache, Rincón  
O-AG-CER02-SJ-00693-06122019**

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, a través de la División de Agrimensura, realizó la evaluación correspondiente para el deslinde del límite interior tierra adentro (LITA) de la zona marítimo terrestre (ZMT) y de los bienes del dominio público marítimo terrestre (BDPMT) para un predio de terreno ubicado en el Sector Córcega del Bo. Calvache en el término municipal de Rincón como parte de un trámite ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) para un permiso de construcción.

De la visita de campo al predio en evaluación efectuada el pasado 23 de junio de 2020 y de la evaluación de los documentos presentados por el proponente se determinó el LITA de la ZMT utilizando el criterio de flujo y reflujo del mar y los BDPMT según estudios mareales que datan del mareógrafo localizado en el municipio de Mayagüez. Esto de acuerdo al artículo 1-1 de la "LEY DE PUERTOS PARA LA ISLA DE PUERTO RICO" promulgada para la Península en 7 de mayo de 1880 y hecha extensiva a Puerto Rico en el 1886. Esto se hace también en conformidad a los criterios de evaluación establecidos en el artículo 3.2 del Reglamento 4860, que es el "REGLAMENTO PARA EL APROVECHAMIENTO, VIGILANCIA, CONSERVACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LAS AGUAS TERRITORIALES, LOS TERRENOS SUMERGIDOS BAJO ÉSTAS Y LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE", con fecha del 29 de diciembre de 1992 según enmendado.

Los puntos del 2000 al 2006 en secuencia, definen el LITA de los BDPMT y la ZMT para el predio en asunto. Esto es según ilustrado en el plano presentado que lleva por título "DELIMITACION DEL LIMITE TIERRA ADENTRO DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE Y FRANJAS DE VIGILANCIA DE LOTORAL Y



Sr. Ángel Román Más  
Bo. Calvache, Rincón  
O-AG-CER02-SJ-00693-06122019  
Página 2  
17 NOV 2020

SALVAMENTO", a escala 1:400 sellado y firmado por el ingeniero Israel Torres Colon, Lic. Núm. 8013, RPA.

Luego de haber evaluado los documentos sometidos, la División de Agrimensura certifica que el LITA de los BDPMT y la ZMT según presentado es de nuestra conformidad.

Debemos aclarar, que la acción tomada en este caso no autoriza a realizar movimiento de tierra alguno, ni corte o poda de árboles. Este deslinde es exclusivo para el LITA de los BDPMT y la ZMT en este predio.

Cordialmente,



Rafael A. Machargo Maldonado  
Secretario

CVS/LST/GRV



**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO DE RINCÓN**



**Recibo de Recaudador  
Oficial: 53334**

**Año Fiscal:** 2021

**Fecha:** 1/11/2021

**Número de Cuenta:**

**He Recibido de:** SOL Y PLAYA, CORP.

**El Importe de:** Five Hundred Dollars and No Cents \*\*\*\*\*

Tipo de Pago	Cantidad	Número de Referencia
Cheque	\$500.00	1002
<b>Total</b>	<u>\$500.00</u>	

**Por Concepto de:** FIANZA RECOGIDO DE ESCOMBROS, PRINCIPAL (\$500.00) - DEPFI - DEPOSITOS Y FIANZAS (DEPOSITOS Y FIANZAS)

**Fuente:** En persona

Jose Gonzalez Altiery

**Copia del Cliente**

Recaudador Oficial o su Representante Autorizado



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO DE RINCÓN



Recibo de Recaudador  
Oficial: 53333

Año Fiscal: 2021

Fecha: 1/11/2021

Número de Cuenta:

He Recibido de: SOL Y PLAYA, CORP.

El Importe de: Eleven Thousand Six Hundred Sixty Four Dollars and Fifty Nine Cents \*\*\*\*\*

Tipo de Pago	Cantidad	Número de Referencia
Cheque	\$11,664.59	1001
<b>Total</b>	<u>\$11,664.59</u>	

Por Concepto de: CONSTRUCCION DE FACILIDADES RECREATIVAS - \$233,291.73 X 5%, PRINCIPAL (\$11664.59) - LIARC-ARBITRIOS DE CONSTRUCCION (ARBITRIOS DE CONSTRUCCION)

Fuente: En persona

Jose Gonzalez Altieri

Copia del Cliente

Recaudador Oficial o su Representante Autorizado



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Rincón, Puerto Rico  
Departamento de Finanzas

**Certificación del pago de Arbitrios Municipales por concepto de construcción:**

**Expedido a: Sol y Playa, Corp.**

**Dirección: Carretera #429 km. 1.2 sector, Córcega bo. Calvache  
Rincón, P.R. 00677**

**Número de Referencia: 2020-344034-PCOC-010841**

**Valor: \$233,291.73**

**Cantidad Pagada: \$11,664.59**

**Recibo # 53333**

**Certifico**

**Que: El importe de este permiso ha sido pagado en conformidad a lo  
establecido en la ORDENANZA #26, SERIE 2016-2017.**

**Dado hoy, 11 de enero de 2021, en Rincón, Puerto Rico.**

  
**Recaudador Oficial o su  
Representante Autorizado**





## Notificación de Requisitos para Aprobación de Permiso de Construcción

Recreative Facilities in Sol y Playa Condominium

### Datos de Localización

#### Dirección Física

CARR PR-429 KM 1.2  
SEC. CORCEGA, BO. CALVACHE  
Rincón, Puerto Rico

#### Número(s) de Catastro

125-092-048-03

#### Materiales de Construcción

Hormigón Armado y Bloques

#### Área

Cabida de los desarrollos: 11542.61 m<sup>2</sup>

Área Bruta de Construcción: 105055.49 p<sup>2</sup>

#### Dueño

Sol y Playa, Corp.

#### Proyectista

Ingeniero Enrique Santiago Lic. No. 18768

#### Tipo de Solicitud

Nueva

#### Estimado de Costo de la Obra (\$USD)

Costo Estimado (Original)

\$233,291.73

### Asunto

Construcción Facilidades Recreativas, Condominio Sol y Playa

### Requerimientos

Estimado(a) :Ingeniero Enrique Santiago Lic. No. 18768

Por medio de esta notificación se le informa que para que se le otorgue una aprobación final a su solicitud, tendrá que cumplir con las condiciones señaladas a continuación:

1. Someter la Certificación para el Trámite de Permiso de Construcción o Urbanización (Póliza Eventual), según formalizado en la Oficina correspondiente de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado.
2. Someter evidencia de que se han satisfecho los arbitrios municipales correspondientes a esta obra, de conformidad con la Ley Núm. 86 del 24 de junio de 1971, copia del decreto de exención como evidencia de que le es de aplicación al Artículo 2, Sección C de la Ley de Incentivos Contributivos de 1987, Ley Número 8 del 24 de enero de 1987, según enmendada, o certificación al efecto de la Oficina de Exención Contributiva Industrial del Departamento de Estado.
3. Someter una foto del rótulo que identificará la construcción (debidamente instalado) a tener con lo dispuesto en el Reglamento Conjunto vigente. Será responsabilidad del desarrollador la instalación de un rótulo con tamaño mínimo de 2' x 4' en la entrada principal de la propiedad que incluya lo siguiente: número de solicitud, tipo de solicitud presentada, nombre del dueño y proponente de la obra, dirección postal y electrónica de la OGPE o Municipio Autónomo para comentarios sobre la solicitud.
4. Someter copia firmada de la siguiente información de la obra:
  - a. Fecha de comienzo de la obra.
  - b. Tiempo de construcción
  - c. Número de empleos directos a crear.

### Condiciones Especiales

Deberá someter evidencia de la radicación de la Solicitud de Recomendación de la División de Salud y Seguridad, Regla 3.2.1, RC 2019



**From:** Enrique Santiago [esantia@gmail.com](mailto:esantia@gmail.com)  
**Subject:** Excención Permiso 2020-344034-PCOC-010841  
**Date:** January 21, 2021 at 6:48 PM  
**To:** Lucy Garcia [lgarcia@ads.pr.gov](mailto:lgarcia@ads.pr.gov)

---



Saludos



EXENCION  
PLAN...JE .pdf



## GOBIERNO DE PUERTO RICO

Departamento de Recursos Naturales y Ambientales

Saludos: Para completar el memorial explicativo, favor de completar las siguientes preguntas para obtener:

### CERTIFICACION DE EXENCION DEL PLAN DE RECICLAJE

1. Nombre del proponente, desarrollador o contratista
  - a. Enrique Santiago Arroyo
2. Descripción del proyecto
  - a. Reconstrucción Facilidades Recreativas
3. Dueño
  - a. Norman Irizarry (Secretario) -Condominio Sol y Playa
4. Dirección física del proyecto
  - a. Condominio Sol y Playa Carr 429 Barrio Córcega, Rincón P.R
5. Número de empleados
  - a. 6
6. Tipo de proyecto: residencial, comercial o industrial
  - a. Residencia;
7. Horas hombre
  - a. 160 Hr por persona
8. Itinerario de trabajo
  - a. Lunes a Sabado de 7:00 am @ 2:00 Pm
9. Fecha que comenzará el proyecto y la duración del mismo
  - a. - 18 de enero 2021 por 270 dias
10. Pies cuadrados



Página 2

a. 105,055 PC incluyendo areas verdes

11.Nombre de la compañía que recogerá los desperdicios sólidos

a. El contratista reusara material/

desperddicio de empaques se dispondra en zafacon

12.Cantidad estimada en yardas cúbicas de desperdicios sólidos que se generarán en el proyecto

a. Menos de ¼ yarda

13.Nombre de la compañía que manejará los reciclables, de generarse.

a. El municipio los recibe en centro

14.Correo electrónico

a. esanti@gmail.com

**FAVOR DE FIRMAR LAS CERTIFICACIONES Y/O PONCHARLAS CON**

**SU SELLO Y CON LA FIRMA.** Tan pronto lo tenga, favor de enviarlo al

correo electrónico: [lgarcia@ads.pr.gov](mailto:lgarcia@ads.pr.gov). Buen día





# GOBIERNO DE PUERTO RICO

Junta de Planificación




## INFORME INVESTIGACIÓN

<b>Fecha: 17 mayo 2021</b>		<b>Querella Núm: 2021-SRQ-007424</b>	
<b>Hora: 11:00 am</b>		<b>Proyecto: Reconstruccion Facilidades Recreativas Condominio Sol y Playa en Rincón.</b>	
<b>Nombre Querellado:</b> Sol y Playa, Corp. Ángel Román Mas (Consultor del Proyecto) Enrique Santiago Arroyo(Proyectista) Manuel S. Sánchez Galloza(Ingeniero) Enrique Torres(Contratista)		<b>Nombre Querellante: Junta de Planificación Negociado de Querella y Auditoria</b>	
<b>Dirección Física: Carr.429 km. 1.2 Bo. Calvache Sector Córcega Rincón P.R.00677</b>		<b>Dirección Física: Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella San Juan P.R.</b>	
Dirección Postal: Sol y Playa, Corp. 800 suite 324 Rincón PR 00677 (proyectista)Enrique Santiago E18 Calle Yágüez Urb. Villa Borinquén Caguas, Puerto Rico 00725 (Ing.) Manuel Sánchez Galloza PO Box 596 Aguada, Puerto Rico 00602 (contratista)Enrique Torres Luis XIV 2060 Los Versalles Mayagüez, Puerto Rico 00682		Dirección Postal: P.O Box 41119 San Juan P.R. 00940-1119	
<b>Comentario dirección postal querellado: la postal se obtuvo del caso referencia 2020-344034-PCOC-010841</b>			
<b>Núm. Tel:</b> 787 406-6962 ,787 599-3135 ,787 604-6152,787 207-0411		<b>Núm. Tel: 787-723-6200</b>	
<b>Email:</b> <a href="mailto:norman.irez@gmail.com">norman.irez@gmail.com</a> , <a href="mailto:msgingenieros@yahoo.com">msgingenieros@yahoo.com</a> , <a href="mailto:esantia@gmail.com">esantia@gmail.com</a> , <a href="mailto:etorres8690@gmail.com">etorres8690@gmail.com</a>		<b>Email: perez_a@jp.pr.gov</b>	
<b>Información de la propiedad en Investigación</b>			
<b>Dirección: la misma arriba indicada</b>		<b>Coordenadas:</b>	
<b>Dueño del Solar:</b> MARCELO OBEN MARTINEZ		Permisos en Sistema: 2020-344034-PCOC-010841, 2020-344034-SRS-040427, 2020-344034-PUI-002264, 2019-292942-DEC-081918	
<b>Núm. Catastro:</b> 125-092-048-03	<b>Calificación:</b> R-I	<b>Inundación:</b> X =0.2%, VE =6.9%	
<b>Informe de Investigación</b>			
<b>Descripción:</b> <b>CONSTRUCCION DENTRO DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE DE LAS FACILIDADES RECREATIVAS DEL CONDOMINIO SOL Y PLAYA EN RINCON.</b>			
<b>Hallazgos:</b>			
Se Encontro Que Se Están Llevando A Cabo la Reconstrucción de las Facilidades Recreativas del Condominio Sol y Playa en Rincón Que Fueron Destruidas Por El Huracán María.		El Proyecto Cuenta Con Un Permiso Construcción Bajo Caso Número 2020-344034-PCOC-010841 Autorizado Por La OGPE Expedido el 29 enero 2021.	
Al Momento de la Inspeccion Se Encontraban Los Vigilantes Del Departamento de Recursos Naturales en el Lugar y Se Pudo Observar Que Se Removió la Arena y Se Hicieron Trabajos de Excavación Donde Va a Estar Ubicada la Piscina la Cual Se Está Construyendo Los Cimientos de Esta Mediante el Depósito de Hormigón y Acero (Ver Fotos).		Se Encontro en el Sistema Que Dicho Proyecto Cuenta con una Certificación de Cumplimiento Ambiental Por Exclusión Categórica Aprobada Bajo Caso 2019-292942-DEC-081918 Para las Obras de Reconstrucción de Dichas Facilidades Recreativas Estando Estas en la Zona Marítimo Terrestre y en una Zona de Areas Especiales de Riesgo de Inundaciones, Derrumbes o Marejadas.	
Los Vigilantes Del Depto. Recursos Naturales Le Preguntaron al Encarado Luis Perez Que Mostraran Los Puntos de Deslinde de la Zona Marítimo Terrestre Para Poder Determinar Si La Construcción Cae Dentro o No Del Deslinde. Ya Que No Había Puntos Establecidos Sobre el Terreno, Está Respondió Que Desconocía Los Mismos y Mediante Llamada Se Logró Comunicación con El Consultor Del Proyecto El Sr. Ángel Román este Indico Que Contaba			

Con Todos los Permisos del Dept.Recursos Naturales y La Ogpe y Que la Obras de Reconstrucción Estaban Fuera del Deslinde de la Zona Marítimo Terrestre. Acordó Acudir al Lugar Con un Agrimensor Para Restablecer los Puntos e Indicárselos a los Vigilantes Para Que Corroboren la Informacion.

Los Vigilantes Del Departamento Recursos Naturales Le Indicaron Al Consultor Sr. Ángel Román Que No Contaba Con La Radicacion De La Solicitud y Concesión Del Departamento Recursos Naturales Para Dicho Proyecto.

**(Como parte de la investigación se tomaron fotos, se obtuvieron documentos y otras informaciones que se incluyen como anejos y se hacen formar parte de este Informe.)**

Nombre de Inspector y Título*	Firma Inspector
Alfredo Álvarez Pérez	
<b>Fecha Informe</b>	18 mayo 2021



# GOBIERNO DE PUERTO RICO

Junta de Planificación



## Anejos









# GOBIERNO DE PUERTO RICO



FOTO ANTES DEL HURACAN MARIA



FOTOS DESPUES DEL HURACAN MARIA



Proyecto Reconstrucción Facilidades Recreativas Condominio Sol y Playa de Rincón



PROYECTO INPACTADO POR MAREJADAS CICLONICAS





# GOBIERNO DE PUERTO RICO



Evidencia Permiso Construcción Para Facilidades Recreativas Del Condominio Sol y Playa De Rincón



**GOBIERNO DE PUERTO RICO**  
 Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
 Oficina de Gerencia de Permisos

Número de Trámite:  
**2020-344034-PCOC-010841**

**Permiso de Construcción**

Fecha de Expedición: 26/06/2021      Nombre del Proyecto: Recreative Facilities in Sol y Playa Condominium      Fecha de Expiración: 26/06/2023

**Descripción del Proyecto**

Construcción Facilidades Recreativas, Condominio Sol y Playa

**Datos de Localización**

De conformidad con las disposiciones contenidas en las Leyes y los Reglamentos vigentes, se expide el presente Permiso de Construcción, Privado para las Obras de Obra de Construcción a realizarse en un predio de terreno ubicado en:

**Dirección Física:** Carr PR-429 Km 1.2 Sec. Correg. Bo. Calvache Rincón, Puerto Rico, 00677  
**Dueño(s):** Sol y Playa, Corp

**Número(s) de Catastro(s):**  
 125-002-048-03

**Distritos de Calificación:**  
 R.3 (87%), CR (2%)

**Distritos de Clasificación:**  
 NA

**Zona de Inundabilidad:**  
 X

**Casos de Referencia:**  
 n/a  
**Tipo de Uso Propuesto:**  
 Residencial

**Datos del Proyecto**

<b>Proyectista:</b> Ingeniero Mecánico - Enrique Santiago - 18768 - Civil	<b>Inspector:</b> Ingeniero Mecánico - Enrique Santiago - 18768 - Inspección
--	---

<b>Especialista:</b> Ingeniero Civil - Manuel Sanchez - 6630 - Civil
---

**Datos del Permiso**

Costo Estimado (Original) \$233,292      **Cobertura de los Desarrollos:** 11542.6 m<sup>2</sup>  
 Costo Estimado (OGPe) \$0      **Área Bruta de Construcción:** 100,055.4800p<sup>2</sup>

**Obras de Urbanización**

nul  
 Volumen a Rellenar o Excavar: nulm<sup>3</sup>

**Obras de Construcción**

PH004-411 (Rev. 01/14), Puerto Rico 00945-1109-4 (07/21) (002)



**GOBIERNO DE PUERTO RICO**  
 Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
 Oficina de Gerencia de Permisos

Número de Trámite:  
**2020-344034-PCOC-010841**

**Permiso de Construcción**

<b>Nombre de la Estructura:</b> Recreative Facilities in Sol y Playa Condominium	<b>Datos Adicionales Propuestas:</b> Agua: Abastecimiento de Agua Potable: Público Disposición de Desechos Sólidos: Público Disposición de Aguas Residuales: Sanitario Colectivo
<b>Materiales:</b> Hormigón Armado y Bloque	<b>Padres de Construcción:</b> Cantidad de Placas: 1 Alura Máxima: 5.0m Área del Doler: 11,542.6200m <sup>2</sup> Área de Cubierta: 8,952.0700m <sup>2</sup> Área Bruta del Piso: 8,952.0700m <sup>2</sup> Cantidad de Unidades del Sistema: 3 Cantidad Potencial: 100.00m <sup>2</sup> /vivi
<b>Paredes:</b> Pared Mínima Delantera: 4.2m Pared Mínima Lateral Derecha: 21.22m Pared Mínima Lateral Izquierda: 3m Pared Mínima Posterior: 10.5m Pared Mínima Interior: 8m	<b>Facilidades:</b> <b>Eléctricas:</b> Cantidad para Resúmenes: 0 0 Cantidad para Derivados: 0 0 Cantidad para Ventanas: 0 0 Cantidad para Interruptores: 0 0 Tela de Escapes de Cargo y Descomulg: 0
<b>Tipos de Uso:</b>	<b>Subestaciones Eléctricas:</b> Potencia Máxima de la Sub-estación eléctrica: 300k Cantidad de Unidades de Sub-estación eléctrica: 0
	<b>Cable:</b> Ancho de Cable: 0.00m Ancho de Acceso: 0.00m Ancho de Pasaje: 0.00m Ancho de Paso de Cables: 0.00m Ancho de Instalación: 0.00m
	<b>Baños:</b> Cantidad de Baños: 3
	<b>Facilidades Recreativas y Culturales:</b> Área para Recreación Activa: 813.0000 Área para Recreación Pasiva: 108.0000 Área para Recreación: 70.0000 Área para Recreación de Niños: 21.0000

**Condiciones Generales**

Permiso de Construcción





# GOBIERNO DE PUERTO RICO

## Junta de Planificación



**GOBIERNO DE PUERTO RICO**  
Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
Oficina de Gerencia de Permisos

Número de Trámite:  
**2020-344034-PCOC-010841**

### Permiso de Construcción

- Este permiso deberá estar expuesto en todo momento en un lugar visible al público dentro de las instalaciones para el cual fue otorgado.
- El hacer o hacer cualquier construcción no autorizada en este Permiso estará sujeta a que se presenten recursos extraordinarios para la cancelación o paralización de las obras de obras no autorizadas y/o revocación de permisos, según se establece en la Ley Núm. 301-2009, según enmendada y conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico".
- Este permiso no legaliza ni autoriza de manera alguna la construcción de obras, ni autoriza aquellas ya construidas y que estén sujetas a este permiso.
- El cumplir con los requerimientos de éste o cualquier otro permiso dentro del amparo de la Ley Núm. 301-2009, según enmendada y conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico" y/o el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, no exime al concesionario de cumplir con cualquiera otro requisito de disposiciones legales estatales y federales aplicables, tales como, pero sin limitarse a Fair Housing Act y Americans with Disabilities Act y la Ley Sobre Política Pública Ambiental.
- Las disposiciones aplicables de Ley Núm. 161-2006, según enmendada y conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico" y/o el Reglamento Conjunto Vigente se incorporan aquí por referencia y serán condiciones obligatorias bajo este Permiso.
- La adjudicación de un permiso no tiene el propósito ni intención de violar o anular cualquier restricción privada, incluyendo, servidumbres en equidad o prohibiciones que resulten imperativas con el permiso aquí concedido. La OGP se reserva con jurisdicción para adjudicar la vigencia de estas restricciones.

Si la concesión de un permiso resulta en un remedio de cualquier restricción o prohibición imperativa, la parte afectada podrá llevar aquellos asuntos que en derecho procedan contra el concesionario del permiso, disponiéndose que, si OGP queda relevada de responsabilidad por tal acción.

7. El Concesionario de este Permiso deberá cumplir con cualquier otro requisito legal aplicable del Reglamento Conjunto Vigente, el Código de Rentas Internas de Puerto Rico o cualesquiera otras regulaciones aplicables del Departamento de Hacienda y/o Departamento de Transportación y Obras Públicas.

8. A petición fundamentada del concesionario del permiso, acompañado de una certificación del proyectista y/o especialista de que el proyecto de construcción aquí continúa conforme con las leyes y reglamentos aplicables, y no se le han incorporado cambios, siempre y cuando no se considere tal extensión condicional al interés público, se podrá prorrogar el permiso vigente. De otorgarse la prórroga, la vigencia del Permiso será de un (1) año.

9. El concesionario del Permiso deberá tratar un título dentro de los dos (2) días siguientes a la radicación de la solicitud. Dicho título será ubicado en la entrada principal de la propiedad donde se llevará a cabo la obra y deberá mantenerse instalado hasta que cese la actividad. Dentro de los tres (3) días a partir de su instalación, deberá certificar en el sistema electrónico de la Oficina de Gerencia de Permisos que el título fue instalado conforme a lo dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos; dicha certificación deberá estar acompañada de una foto digital a ser cargada en el sistema.

10. La autorización para construir contenida en este Permiso bajo las disposiciones del Reglamento Conjunto Vigente tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de su expedición para que las obras autorizadas dichas obras una vez comenzadas, no fueron terminadas dentro del término prescrito en el mismo o no se cumplió con disposiciones establecidas por la OGP o la Junta de Planificación.

11. Todo permiso de construcción expedido bajo las disposiciones del Reglamento Conjunto Vigente, quedará en efecto si las obras certificadas no fueron comenzadas dentro del término de dos (2) años a partir de la fecha de su expedición o si dichas obras una vez comenzadas, no fueron terminadas dentro del término prescrito en el mismo o no se cumplió con disposiciones establecidas por la Oficina de Gerencia de Permisos o la Junta de Planificación.

12. Este permiso es expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos bajo la certificación del Ingeniero o Arquitecto licenciado de que los planos, proyectos de obras y demás documentos fueron presentados de conformidad con los leyes y reglamentos aplicables, al amparo de las disposiciones de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1957, según enmendada, relacionada a la certificación de planos y obras de Puerto Rico y la Ley

Page 3 of 6

**GOBIERNO DE PUERTO RICO**  
Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
Oficina de Gerencia de Permisos

Número de Trámite:  
**2020-344034-PCOC-010841**

### Permiso de Construcción

Núm. 7 de 15 de julio de 1957, según enmendada, conocida como "Ley de Certificación de Planos", así como las leyes y reglamentos de planificación.

De identificarse que alguna información ofrecida resulte falsa, si el diseño de la obra no se ajusta a los reglamentos, indique hechos o dimensiones que no sean ciertas y correctas, suministre hechos o información falsa u oculte información; se procederá con las acciones o medidas correctivas establecidas en los artículos 7 y 8 de la Ley Núm. 135, supra, artículos 8 y 9 de la Ley Núm. 7, supra así como con las establecidas en la Ley 161-2006, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", según aplicable.

13. De identificarse que el costo estimado de la obra ha sido calculado incorrectamente, la Oficina de Gerencia de Permisos, mediante Orden o tasa efectiva, calculará el mismo y avisará al Concesionario que se pague los derechos de conformidad.

14. En aquellos casos en que no se hayan utilizado las guías adoptadas por la Oficina de Gerencia de Permisos, se exigirá el pago adicional de un diez por ciento (10%) sobre la diferencia del costo de materiales y la cancelación de estampillas del total involucrado en el contrato.

15. En todo obra de construcción, cuyo costo total final de construcción resulte mayor al costo estimado, el solicitante afectará el pago de aranceles correspondiente y se cancelarán estampillas correspondientes por la diferencia.

16. En aquellos casos en que no se hayan utilizado las guías adoptadas por la Oficina de Gerencia de Permisos y el valor final de la obra represente una diferencia de un diez por ciento (10%) adicional al costo estimado original, el solicitante afectará el pago de aranceles correspondiente y se cancelará estampillas adicionales sobre el total de la diferencia más un veinte por ciento (20%) de dicha diferencia del costo de los materiales y la cancelación de estampillas no pagadas como penalidad inicial por un estimado de costo incorrecto.

**Aprobamiento Finalización:**

De conformidad con la ley y las disposiciones de la Ley Núm. 301-2009, según enmendada y conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", la Junta de Planificación fiscalizará el cumplimiento del Permiso emitido por la Oficina de Gerencia de Permisos.

**Aprobamiento Revisión:**

Se advierte que, la parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o revocación de la Oficina de Gerencia de Permisos, Profesional Autorizado o un Municipio Autónomo con Jurisdicción de la I a la V, podrá presentar una solicitud de revisión administrativa ante la División de Revisiones Administrativas, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos, de copia de la notificación de la actuación, determinación final o revocación.

La parte recurrente utilizará el mecanismo que proveerá el Sistema Unificado de Información al presentar el recurso directamente ante la División de Revisiones Administrativas para notificar automáticamente a la Oficina de Gerencia de Permisos, a la Junta de Planificación, los Municipios Autónomos con la Jurisdicción de la I a la V, o al Profesional Autorizado, según aplicable. Además, la parte recurrente notificará copia de la solicitud de revisión administrativa, por correo certificado con acuse de recibo y mediante otro mecanismo depositado por representante, a las partes, incluyendo a la OGP, y a los interesados, dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas desde la presentación de la solicitud. La copias notificarán al equipo de trabajo jurisdiccional y su cumplimiento deberá ser certificado y evidenciado oportunamente ante la División de Revisiones Administrativas.

El Jefe Administrativo de la División de Revisiones Administrativas tendrá un término de quince (15) días para determinar si acepta la misma. Si en este término se deniega o no se emite una determinación a valor final, en cuyo caso se entenderá rechazada de plano, quedará jurisdicción sobre la misma y comenzará a contar el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal de Apelaciones desde que se notifique la denegatoria o desde que expire este quince (15) días, según sea el caso.

La División de Revisiones Administrativas dispondrá de las solicitudes aceptadas ante su consideración dentro de un periodo de noventa (90) días naturales desde su presentación. Dicho término podrá ser prorrogado por treinta (30) días adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento, en casos excepcionales. Si la

Page 4 of 6

**GOBIERNO DE PUERTO RICO**  
Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
Oficina de Gerencia de Permisos

Número de Trámite:  
**2020-344034-PCOC-010841**

### Permiso de Construcción

División de Revisiones Administrativas no adjudicará la solicitud dentro del término aquí dispuesto, dicho acto pasará jurisdicción sobre la misma y comenzará a contar el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal de Apelaciones. Las resoluciones de la División de Revisiones Administrativas serán consideradas determinaciones finales de la Oficina de Gerencia de Permisos.

La presentación de una solicitud de revisión administrativa no es un requisito jurisdiccional previo a la presentación de una solicitud de revisión de decisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones. No obstante, su oportuna presentación permitirá los recursos para recurrir ante dicho Tribunal.

Cualquier parte adversamente afectada por una determinación final, permiso o resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la certificación de la satisfacción de la determinación final, permiso o resolución de la agencia o a partir de la fecha aplicable cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido indeterminado mediante la presentación oportuna de una solicitud de revisión administrativa. La parte notificará la presentación de la solicitud de revisión a la agencia y a todas las partes dentro del término para solicitar dicha revisión. La notificación podrá hacerse por correo.

**Condiciones Especiales**

Este permiso es expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio bajo la certificación del reglamento o Anexo de Referencia de que los planos, proyectos de obras y demás documentos fueron presentados de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables, al amparo de las disposiciones de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1957, según enmendada, relacionada a la certificación de planos y obras de Puerto Rico y/o la Ley Núm. 7 de 15 de julio de 1957, según enmendada, conocida como "Ley de Certificación de Planos", así como las leyes y reglamentos de planificación.

De identificarse que alguna información ofrecida resulte falsa, si el diseño de la obra no se ajusta a los reglamentos, indique hechos o dimensiones que no sean ciertas y correctas, suministre hechos o información falsa u oculte información; se procederá con las acciones o medidas correctivas establecidas en los artículos 7 y 8 de la Ley Núm. 135, supra, artículos 8 y 9 de la Ley Núm. 7, supra así como con las establecidas en la Ley 161-2006, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", según aplicable.

**Aviso**

Si la OGP determina que el costo estimado del valor de la obra ha sido calculado incorrectamente, la OGP, mediante orden o tasa efectiva, calculará el mismo y avisará al solicitante que se pague los derechos de conformidad con los

En aquellos casos en que no se hayan utilizado las guías adoptadas por la OGP, se exigirá el pago adicional de un diez por ciento (10%) sobre la diferencia del costo de materiales y la cancelación de estampillas del total involucrado en el contrato.

En todo obra de construcción, cuyo costo total final de construcción resulte mayor al costo estimado, el solicitante afectará el pago del arancel y se cancelarán estampillas correspondientes por la diferencia.

En aquellos casos en que no se hayan utilizado las guías adoptadas por la OGP y el valor final de la obra represente una diferencia de un diez por ciento (10%) adicional al costo estimado original, el solicitante afectará el pago de aranceles y se cancelará estampillas adicionales sobre el total de la diferencia más un veinte por ciento (20%) de dicha diferencia del costo de los materiales y la cancelación de estampillas no pagadas como penalidad inicial por un estimado de costo incorrecto.

Page 5 of 6

**GOBIERNO DE PUERTO RICO**  
Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
Oficina de Gerencia de Permisos

Número de Trámite:  
**2020-344034-PCOC-010841**


### Permiso de Construcción

**Firma / Sellos**

**Fecha de Expedición:**  
25/06/2021

Page 6 of 6

Evidencia de la Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica Autorizado al Proyecto Por La OGPE Para La Reconstrucción de Facilidades Recreativas del Condominio Sol y Playa de Rincón

	<b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Departamento de Desarrollo Económico y Comercio Oficina de Gerencia de Permisos	Número de Caso: 2019-292942-DEC-081918
	<b>Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica</b>	
Condominio Sol y Playa		
<b>Fecha de Expedición:</b> 17/DEC/2019		
<b>Datos de Localización</b>		
De conformidad con las disposiciones contenidas en las leyes y los reglamentos vigentes, se expide la presente Certificación de Exclusión Categórica para la acción(es) antes descrita(s):		
<b>Dirección Física:</b> Dirección: COND.SOL Y PLAYA APT 202 Municipio: Rincón Estado: Puerto Rico Código Postal: 00677	<b>Dueño:</b> Norman Itzairy	
	<b>Sometido por:</b> Gamaliel Rivera	
<b>Calificación</b> Distrito(s) de Calificación: R.I (97%), CR (2%) Distrito en el Mapa de Inundabilidad: X Tipo de Suelo: Cd	<b>Número(s) de Catastro:</b> 125-092-048-03	
<b>Datos de determinación</b>		
<b>Exclusión Categórica</b> Números de exclusión categórica aplicables de acuerdo a la R-11-17 de la JCA: 59	<b>Fecha de Expedición:</b> 17/DEC/2019	
<b>Condiciones Generales</b>		
De acuerdo con la solicitud de esta Determinación, se certificó cumplimiento con los siguientes requisitos, cuyo incumplimiento podrá repercutir en la revocación de esta Determinación:		
1. Las actividades de uso o de construcciones livianas de nuevas estructuras no están ubicadas o desarrolladas en:		
a. Áreas especiales de riesgo de inundaciones, derrumbes o marejadas.		
b. Áreas en las que la Junta de Calidad Ambiental (JCA) u otras agencias gubernamentales estatales o federales hayan determinado que existe un grado de contaminación que excede el permitido por los reglamentos vigentes.		
c. Áreas ecológicamente sensitivas o protegidas, según establecido por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), en las que existan especies únicas de fauna o flora o que estén en peligro de extinción o en las que puedan afectarse ecológicamente sistemas naturales o artificiales, ya sea en forma directa o indirecta.		
d. Áreas en las que existan problemas de infraestructura o de deficiencias en los sistemas de servicios de suministro de agua potable, disposición de las aguas sanitarias, suministro de energía eléctrica o capacidad vial para el manejo adecuado del tránsito de vehículos de motor.		
e. Áreas que constituyan yacimientos minerales, conocidos o potenciales.		
f. Áreas en las que existen yacimientos arqueológicos o de valor cultural, según determinado por el Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP).		
g. Áreas de topografía escarpada, en cuencas hidrográficas donde se puedan afectar fuentes de abasto de		
Page 1 of 3		
<small>PD 806-41175 San Juan, Puerto Rico 00949-1175 • 787-721-6282</small>		

Incumplimiento con



# GOBIERNO DE PUERTO RICO

Junta de Planificación



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
Oficina de Gerencia de Permisos

Número de Caso:  
2019-292942-DEC-081918

## Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica

agua potable.

h. Cualquier otra acción que la JCA haya establecido mediante Resolución.

2. No descargarán contaminantes a cuerpos de agua, ni generará desperdicios peligrosos o emisiones al aire que excedan dos (2) toneladas al año de contaminantes de aire criterio, o cinco (5) toneladas de cualquier combinación de contaminantes criterios, ni emitirá al aire contaminantes peligrosos o tóxicos u olores objetables.

3. La disposición o descarga de las aguas usadas se realizará mediante acometidas a un sistema sanitario existente, lo cual requerirá la obtención del endoso de la AAA previo a la solicitud de permisos de construcción.

4. Que existe la infraestructura necesaria (agua potable y alcantarillado sanitario suministrado por la AAA, energía eléctrica, alcantarillado pluvial, vías de acceso) para servir a la operación del proyecto o actividad propuesta, con excepción de los proyectos agrícolas que se ubican por regla general en las áreas rurales, así como las residencias unifamiliares asociadas en las que las instalaciones de esa naturaleza son limitadas.

5. La operación de la actividad no afectará áreas residenciales o zonas de tranquilidad por contaminación sónica según establecido por el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido.

6. Que el desarrollo de la instalación comercial, industrial, de servicio, institucional y de desarrollo de terrenos para uso turístico y proyectos recreativos no excede de cinco mil (5,000) pies cuadrados de construcción en área total de ocupación y área bruta de piso y que cumple con las condiciones de ubicación y operación establecidas por la OGPe u otra agencia con jurisdicción, según sean aplicables.

7. El uso de edificios o estructuras existentes para facilidades comerciales, almacenes y usos industriales o de servicios no excederán de cien mil (100,000) pies cuadrados en área total de ocupación y área bruta de piso. Dicha operación deberá cumplir con las condiciones de ubicación y operación establecidas por la OGPe u otra agencia con jurisdicción, según sean aplicables, y las establecidas para las exclusiones categóricas en este Reglamento.

8. Para la ejecución o desarrollo de las acciones aprobadas como exclusiones categóricas, se requerirá la obtención de los permisos aplicables de las agencias gubernamentales para las etapas de construcción y operación.

9. La acción no ha sido fragmentada o segmentada para fines de la evaluación y será determinación de la agencia proponente si la misma satisface o no los requisitos para ser considerada y ejecutada bajo una exclusión categórica.

10. Que ha cumplido con el requisito de publicación de un Aviso Público de conformidad con la Regla 122 del Reglamento de Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales de la JCA, en el caso que la acción propuesta esté relacionada al uso u otorgamiento de fondos federales que requieran un proceso de evaluación parecido al de NEPA (NEPA-Like Process).

### Aviso

Si luego de haberse aquí dado cumplimiento con el Artículo 4(B) de la Ley Núm. 416 surgieran variaciones sustanciales en la acción propuesta que requieran la evaluación a los impactos ambientales, habrá que presentar el correspondiente documento ambiental, de conformidad con la Ley sobre Política Pública Ambiental.

### Condiciones Especiales

NINGUNA

### Firma / Sellos

Fecha de Expedición:

17/DEC/2019





**GOBIERNO DE PUERTO RICO**  
Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
Oficina de Gestión de Permisos

Número de Caso:  
2019-292942-DEC-081918

**Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica**



*Ing. Gabriel Hernández Rodríguez*  
**Secretario Auxiliar**







# GOBIERNO DE PUERTO RICO

Junta de Planificación







# GOBIERNO DE PUERTO RICO

Junta de Planificación



Fotos de Como Quedo el Área de las Facilidades Recreacionales del Condominio Sol y Playa en Rincón Luego Que Huracán María Afectara el Lugar.



Foto Luego De Limpieza de Escombros de las Facilidades Recreacionales del Condominio Sol y Playa en Rincón

**Permiso Único Incidental Operacional**

<b>Fecha de Expedición:</b>	<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Fecha de Expiración:</b>
05/29/2021	<b>Recreative Facilities in Sol y Playa Condominium</b>	05/29/2026
<b>Tipo de Trámite:</b>		
Nuevo		

**Actividad(es) Autorizada(s)**

Permiso de Actividad Incidental a una Obra Autorizada por OGPe (POA), Autorización de Corte, Poda, Transplante y Siembra de Árboles (ACP), Permiso General Consolidado (PGC)

**Datos de Localización**

De conformidad con las disposiciones contenidas en las Leyes y los Reglamentos vigentes, se expide el presente **Permiso Único Incidental**, Privado para un predio de terreno ubicado en:

<b>Dirección Física:</b>	<b>Dueño(s):</b>	Sol y Playa, Corp
Carr PR-429 Km 1.2	<b>Arrendatario:</b>	Sol y Playa, Corp Playa Corp
Sec. Corcega, Bo. Calvache	<b>Cabida según</b>	11520.64 m <sup>2</sup>
Rincón, Puerto Rico, 00677	<b>Cabida según</b>	11520.64 m <sup>2</sup>
<b>Número(s) de Catastro(s):</b>	<b>Casos de Referencia:</b>	2020-344034-PCOC-010841 2019-292942-DEC-081918
125-092-048-03		
<b>Distritos de Calificación:</b>		
R.i (97%), CR (2%)		
<b>Distritos de Clasificación:</b>		
NA		
<b>Zona de Inundabilidad:</b>		
X		

**Datos de Proyecto****Proyectista:**

Ingeniero Mecánico - Enrique Santiago - 18768  
- Other

**Contratista:**

Enrique Torres

**Inspector Encargado de la Implantación del Plan Ges:**

Ingeniero Mecánico - Enrique Santiago - 18768  
- Other

**Inspector de Siembra y Forestación:**

Mitigación y corte - Gamalier Rivera - 01540-  
ISF-00450

**Supervisor de Siembra y Forestación:**

Mitigación y corte - Gamalier Rivera - 01540-  
ISF-00450





## Permiso Único Incidental Operacional

### Datos del Permiso

#### Tipos de Obras a Realizar

Construcción  
 Tipo de facilidad a construir: Facilidades  
 Cantidad de unidades a 1

#### Area Total

Lugar del proyecto: 11,542.6100 m<sup>2</sup>  
 Obras a realizarse: 9,763.5000 m<sup>2</sup>

#### Fecha Estimada

Inicio de obras: 04-02-2021  
 Terminación de obras: 28-02-2021

#### Cuerpo(s) de agua receptor(es) de la escorrentía

1. Océanos - Oceano Atlantico

#### Uso de Explosivos:

No  
 Tipo de Procedimiento: null

#### Componentes de la Corteza Terrestre a:

Volumen total a remover: 1,464.5000 m<sup>3</sup>  
 Volumen total a almacenar: 1,464.5000 m<sup>3</sup>  
 Volumen total a rellenar: 1,464.5000 m<sup>3</sup>  
 Volumen total a extraer: 0.0000 m<sup>3</sup>  
 Volumen total a disponer: 0.0000 m<sup>3</sup>  
 Material Excedente: No

#### Desperdicios Solidos

Volumen total a generar: 10.0000 yd<sup>3</sup>

#### Instalación Tuberías y/o Cables Soterrados

Distancia lineal: 0.0000 (pies)

#### Corte de Árboles

Especie de árboles: terminalia catappa  
 Cantidad Total: 6

#### Plan de Mitigación

Cantidad de árboles por mitigación mínimas de siembra por cuerdas: 0  
 Cantidad de árboles por mitigación por corte: 4  
 Cantidad de árboles por corte en la servidumbre de vigilancia de litoral: 0  
 Cantidad de árboles por corte en la Zona Marítimo Terrestre: 0  
 Cantidad de árboles por concepto de unidad(Familia) y formación de solares: 0  
 Total de árboles por mitigación: 0  
 Cantidad de árboles por concepto de estacionamiento: 0





## Permiso Único Incidental Operacional

### Condiciones Especiales

La División de Medioambiente ha evaluado los documentos que forman parte de este caso "Condominio Sol & Playa", el cual se encuentra ubicado en el Municipio de Rincón, PR. Que a grandes rasgos los trabajos propuestos incluyen:

- La reconstrucción de una (1) verja en cemento y estructuras asociadas,
- La reconstrucción de las facilidades recreativas.

Que el 25 de enero de 2018 el DRNA expide Aprobación de Emergencia O-BD-C2M01-SJ-00669-19012018 para la construcción de una (1) verja a una distancia de 50 pies de los edificios existentes. La Aprobación de Emergencia se aprueba en virtud del Artículo 16 del Reglamento 4860 para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, los Terrenos Sumergidos Bajo Estas y la Zona marítimo Terrestre con el propósito de eliminar cualquier amenaza a la vida y propiedad. Más tarde, el 20 de marzo 2018 el DRNA enmienda la Aprobación de Emergencia O-BD-C2M01-SJ-00669-19012018 para la construcción de la verja a una distancia de 59 pies con 11 pulgadas de los edificios existentes. Indica la Enmienda que el área verde ubicada dentro de la verja estará sujeta a un posterior deslinde de la Zona Marítimo Terrestre (ZMT). Finalmente el 17 de noviembre de 2020, peritos del DRNA certifican el deslinde de la ZMT. Es importante señalar que el Artículo 9 de la Ley 1880 "Ley de Puertos" indica lo siguiente: La servidumbre de salvamento NO es obstáculo para que los dueños de los terrenos contiguos al mar siembren, planten y levante, dentro de la zona marítimo terrestre propios, edificios agrícolas y casas de recreos.

Por lo antes expuesto la OGPe no tiene objeción a las obras propuestas. NO obstante, el Proponente deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Este permiso aplica única y exclusivamente para la reconstrucción de las estructuras impactadas durante el evento del Huracán María (2017). Por ende, las facilidades recreativas deberán ser consonas a las aprobadas bajo el número de permiso de ARPE # 98-08-0013 (Proyectista Arq. Noel Añeses).
2. Solo se autoriza el movimiento de terreno necesario para la preparación del terreno, conforme a la descripción del proyecto aprobado. De haber presencia de tortugas marinas en el área deberán notificar la Cuerpo de Vigilantes del DRNA y detener los trabajos de construcción, hasta que el animal se retire del lugar.
3. Identificar el área para minimizar accidentes con los bañistas y usuarios de la playa.
4. PÓLIZA: El Concesionario será responsable de cualquier daño a personas o propiedades que se causare como resultado de la operación aquí autorizada. A tales efectos, adquirirá una Póliza de Responsabilidad Pública con una compañía de seguros autorizada a negociar en Puerto Rico, que incluya al Concesionario y como asegurados adicionales (Additional Insured) el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la OGPe y el DRNA, por las siguientes partidas:
  - a. Daños a la Propiedad (cubierta separada): \$200,000.00
  - b. Daños Personales (cubierta separada): \$200,000.00
5. NO se procederá con la extracción de los componentes de los materiales de la corteza terrestre sin la Póliza de Responsabilidad Pública indicado en la Condición Especial anterior. Dicha Póliza deberá estar presente en el lugar autorizado mientras que se lleven a cabo las labores de extracción de los materiales de la corteza terrestre.
6. Será responsabilidad del Concesionario mantener vigente en todo momento la Póliza de Responsabilidad Pública; indicada en el inciso 4, resultando en la suspensión inmediata de este Permiso, la cancelación y/o vencimiento de la póliza, así como omisión, por parte del Concesionario.
7. La limpieza, desmonte y/o excavación se limitará a aquellas áreas que han de ser utilizadas con carácter inmediato en el proyecto. Permanecerán sin ser deforestadas en toda su extensión aquellas áreas que no estén consideradas en el proyecto aprobado.
8. El concesionario deberá obtener y mantener en vigor el permiso para el Control de la Erosión y Sedimentación (Permiso CES) que emite la Junta de Calidad Ambiental para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua cercanos al proyecto. Además, deberá obtener de esa Agencia el Permiso de Fuente de Emisión para controlar el polvo fugitivo durante la etapa de construcción.
9. Durante el desarrollo del proyecto se llevarán a cabo los controles escorrentías, contemplados en el Permiso





## Permiso Único Incidental Operacional

para el Control de la Erosión y Sedimentación y que sean necesarios para minimizar la sedimentación hacia terrenos bajos.

10. De necesitarse el uso de explosivos como mecanismo de extracción, se deberá solicitar una enmienda a la autorización expedida por la OGPe para el uso de explosivos en este proyecto.

11. Durante la etapa de construcción se deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas puedan ser arrastradas por las escorrentías y tomar acceso a terrenos adyacentes.

12. Los escombros productos de la extracción no podrán depositarse en desagües pluviales o cuerpos de agua existentes; deberán colocarse donde no obstruyan el libre flujo de las aguas o removidos a un vertedero autorizado a recibir estos escombros.

13. De encontrarse durante el movimiento de material cualquier tallado de piedra, cerámica, caracol o madera de valor histórico o arqueológico, los cuales son propiedad del Estado, deberá suspender inmediatamente las obras en ese lugar y notificar el hallazgo al Instituto de Cultura Puertorriqueña.

14. Horario: Lunes a Viernes de 6:00 am a 6:00 pm.

15. El Proponente cumplirá con las siguientes leyes y reglamentos relacionados con el manejo y disposición de los residuos sólidos y materiales reciclables: 1. Ley Núm. 70, de 18 de septiembre de 1992, Ley para la Reducción y Reciclaje de los Desperdicios Sólidos, según enmendada, establece el desarrollo e implantación de estrategias económicamente viables y ambientalmente seguras que resulten en la disminución del volumen de desperdicios sólidos que requerirá disposición final.

16. Le recordamos que es de su entera responsabilidad el obtener y cumplir con cualesquiera otros permisos o autorizaciones relacionados que puedan ser requeridos por otras Agencias, Autoridades, Departamentos, Corporaciones Públicas u otras instrumentalidades del gobierno estatal, municipal o federal. La OGPe se reserva su derecho de iniciar o continuar cualquier acción legal que estime necesaria por violaciones previas o futuras a las leyes que administra, por acciones del concesionario.

## Condiciones Generales

### Permiso Único Incidental:

Condiciones Generales relacionadas a los trámites ACP, PGC, PIE, POA:

El Concesionario, por sí o por sus empleados y representantes, estará obligado a cumplir con todas las condiciones impuestas en este Permiso, según adelante se detallan, así como las disposiciones de los reglamentos sustantivos aplicables.

1. Se deberá instalar un rótulo en la entrada del proyecto inmediatamente sea expedido el Permiso Único Incidental (PUI). Este rótulo deberá ser de un tamaño mínimo de 4 pies por 8 pies que incluya el nombre del proyecto y el número del Permiso PUI. El tamaño mínimo de las letras será de 3 pulgadas.

2. Permitirá a los funcionarios de Oficina de Gerencia de Permisos, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o la Junta de Planificación, según aplique o sus representantes autorizados, la entrada a la instalación para inspeccionar y verificar el cumplimiento con los reglamentos sustantivos y procesales aplicables.

3. La concesión de este Permiso no lo exime de la responsabilidad de obtener cualquier otro(s) permiso(s) que pueda(n) ser requerido(s) por cualquier otra agencia federal, estatal o municipal.

4. Al recibo del Permiso, el concesionario y el personal asignado al proyecto, deberán reunirse con el proyectista o contratista a cargo de los trabajos de construcción y discutir los pormenores de esta autorización.

5. Deberá tener en el Proyecto, copia de este Permiso en y durante el transcurso de las obras a realizarse y dará conocimiento a todos los supervisores de obra de las actividades autorizadas y





## Permiso Único Incidental Operacional

las condiciones correspondientes.

6. En el lugar donde se llevan a cabo las obras, en horas y días laborales o según requerido por la Oficina de Gerencia de Permisos, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o la Junta de Planificación, según aplique habrá personal disponible, para brindar acceso, recibir documentos y atender cualquier requerimiento de estas entidades.

7. De interesar continuar la actividad para la cual se expidió este Permiso con posterioridad a la fecha de expiración del mismo, deberá someter la correspondiente Solicitud de Renovación a tenor con las disposiciones reglamentarias aplicables. Esta solicitud deberá presentarse utilizando la Forma provista para estos fines, por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de expiración de este Permiso.

8. Toda información, especificación y documentos sometidos en esta solicitud forman parte de su Permiso. Será considerado como modificación cualquier cambio que se realice a la solicitud originalmente presentada. Cualquier cambio o variación a la actividad aquí aprobada requerirá la previa autorización escrita de la OGPe.

9. Ninguna modificación realizada al Permiso alterará su vigencia.

10. La Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta de Planificación y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, según aplique, podrá emitir cualesquiera órdenes y/o recursos necesarios dentro de las facultades otorgadas por las leyes que administra, cuando no se haya cumplido con las condiciones de este permiso. Los funcionarios del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) y de la Junta de Planificación (JP) podrán, a su juicio, intervenir los expedientes físicos y digitales de la firma concesionaria del permiso y ordenar auditorías independientes, de ser necesario.

11. El otorgamiento de este Permiso, no releva al Concesionario de su responsabilidad de obtener permisos o autorizaciones adicionales requeridas por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales u Oficina de Gerencia de Permisos, según requerido por ley, ni debe considerarse como una autorización para llevar a cabo actividades que no están específicamente cubiertas en el mismo, las cuales pueden causar contaminación de los recursos naturales.

12. La Oficina de Gerencia de Permisos, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o la Junta de Planificación, según aplique, podrán solicitar al Concesionario de este permiso que dentro de un término razonable provea cualquier información para determinar si existe causa para modificar, revocar, o para determinar si se está cumpliendo con sus términos.

13. La Oficina de Gerencia de Permisos, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o la Junta de Planificación, según aplique, sujeto a su jurisdicción, se reservan el derecho de intervenir con este proyecto en otros aspectos no cubiertos en este permiso.

14. Cada condición de este Permiso es considerada independientemente de las demás. Si la aplicación de cualquier condición de este Permiso quedara sin efecto debido a cualquier circunstancia, las restantes condiciones de este Permiso no se verán afectadas.

15. Durante la operación del proyecto, se deberá cumplir con todas las regulaciones aplicables, incluyendo las relacionadas al control de contaminación por ruidos del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

### Permiso de Actividad Incidental a una Obra Autorizada por OGPe(POA)

Condiciones relacionadas al POA:

1. Exportación: Todo material extraído de esta operación, será utilizado únicamente en la jurisdicción territorial de Puerto Rico, entendiéndose que no se podrá exportar dicho material sin previamente obtener una autorización por escrito del Secretario del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.







## Permiso Único Incidental Operacional

2. Seguridad: Tomará todas las medidas de seguridad necesarias para proteger la ciudadanía, de manera que no se menoscabe la salud, seguridad y/o comodidad de ésta.
3. Cambios en procedimientos de extracción: El Secretario del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o sus representantes autorizados podrán fiscalizar la cantidad de material de la extracción aquí autorizada.
4. Cumplimiento con leyes y reglamentos: El Concesionario estará obligado a cumplir con todas las leyes y reglamentos federales y estatales vigentes en Puerto Rico, incluyendo las ordenanzas municipales vigentes en aquellos municipios que regulen algunas de las fases derivadas de este tipo de operación.
5. Curso de las aguas: No practicará labores ni construirá obras que puedan hacer variar el curso de las aguas.
6. Uso de agua: De interesar utilizar agua de algún cuerpo de agua (rio, quebrada o pozo) natural para el procesamiento de material que extraiga mediante este Permiso, deberá solicitar a la División de Franquicias de Agua del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales una franquicia para la utilización de dichas aguas. Será entera responsabilidad del Concesionario cumplir adecuadamente con este requisito.
7. Restauración: Será responsable de sembrar la vegetación adecuada, cuando así lo exija el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.
8. Hallazgo de valor histórico o arqueológico: Cuando encontrare cualquier tallado de piedra, cerámica, caracol o madera de valor histórico o arqueológico, los cuales serán propiedad del Estado, deberá suspender inmediatamente la extracción en ese lugar y notificar el hallazgo al Instituto de Cultura Puertorriqueña y al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.
9. Evitará la remoción de la vegetación de aquellos sectores que no estén sujetos a extracción inmediata hasta tanto sea necesario su utilización.
10. Vías públicas: Será responsable de mantener las vías públicas libres de material suelto, procesado o sin procesar, que puedan caer al pavimento y de reparar cualquier daño causado a las mismas por las operaciones de extracción y acarreo como la creación de depresiones.
11. Si tuviera que utilizar lugares de acceso, desde o hacia el área de operaciones, cuyo propietario no fuera el Gobierno de Puerto Rico, se verá obligado a obtener los permisos necesarios para su uso, entendiéndose que este Permiso no le faculta a utilizar aquellos terrenos de propiedad particular, si no existe una autorización previa del dueño de los mismos.
12. Declives: Deberá proveer los declives apropiados en las áreas extraídas para evitar el estancamiento de las aguas superficiales.
13. Evitará en todo momento, la creación de depresiones en el camino de acceso al área de operaciones.
14. Deberá mantener húmedo el camino que da acceso a la operación, para disminuir la creación de polvo tomará todas las medidas necesarias para evitar que durante la operación autorizada se levante polvo excesivo que pueda perjudicar la salud y el bienestar de los que se encuentre en las áreas circundantes.
15. Almacenamiento: No permitirá que se almacene un volumen de material mayor del que se va a disponer diariamente, de manera que se evite el que éste sea erosionado hacia las partes bajas, desagües naturales o que se afecten las propiedades colindantes.
16. Organización: La extracción se deberá realizar en forma ordenada y sistemática de manera que se evite la acumulación de montículos de material dispersos en el área y el que haya varios lugares de extracción dentro de la finca.
17. Contaminantes: Deberá tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas, tales como aceite, combustible u otras sustancias químicas, puedan ser





## Permiso Único Incidental Operacional

arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a un cuerpo de agua.

18. Será entera responsabilidad de los acarreadores de materiales de la corteza terrestre producto de este Permiso cumplir con los requisitos de todas las leyes y reglamentos aplicables, incluyendo, pero sin limitarse a la Ley Núm. 22 - 2000, (Ley de Tránsito), que regula el peso de los camiones que usan las vías públicas del País que administra el Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Comisión de Servicio Público y la Agencia Federal de Protección Ambiental.

19. Las operaciones de extracción de material autorizada bajo este Permiso no podrán afectar cualquier servidumbre a la cual se pueda encontrar sujeta en el área de operación.

20. Una vez finalizada la operación, el Concesionario dejará el área de operaciones totalmente libre de fragmentos y/o cualquier otro material que resulte sobrante del proceso de extracción.

21. Será responsabilidad del Concesionario observar las disposiciones de la Ley Núm.111 - 1985, según enmendada, conocida como "Ley para la Protección y Conservación de Cuevas, Cavernas y Sumideros en Puerto Rico.

22. De interesar crear algún tipo de charca de sedimentación para el procesamiento del material y/o expandir las existentes deberá presentar un endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para dicha actividad. La misma no se podrá crear a una distancia menor de cincuenta (50) metros de cuerpos de agua naturales o vías de comunicación terrestre. Será entera responsabilidad del Concesionario asegurar que la ubicación y el funcionamiento de las charcas existentes cumplan con los criterios operacionales presentados ante y aprobado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

23. Este Permiso no exime al Concesionario de la responsabilidad y deber de obtener y cumplir con cualesquiera otros permisos relacionados que puedan ser requeridos por otras entidades gubernamentales estatales y federales.

24. Se deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, según facultado por la Ley Núm. 161 - 2009, incluyendo las relacionadas a Exacción por Impacto. El cumplimiento con las disposiciones de dicho Reglamento no eximen al solicitante de cumplir con cualquier otra disposición aplicable a su obra, necesaria para asegurar el control de la contaminación ambiental o la protección de los recursos naturales, bajo la jurisdicción de otras agencias estatales y federales, como el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, la Agencia Federal de Protección Ambiental (EPA, por sus siglas en inglés) y el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (USACE, por sus siglas en inglés), entre otras.

### Autorización de Corte, Poda, Transplante y Siembra de Árboles (ACP)

Condiciones relacionadas al ACP:

1. Cuando las actividades autorizadas en esta autorización requieran movimiento de tierra deberá obtener un Permiso de Actividad Incidental a una Obra Autorizada o un Permiso de Actividad Incidental a una Obra de Infraestructura Pública.

2. Las actividades autorizadas en esta autorización deberán ser realizadas y supervisadas por un Inspector Autorizado de Siembra (ISF).

3. El Inspector Autorizado de Siembra (ISF) de Siembra autorizado por la OGPe y contratado por el concesionario, deberá cargar al caso radicado en el SUI dos (2) certificaciones en cumplimiento con el Permiso Único, una al cincuenta por ciento (50%) del proyecto y la otra al cien por ciento (100%) del proyecto, expresando que la misma fue inspeccionada por él y que está en cumplimiento con lo expresado en el Permiso Único Incidental Operacional y el Plan de Forestación o Compensación correspondiente.

4. Implantará el Plan de Mantenimiento para los árboles sembrados el cual tendrá una duración mínima de seis (6) meses luego de terminada la implantación del Plan de Mitigación autorizado.





## Permiso Único Incidental Operacional

5. De existir un cuerpo de agua, el movimiento de tierra y el corte de árboles se realizará fuera de la faja verde de cinco (5) metros de anchos, colindantes con el mismo. La faja verde permanecerá en su estado natural.
6. Deberá solicitar la renovación de esta autorización con al menos noventa (90) días de antelación a la fecha de vencimiento; luego de este término deberá someter una solicitud de autorización nueva que cumpla con las leyes y reglamentos vigentes.
7. Se deberá informar por escrito a OGPe la fecha en la cual se haya terminado la obra de construcción propuesta dentro de un término de diez (10) días laborables, luego de pasada la misma. De no someter información el proponente estará sujeto a penalidad.
8. La OGPe, la Junta de Planificación y/o el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales podrá realizar una inspección al predio y/o auditoría de los documentos y certificaciones radicadas para el caso para verificar la veracidad de la información presentada.
9. Si de la inspección o auditoría realizada surge que la documentación presentada debe ser corregida, se procederá a notificar al Inspector Autorizado de Siembra (ISF) que certificó la información y la autorización quedará sin efecto hasta que se corrijan las deficiencias. Ello, sin menoscabo de las demás acciones que pueda tomar la OGPe, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y/o la Junta de Planificación a tenor con las facultades que le fueran conferidas por la Ley Núm. 161, supra y los reglamentos adoptados a su amparo.
10. Cumplirá con las disposiciones de la Ley Núm. 133 de 1975, conocida como la Ley de Bosques para Puerto Rico, incluyendo, pero sin limitarse al Artículo 9 (c) el cual dispone “[s]e prohíbe cortar, talar, descortezar o, de otra forma, afectar un árbol antes de que la autorización o el permiso otorgado sea final, firme e inapelable. La actividad para la cual se otorgó la autorización o el permiso antes mencionado se podrá realizar sólo durante días laborables, entendiéndose lunes a viernes, en el horario de 6 a.m. hasta las 6 p.m.”

### Permiso General Consolidado (PGC)

Condiciones relacionadas al PGC:

#### Control de Erosión y Prevención Sedimentación

1. Copia de este Permiso, así como del Plan CES autorizado por el mismo, deberá estar disponible en el lugar del proyecto.
2. Deberá implantar en todas sus partes el Plan para el Control de Erosión y Prevención Sedimentación autorizado por este Permiso y mantener en buenas condiciones de operación todas las medidas de control de erosión y sedimentación y otras medidas de protección identificadas en el Plano de Control de Erosión y Prevención Sedimentación o donde se haya identificado por el DRNA y/o el Proyectista, sean necesarias.
3. Las medidas de control además de estar correctamente instaladas, deberán ser efectivas. Aquellas medidas de control que se encuentren deterioradas, deberán ser inmediatamente reemplazadas.
4. Todas las medidas de control de erosión y sedimentación deberán ser seleccionadas, instaladas y mantenidas de acuerdo al Manual de Puerto Rico para el Control de la Erosión y Sedimentación en Áreas de Desarrollo y a cualquier especificación relevante del manufacturero y las mejores prácticas de la ingeniería.
5. Los sedimentos de las trampas de sedimentos y charcas de sedimentación deberán ser removidos cuando se alcance el 50% de la capacidad de diseño de las mismas, según especificado en el Plan para el Control de Erosión y Prevención Sedimentación.
6. Se deberán instalar medidas de control en aquellas áreas donde se hayan cesado temporera o permanentemente las actividades autorizadas en este Permiso o se identifique la necesidad de





## Permiso Único Incidental Operacional

instalarlas.

7. De ser necesario realizar una modificación en las obras autorizadas en este permiso, según definida en el Reglamento para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación, el dueño, agente o representante autorizado deberá presentar la correspondiente solicitud de modificación acompañada de todos los documentos correspondientes que requieren reflejar la modificación antes de implantar la misma.

8. El inspector designado deberá ser un ingeniero o arquitecto autorizado a ejercer la profesión en Puerto Rico. Deberá someter los informes periódicos sobre la implantación del Plan para el Control de Erosión y Prevención Sedimentación el desarrollo de sus actividades. El primer informe deberá ser sometido no más tarde del quinto (5to) día laborable a partir de la fecha de inicio de las obras. El mismo deberá ser acompañado de la Certificación del Inspector. Los informes subsiguientes deberán someterse mensualmente a partir de la fecha en que sea sometido el 1er informe.

9. Todos los informes sometidos, según requeridos en las condiciones de este Permiso deberán incluir fotografías con un tamaño mínimo de 4 pulgadas por 6 pulgadas a colores que evidencien las medidas de control de erosión provisionales y permanentes implantadas.

10. En un término no mayor de treinta (30) días a partir de la finalización de las actividades que requieren un Plan CES, deberá someter un informe final de cierre que evidencie la culminación de las mismas y la implantación de las medidas de control de erosión permanentes aplicables.

Manejo de desperdicios sólidos no peligrosos

11. Las actividades contenidas en un Permiso General Consolidado requieren que el concesionario de este Permiso tenga un Plan de Operación para el manejo de los desperdicios sólidos no peligrosos.

12. Toda disposición de desperdicios sólidos no peligrosos generado como parte de las actividades autorizadas en este Permiso será enviado única y exclusivamente a una instalación de disposición final (Relleno Sanitario). El manifiesto a utilizarse será el formulario oficial provisto por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. Ninguna finca privada deberá ser utilizada para disponer finalmente de tales desperdicios.

13. Todo desperdicio generado será transportado para su disposición final por una compañía o empresa debidamente autorizada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para transportar desperdicios sólidos no peligrosos, acompañado de un manifiesto de disposición en el formulario oficial aprobado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para esos efectos.

14. Los manifiestos originados y devueltos por la instalación de disposición final deberán someterse de manera electrónica los primeros cinco (5) días de cada mes.

15. Las áreas de acceso al lugar donde se llevan a cabo las obras deberá ser estabilizadas en piedra o concreto y tener estaciones de lavado para limpieza de neumáticos y otras partes de los vehículos. El depósito de tierra lodo, polvo, sustancias pegajosas, basura, o material viscoso o extraño en las vías públicas provenientes del lugar donde se llevan a cabo las obras aquí autorizadas, constituye un incumplimiento con las condiciones de este Permiso.

16. De ser necesario modificar el Plan de Operación, el dueño, agente o representante autorizado deberá someter una Solicitud de Modificación junto al Plan enmendado antes de implantar la modificación.

Control de Contaminantes Atmosféricos

17. En el lugar de las obras y en especial, mientras se realizan movimientos de terreno, deberán proveer y utilizar un sistema para controlar las emisiones de polvo fugitivo en todo el proyecto para evitar en todo momento el levantamiento de materia particulada.





## Permiso Único Incidental Operacional

18. Deberán cubrir con toldos o encerados los camiones de acarreo de material de relleno y escombros durante los viajes de carga y descarga.

19. No se permitirá la quema de arbustos, árboles o la quema de basura en el proceso de limpieza de los predios de la construcción.

20. No se permitirá la emisión visible de contaminación de aire provenientes de vehículos de motor (equipo pesado) impulsados por combustible diésel, estando fijos y estacionados con una opacidad mayor al 20% por más de cinco (5) segundos consecutivos.

### Apercibimientos:

Apercibimiento Fiscalización:

El Permiso Único Incidental incluye y consolida en un solo trámite permisos de la Oficina de Gerencia de Permisos y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. De conformidad con lo anterior y las disposiciones de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada y conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", la Junta de Planificación o el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, según aplique, fiscalizará el cumplimiento del Permiso Único Incidental emitido por la Oficina de Gerencia de Permisos.

Apercibimiento Revisión:

La parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución de la OGPe, Profesional Autorizado o un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, podrá presentar una solicitud de revisión administrativa ante la División de Revisiones Administrativas, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos, de copia de la notificación de la actuación, determinación final o resolución.

La parte recurrente utilizará el mecanismo que proveerá el Sistema Unificado de Información al presentar el recurso electrónicamente ante la División de Revisiones Administrativas para notificar simultáneamente a la Oficina de Gerencia de Permisos, a la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V, o al Profesional Autorizado, según aplique. Además, la parte recurrente notificará copia de la solicitud de revisión administrativa, por correo certificado con acuse de recibo u mediante otro mecanismo dispuesto por reglamento, a las partes, incluyendo a la OGPe, y a los interventores, dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas desde la presentación de la solicitud. La oportuna notificación es un requisito de carácter jurisdiccional y su cumplimiento deberá ser certificado y evidenciado oportunamente ante la División de Revisiones Administrativas.

El Juez Administrativo de la División de Revisiones Administrativas tendrá un término de quince (15) días para determinar si acoge la misma. Si en este término se denegase o no se emitiese una determinación a esos fines, en cuyo caso se entenderá rechazada de plano, perderá jurisdicción sobre la misma y comenzará a decursar el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal de Apelaciones desde que se notifique la denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso.

La División de Revisiones Administrativas dispondrá de las solicitudes acogidas ante su consideración dentro de un periodo de noventa (90) días naturales desde su presentación. Dicho término podrá ser prorrogado por treinta (30) días adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento, en casos excepcionales. Si la División de Revisiones Administrativas no adjudicara la solicitud dentro del término aquí dispuesto, dicho foro perderá jurisdicción sobre la misma y comenzará a decursar el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal de Apelaciones. Las resoluciones de la División de Revisiones Administrativas serán consideradas determinaciones finales de la Oficina de Gerencia de Permisos.

La presentación de una solicitud de revisión administrativa no es un requisito jurisdiccional previo a la presentación de una solicitud de revisión de decisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones. No obstante, su oportuna presentación paralizará los términos para recurrir ante





## Permiso Único Incidental Operacional

dicho Tribunal.

Cualquier parte adversamente afectada por una determinación final, permiso o resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la determinación final, permiso o resolución de la agencia o a partir de la fecha aplicable cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una solicitud de revisión administrativa. La parte notificará la presentación de la solicitud de revisión a la agencia y a todas las partes dentro del término para solicitar dicha revisión. La notificación podrá hacerse por correo.

## Firma / Sellos

### Fecha de Expedición:

05/29/2021

El Permiso General Consolidado es autorizado por la Junta de Calidad Ambiental:



**Rafael A. Machargo Maldonado**  
**Secretario del DRNA**

El Permiso de Actividad Incidental a una Obra Autorizada por OGPe (POA), Autorización de Corte, Poda, Transplante y Siembra de Árboles (ACP) es autorizado por la Oficina de Gerencia de Permisos:



Ing. Gabriel Hernández  
Secretario Auxiliar  
Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico  
Oficina de Gerencia de Permisos





30 de julio de 2021

Ing. José Díaz-Díaz  
Miembro Asociado Designado/  
Director Interino Sub Programa  
Auditorías de Cumplimiento  
Junta de Planificación de Puerto Rico

vía correo electrónico: [notificaciones\\_spac@jp.pr.gov](mailto:notificaciones_spac@jp.pr.gov)

**Re: Notificación de Hallazgos Preliminar**  
**Auditoría Caso Número: 2020-344034-PCOC-010841**

Estimado. Acuso recibo de los hallazgos preliminares fechado 2 de julio de 2021, y notificados mediante correo electrónico esa misma fecha. A la Oficina de Gerencia de Permisos se nos concedió el término original de quince (15) días, los cuales, ante nuestra solicitud, fueron prorrogados por treinta (30) días adicionales, los cuales vencen el próximo 17 de agosto de 2021. En atención a los hallazgos, procedemos a emitir nuestra reacción.

1. *El proyecto propuesto fue certificado como una determinación de cumplimiento ambiental por exclusión categórica cuando no cumplía con las disposiciones de la Resolución R-11-17 vigente. Las obras contempladas en el proyecto objeto del permiso de construcción, por su naturaleza, son consideradas **nueva construcción** conforme a la definición contenida en el glosario de términos del Reglamento Conjunto por lo que requerían de la radicación de una recomendación ambiental para evaluar el trámite ambiental requerido.*

El solicitante de la Exclusión Categórica certificó bajo juramento el cumplimiento con los requisitos para que la acción cualifique como tal, y esta certificación dio lugar a que la OGPe emitiera una determinación automática de cumplimiento ambiental, conforme provee el Reglamento para el Proceso de Evaluación Ambiental (“RPEA”)<sup>1</sup>.

Aunque no suscribimos la interpretación de que las obras propuestas constituyen una **nueva construcción**, conforme a las definiciones del Reglamento Conjunto<sup>2</sup>, en efecto

---

<sup>1</sup> Reglamento Número 8858 del 23 de noviembre de 2016

<sup>2</sup> Toda nueva construcción de un **edificio o la audición de un ala a un edificio existente** o toda reconstrucción de un edificio que en cualquier período de doce (12) meses exceda el cincuenta por ciento (50%) de la valoración del edificio en tal fecha, según lo determine la OGPe, pero sin incluir la restauración o reconstrucción auténtica de los edificios designados como históricos por el Instituto de Cultura Puertorriqueña. Para nueva construcción en áreas especiales de riesgo a inundación, refiérase al Reglamento de Planificación Núm. 13, vigente.

constituyen una construcción liviana de nueva estructura. Sin embargo, aunque la acción enlistada era la correcta, de igual manera estaba sujeta a las restricciones de la Resolución 11-17. Esta Resolución establece entre sus Excepciones que, *“A pesar de que la acción haya sido previamente aprobada por la JCA e incluida en esta Resolución como una Exclusión Categórica, de no cumplir con alguno de los requisitos dispuestos en la Parte VII de esta Resolución, el solicitante tendrá que preparar un documento ambiental de conformidad con los requisitos dispuestos en el RETDA<sup>3</sup>.”*

Las obras propuestas están ubicadas en zona de marejadas y ciertamente en un área de anidaje de tortugas lo cual es un requisito que la descalificaría. En ese sentido, el solicitante de la misma certificó de manera incorrecta que, la acción reclamada cualificaba. En este escenario, coincidimos no procede una determinación automática por exclusión categórica.

Tomando en consideración la sensibilidad del tema relacionada a la protección de los recursos naturales, los cuales gozan de mayor relevancia en el análisis de la concesión de permisos, y que, aunque en efecto, con altas probabilidades el documento ambiental original discutió el impacto y las medidas de mitigación para proteger las especies y ambiente, somos de la opinión que ante la naturaleza tan dinámica que impera en las costas, sería altamente necesario una discusión actualizada de tales impactos incorporando medidas de mitigación conforme a las obras propuestas.

- 2. De la revisión del expediente digital del caso no se encontró endoso o recomendación emitida por el Secretario del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales por lo que no se pudo demostrar el cumplimiento con las disposiciones del Reglamento 4860.*

El señalamiento se limita a establecer de manera general que no se pudo demostrar el cumplimiento con el citado Reglamento 4860, sin establecer qué disposición en particular fue incumplida, no obstante, presumimos que el señalamiento está relacionado al Artículo 1.4 del mismo.

### **Artículo 1.4- Aplicación**

#### *C. Actividades que Requieren Autorización*

*A menos que se disponga lo contrario en el presente Reglamento, estarán sujetas a previa autorización del Departamento, las actividades en las que, aún sin requerir obras, construcciones o instalaciones, de ningún tipo, concurren circunstancias especiales de rentabilidad o peligrosidad a la salud humana, propiedad o al medio ambiente, y, asimismo, las actividades que conlleven la ocupación del dominio público marítimo--terrestre con [instalaciones desmontables] construcciones removibles o temporeras, o bienes muebles. Las siguientes actividades, entre otras, serán previamente autorizadas por el Departamento:*

---

<sup>3</sup> Ahora RPEA.



- 1) Cualquier construcción, reparación, reemplazo, reconstrucción, demolición o remoción de cualquier relleno u obra **que no habían sido previamente aprobadas, para las cuales se haya concedido alguna autorización, permiso, franquicia, licencia o concesión que al presente no sea válida;**
- El proyecto presentado ante la consideración de la OGPe, contaba además con una Certificación de Deslinde de Zona Marítimo Terrestre – Condominio Sol y Playa del DRNA, fechado **17 de noviembre de 2020.**
  - Mediante Resolución 95-25-0013-JPU-M, la Junta de Planificación aprobó el 22 de febrero de 1996, una Consulta de Ubicación para un Proyecto Residencial unifamiliar consistente de 66 apartamentos de dos y tres dormitorios, que incluía 86 espacios para estacionamientos, una piscina y un área de juego para niños.
  - Surge de la resolución aprobado la Consulta de Ubicación, que el DRNA no expresó objeción a la aprobación de la antedicha Consulta;
  - Los comentarios del DRNA para el proyecto que contaba con la antedicha piscina y áreas recreativas, surgen del expediente con las debidas recomendaciones (carta del 31 de octubre de 1995);
  - Dicha Resolución y carta de comentarios además expresa la obligación de los proponentes de cumplir con los límites de la Zona Marítimo Terrestre;
  - La reconstrucción de la piscina que nos ocupa no es un proyecto distinto al contemplado en la antedicha Consulta de Ubicación, sino que, obedece a una reconstrucción de estas áreas recreativas debido a su destrucción;
  - Una vez aprobada la Consulta de Ubicación, las etapas de construcción posteriores a la misma son de naturaleza ministerial, sin necesidad de pasar juicios discrecionales, sino que, asegurarse que, en dichas etapas ministeriales, las aprobaciones sean consistentes con la Consulta, de lo contrario constituirán enmiendas de facto a la misma;
  - Siendo la etapa de construcción una de naturaleza ministerial, no existe un requerimiento para solicitar los comentarios del DRNA en la misma, a menos que, consistente con lo dispuesto en la *Regla 3.2.1. Permisos de Construcción Sección 3.2.1.2 (e) Requisitos de Presentación* del Reglamento Conjunto se den las siguientes circunstancias:
    - ✓ pongan en riesgo la salud y seguridad de la población o;
    - ✓ impactan adversamente la integridad del medio ambiente y los recursos naturales, en asuntos de capacidad de sistemas en Suelos Rústicos para todo suelo clasificado Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP)
    - ✓ y áreas especiales con riesgo a inundación conforme designadas por la FEMA;
  - Con relación a la certificación de inundabilidad, el Profesional incluyó una certificación que establece que el proyecto está en la Zona X, indicando a su vez que el nivel propuesto es de 25.75 metros, lo cual se considera, no es zona inundable; y que es un área determinada fuera de la inundación de la tormenta de 500 años, por lo tanto, resulta inaplicable el remitirlo al DRNA conforme a la sección antes citada;

3. *El permiso de construcción fue aprobado sin cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 13 sobre Áreas Especiales de Peligro a Inundación por no someter Certificado de Elevación y con las disposiciones de nuevas construcciones en zonas costeras.*
  - La Regla 3.2.1. Permisos de Construcción Sección 3.2.1.2 Requisitos de Presentación
    - c. *Se deberá someter certificación de inundabilidad, emitida por la JP, en caso de obras de construcción.*
    - d. *Si el inmueble objeto de la solicitud ubica en un área susceptible a inundaciones, según el Mapa de Tasas del Seguro de Inundaciones, **deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 13 vigente.***
  - En el expediente digital surge un documento titulado Certificación de Inundabilidad fechado 3 de noviembre de 2020;
  - En la fase de construcción, deberán demostrar el cumplimiento con el Reglamento 13 vigente;
  
4. *Se incumplió con lo dispuesto en la sección 6.4.2.2., del Reglamento Conjunto 2019, con relación a la zona de separación.*
  - Las zonas de separación, se establecen a partir del deslinde de la Zona Marítimo Terrestre, cuando se va a evaluar un proyecto nuevo;
  - La Junta de Planificación hace un análisis partiendo de la premisa que el proyecto que nos ocupa es un proyecto nuevo, y no una construcción y/o reconstrucción de una obra que formaba parte de una Consulta de Ubicación previamente aprobada por la propia Junta de Planificación;
  - La Consulta de Ubicación aprobada por la Junta de Planificación autorizaba la construcción de las facilidades recreativas y el ingeniero certificó en cumplimiento con las leyes y reglamentos aplicables, lo cual incluye lo aprobado en la Consulta
  - Cualquier enmienda al Proyecto según aprobado, implicaría una enmienda a la Consulta de Ubicación para lo cual OGPe no cuenta con discreción alguna, a menos que sea mediante una enmienda a la Consulta;
  - Partiendo de la presunción de corrección del deslinde que emitiera el DRNA el pasado mes de noviembre de 2020 y del proyecto aprobado en la Consulta de Ubicación en 1996, se presentó la etapa ministerial de Permiso de Construcción y Permiso Único Incidental. En ninguna de estas etapas ministeriales, la OGPe pueden pasar juicio sobre concesiones previas, sino que procede emitir sus determinaciones descansando en la presunción de corrección y validez de estas;
  - El Proyecto es uno certificado y bajo las disposiciones de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, Ley de Certificación de Planos o Proyectos, por lo que correspondía a la OGPe expedir el correspondiente permiso;

5. *Se incumplió con las disposiciones del Reglamento Conjunto 2019 con relación a los requisitos de presentación para la aprobación de este.*
- No son específicos de cuales son los requisitos que se incumple. Por otro lado, al Proyecto le aplican las Regla 2.1.9, Regla 2.7.1 y la Regla 9.3.3.
- Luego de una revisión de los documentos anejados al caso (PCOC) resulta que la solicitud carece de los siguientes documentos:
1. Carta de autorización a favor del proyectista;
  2. Estimado de costo desglosado firmado y sellado;
  3. Certificación del especialista que firma los planos (Ing. Manuel Santiago Sánchez)
- En caso de que se sostuviera la determinación, estos requisitos hubiesen podido ser objeto de subsanación para completar el expediente, en virtud del Artículo 2.3 C de la Ley 161-2009, según enmendada y conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos ("Ley 161") antes de instar un recurso extraordinario ante los tribunales.
6. *Se incumplió con las disposiciones de la Sección 9.12.1.4 al no someter la determinación final de la recomendación de Salud, conforme establece el Reglamento Conjunto 2019. Surge del expediente que la solicitud presentada fue archivada.*
- 2020-344034-SRS-040425 (Salud): Radicada el 28-ene-21, pago realizado \$25. Actualmente, se encuentra archivada. El 2 de febrero de 2021 se le requirió, lo siguiente:  
*"Subsanación Salud*
    - a. Plano de instalaciones sanitarias o potables de las facilidades que se van a construir.*
    - b. Cumplimiento con la conexión a puntos sanitarios y potables, que deben ser a una fuente aprobada.*
    - c. Cumplimiento con la sección 48.1.8e- conexión de tubería del sistema de drenaje, que debe ser a fuente aprobada.*
    - d. Diagrama de baños y tubería, en cumplimiento con ADA.."*
  - 2020-344034-SRS-040427 (Bomberos): Radicada el 28-ene-21, pago realizado \$25. Aprobado. Se indica entre otras cosas:  
*"Se recomienda de manera favorable este proyecto, toda vez que cumple con los requisitos, en cuanto a medios de salida, equipos de protección contra incendios y medidas de seguridad en general, conforme establece el "Puerto Rico Fire Code 2018" y el Puerto Rico Codes 2018, según la evaluación y recomendación emitida por el Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico. Esta recomendación está basada en el memorial explicativo, planos y documentos del proyecto presentados a la OGP. Se advierte que los requerimientos adicionales podrán requerirse como parte de la Inspección, por lo que esta recomendación no le exime de una inspección en*

*cualquier momento razonable para velar por que se cumpla con la Reglamentación Vigente, conforme se establece en el Capítulo 4.2 del Reglamento Conjunto de 2019. Esta Recomendación no le garantiza el otorgamiento del permiso que se requiera por cualquier otro organismo gubernamental. Nota: Grupo R (Área Recreativa)..”*

- En caso de que se sostuviera la determinación, estos requisitos hubiesen podido ser objeto de subsanación para completar el expediente, en virtud del Artículo 2.3 C de la Ley 161-2009, según enmendada y conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos (“Ley 161”) antes de instar un recurso extraordinario ante los tribunales.
7. *Conforme al plano de construcción aprobado el 29 de enero de 2021 por la OGPe y al plano aprobado por la ARPe, ambos presentados como evidencia, se observó que hay cambios significativos en las facilidades recreativas aprobadas en ambos proyectos*
- Desconocemos cuáles son los parámetros que utiliza la Junta de Planificación para hacer una determinación de cambios significativos y si esto conllevaría a esos fines una enmienda a la Consulta. En nuestra interpretación no, ya que la propuesto no altera el tipo de uso ni la sustancia de la construcción original.

El Artículo 1.2. — Declaración de política pública. (23 L.P.R.A. § 9011) de la Ley 161, establece la esencialidad de asegurar la transparencia, certeza, confiabilidad y agilización del proceso de evaluación para el otorgamiento o denegación de determinaciones finales y permisos, asegurando el fiel cumplimiento con las leyes y reglamentos. Cónsono con este mandato legislativo, la OGPe procuró que la evaluación y concesión de las determinaciones gozaran del más alto de nivel de certeza y confiabilidad. Sin embargo, descansando en las disposiciones de la Ley de Certificación de Planos o Proyectos como la Certificación bajo juramento que provee la solicitud de exclusión categórica, erramos en nuestra determinación y coincidimos que el análisis de la fase ambiental, hubiese sido distinto.

Con relación a las consideraciones de la zona de separación provista en el Reglamento Conjunto y leyes aplicables, es importante destacar que la OGPe descansó en la Consulta de Ubicación y en el convencimiento que, por la naturaleza de las obras, esta observancia resultaba inaplicable. Siendo este asunto es uno de estricta apreciación del derecho, estamos convencidos y así lo expresamos con absoluta transparencia que, a menos que la Asamblea Legislativa legisle para aclarar cuál va a ser el curso de acción para evaluar reconstrucciones a través de toda la costa del Puerto Rico, este asunto es altamente susceptible de repetirse.

No podemos desvincularnos de la realidad que prácticamente toda la costa de Puerto Rico ha sido objeto de construcciones, algunas mediante concesiones y/o variaciones previas dentro de la zona, como el caso que nos ocupa, y otras, quedaron enclavadas dentro de dichas zonas, como parte de los cambios acontecidos en el entorno natural. Los

proyectos de ley que han sido circulados para establecer prohibiciones en las construcciones no atienden la realidad de construcciones existentes, y cómo se conciliaría la protección de los recursos y el derecho a la propiedad. La aplicación particular resultaría *ultra vires*, razón por la cual la OGPe no puede darle un trato diferente al proyecto Sol y Playa, sino que, circunscribirse a la reglamentación y Consulta de Ubicación aprobada para la misma.

Agradecemos la oportunidad para reaccionar a la auditoría del expediente y a la luz de nuestros comentarios, concedemos el espacio a la Junta de Planificación para que, conforme a lo antes expresado, de entender que los errores son de tal naturaleza que ameriten la revocación de las determinaciones, proceda de conformidad en virtud del Artículo 14.1 de la Ley 161.

Cordialmente,







Ing. Gabriel Hernández Rodríguez  
Secretario

GOBIERNO DE PUERTO RICO Junta de Planificación		OFICINA DE AUDITORÍA	
<b>INFORME DE AUDITORÍA</b>		Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL</b>	
Núm. Caso asignado: 2020-344034-PCOC-012841		Fecha Inicio: 18 de mayo de 2021	
Tipo de determinación: Permiso de Construcción		Núm. de Catastro: 125-092-048-03	
Radicación:		Coordenadas:	
Fecha: 12/01/2020	<input type="checkbox"/> Presencial <input checked="" type="checkbox"/> En Línea	X: 114700 57210151	Y: 250010 35583945
Validación Representante de Servicio:	Auerdo Junta Adjudicativa:	Informe Gestión de Permiso de :	Expedición de Determinación Final:
Fecha: 12/14/2020	Fecha:	Fecha:	Fecha: 1/28/2021
Bases de Verificación:	<input type="checkbox"/> PEMA3 (Tránsito SIP)	<input type="checkbox"/> Expediente Digital JP	<input type="checkbox"/> Servicio al Cliente BIP
<input checked="" type="checkbox"/> SBP (SUI)	<input type="checkbox"/> ARPE	<input type="checkbox"/> RAQ JP	<input type="checkbox"/> Otros sistemas:
<b>DETERMINACIÓN FINAL EXPEDIDA POR:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> DGPA		<input type="checkbox"/> Profesional Licenciado (Permiso Certificado)	
<input type="checkbox"/> Municipio Autónomo de <input type="checkbox"/> Con jurisdicción <input type="checkbox"/> Sin jurisdicción (Presentar evidencia y anexo al Informe.) Fecha vigencia de Convenio MA:		<input type="checkbox"/> Profesional Autorizado <input type="checkbox"/> Con jurisdicción <input type="checkbox"/> Sin jurisdicción (Presentar evidencia y anexo al Informe.) Fecha vigencia de Credencial PA:	
<input type="checkbox"/> Entidad Gubernamental Concomitante:			
<input type="checkbox"/> Inspector Autorizado de <input type="checkbox"/> Con jurisdicción <input type="checkbox"/> Sin jurisdicción (Presentar evidencia y anexo al Informe.) Fecha vigencia de Credencial IA:			
<b>SOLICITUD PRESENTADA POR:</b>			
<input type="checkbox"/> Dueño o Propietario		<input checked="" type="checkbox"/> Proponedor	
<input type="checkbox"/> Persona Autorizada		<input type="checkbox"/> Gestor	
<b>Información de Contacto:</b>			
Primer Nombre:	Segundo Nombre o Inicial:	Sector o Urbanización:	Calle o Carretera:
Sol y Playa, Corp.		Km. 1.2 Sector Córcega	429
Apellido Paterno:	Apellido Materno:	Apartado Postal:	Barr.:
			Caliche
Teléfono Celular:	Correo electrónico:	Municipio:	Código Postal:
787-406-6962	romrao.in2@gmail.com	Rincon	00677
<b>REGLAMENTOS APLICABLES</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos (Reglamento Conjunto - Reglamento de Planificación Núm. 31)			
<input type="checkbox"/> Código de Ordenanzas (PR Codes)			
<input checked="" type="checkbox"/> Otro(s) Reglamento(s) aplicable(s): Reglamento Núm. 13, Reglamento 4880 del GRNA			
<b>INFORMACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD</b>			
<b>Clasificación:</b>	<b>Categoría:</b>	<b>Uso:</b>	<b>Zona Inundable:</b>
SU (97%), SREP-E (2%)	RI (97%) CR (3%)	Residencial	AE(83.5%), VE(15.5%), X, 2% ACF(1%) ABPE (admscr)B.
<b>Área solar (m<sup>2</sup>):</b>	<b>Ocupación (m<sup>2</sup>):</b>	<b>Zona o SÍMBOLO Histórico:</b>	<b>Parcela FRM:</b>
1,542.61	9,852.01 (según SPB)	N/A	720000153
<b>Dueño o Propietario:</b>		<b>Dirección Física:</b>	
Primer Nombre:	Segundo Nombre o Inicial:	Sector o Urbanización:	Apartamento/Parcela:
Sol y Playa, Corp.		Córcega	
Apellido Paterno:	Apellido Materno:	Calle o Carretera:	Apartado Rural:
		429	
Teléfono:	Celular:	Unidad o Número:	Barr.:
	787-406-6962	12	Caliche
Correo electrónico:		Municipio:	Código Postal:
<input checked="" type="checkbox"/> Documento Titularidad	<input type="checkbox"/> Contrato Arrendamiento	Rincon	00677
<b>Calles/Carreteras:</b>		<b>Dirección Postal:</b>	
Delantero:	Posterior:	Sector o Urbanización:	Apartamento/Parcela:
PR-429	Servidumbre de Salvamento		
Lateral Derecho:	Lateral Izquierdo:	Calle o Carretera:	Unidad o Número:
Remanente	Camino Público		
<b>Otras personas naturales o jurídicas:</b>		Apartado Postal/Rural:	Barr.:
Ing. Enrique Santiago- Proyectista e Inspector de Obra	Ing. Marcel S. Sanchez- Especialista		

15-FEB-2019

JP-500



 <b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación		<b>OFICINA DE AUDITORÍA</b> 	
<b>INFORME DE AUDITORÍA</b>		Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL</b>	
Sr. Enrique Torres-Gonzalez		Municipal:	Código Postal:
<b>EXPEDIENTES O CASOS RELACIONADOS</b>			
Número expediente de entidad solicitada:		Alcance determinación final:	
2020-344034-PCOC-310841		Permiso de Construcción Consolidado	
Número de querrela jurisdicción OGP/JP:		Fecha certificación negativa recibida:	
2021-SRD-007424			
Casos relacionados:		Otros documentos recibidos:	
1	2019-292842-DEC-081918	1	
2	2020-344034-SRS-040427	2.	
3	2020-344034-PLI-002284	3	
4		4.	
5		5.	
<b>INVENTARIO DE DOCUMENTOS REQUERIDOS</b>			
Documentos evaluados requeridos y obtenidos en el expediente, con fecha según fueron radicados:			
1.	Contrato de arrendamiento o escritura - 30/ene/2020 - Escritura 59 del 20 de agosto de 1998 para una parcela de 11,542.8156 metros cuadrados (2 908 cuerdas) donde el dueño es Sol y Playa, Corp.		
2	Certificación por Ingeniero o Arquitecto - 30/nov/2020 - Certificación de Salud y Seguridad del Ing. Enrique Santiago		
3.	Otro - 21/feb/2021 - planeo pdf - plano sometido para las obras a ser construidas; el mismo no indica las distancias de las estructuras a las colindancias excepto por el quecho principal a uno de los linderos.		
4.	Permiso generado - 29/ene/2021 - Permiso de Construcción Consolidado aprobado.		
5.	Evidencia de Cumplimiento con Arbitros - 29/ene/2021 - Certificación de pago de arbitros		
6	Otro - 28/ene/2021 - Pago por la recomendación de Salud		
7	Otro - 28/ene/2021 - Pago por la recomendación de Bombardeo		
8.	Otro - 27/ene/2021 - Contrato Designación de Inspector de Obra		
9.	Evidencia Radicación/Certificación de Exención - 27/ene/2021 - No hay acceso al documento puesto que es el ítem de un correo electrónico enviado		
10	Información requerida sobre fecha de inicio de la obra, duración de la obra y empleos directos a crear - 21/ene/2021		
11.	Evidencia de Póliza para el Seguro de Obra - 21/ene/2021		
12	Evidencia de radicación de Rótulo de Presentación - 21/ene/2021		
13	Inspección pdi - 6/ene/2021 - Notificación de aprobación de permiso de construcción		
14.	Memorial Explicativo - 30/dic/2020 - Memo de aclaración haciendo referencia a una resolución interpretativa de estructuras existentes. No menciona número del documento ni somete copia del mismo.		
15.	Otro - 3/dic/2020 - Estudio de suelos		
16	Otro - 3/dic/2020 - Lic. Ing. Manuel Sánchez		
17	Otro - 3/dic/2020 - Certificación Proyectista Ing. Manuel Sánchez		
18.	Otro - 3/dic/2020 - Certificación de demanda del DRNA		
19	Certificación del Proyectista - 3/dic/2020 - Ing. Enrique Santiago		
20	Certificación de Immutabilidad - 3/dic/2020 - En la misma se indica que habrá depósito de planos.		
21	Especificaciones técnicas - 3/dic/2020 - Sin generarse		
22	Certificación Códigos y Reglamentos - 3/dic/2020 - Certificación Ing. Enrique Santiago		
23	Certificación Archivo Gráfico - 3/dic/2020 - Es la certificación de Códigos y Reglamentos		
24.	Memorial Explicativo - 3/dic/2020		
25	Plano (pdf) - 3/dic/2020		
26	Evidencia de Cumplimiento Ambiental - 1/dic/2020 - Caso 2019-292842-DEC-081918 certificado como Exención Categórica basada en la R-11-17 de la JCA.		
27	Autorización dueño - 1/dic/2020 - Es una autorización para anular el estudio.		
28.	Certificación Informe y estudio de las condiciones del suelo - 30/nov/2020		
29	Licencia y Colegiación del Proyectista - 30/nov/2020 - Ing. Enrique Santiago		
30.			
31			
32			
33.			
34			
35			
<b>INSPECCIÓN (SI APLICA)</b>			
Fecha de Inspección:		Número de Inspección/Investigación:	

 <p><b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación</p>	<p><b>OFICINA DE AUDITORÍA</b></p> 
<p><b>INFORME DE AUDITORÍA</b> <span style="float: right;">Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL</b></span></p>	
<p>17 de mayo de 2021</p>	<p>2021-SRD-007424</p>
<p>Nombre de Inspector(a): Sr. Alvaro Alvarez</p>	<p>Cumplimiento con determinación final: <input type="checkbox"/> Cumpla <input checked="" type="checkbox"/> No cumple</p>
<p><b>Condición observada:</b></p>	
<p>1. El Inspector indica en su informe que al llegar al lugar se encontró con vigilantes del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) quienes estaban en el lugar colocando o estaban estableciendo los puntos de destino de la zona marítima turística (ZMT). El encargado del proyecto, Luis Pérez, se comunicó con el consultor, Ángel Román, quien indicó que tenía la aprobación del DRNA. Por su parte, el Inspector menciona que al momento se realizaban trabajos de excavación (excavación de arena) en el lugar donde estará ubicada la piscina principal del complejo, se estaba depositando hormigón para las cimientos de esta parte de la obra.</p>	
<p><b>ACCIONES BASADAS EN LOS HALLAZGOS</b></p>	
<p><input type="checkbox"/> <b>NO HALLAZGOS EN LA AUDITORÍA:</b> No existen hallazgos, por lo tanto se recomienda la terminación y cierre de la auditoría.</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>HALLAZGOS DE NO CONFORMIDAD EN LA AUDITORÍA</b></p>	
<p><b>Deficiencias de documentación:</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>No se somete recomendación del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales al proyecto de construcción de las nuevas facilidades recreativas según requerido por la Sección 4.03 del Reglamento 4380 del DRNA.</li> <li>No se somete Certificado de Elevación según requerido por la Sección 9.03 del Reglamento de Planificación Número 13.</li> <li>No se somete determinación final de las recomendaciones de Salud Ambiental según requerido en la Sección 9.214 del Reglamento Conjunto. Esta recomendación lleva a requerir la recomendación de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados según depende de la subsección emitida por el Departamento de Salud.</li> <li>No se somete autorización de los dueños del proyecto hacia el propietario que presenta la solicitud, el plano no cumple con las disposiciones reglamentarias en cuanto a las certificaciones que se requieren en cada hoja del plano presentado y detalles que deben contener las mismas. No se somete estimado de costo y lo indicado en alfileres con relación a presupuesto no concuerda con los pagos de póliza de la CFSE, no se somete la recomendación de evaluación ambiental (REA) y se certifica como Exclusión Categórica, no se somete recomendación de la Junta de Planificación para su clasificación como Suelo Rústico Especialmente Protegido y no se somete recomendación de municipio de Rincón. Estos requisitos están contenidos en las Reglas 2.1.3, Regla 2.6.8 y Regla 3.2.1 del Reglamento Conjunto 2019.</li> </ol>	
<p><b>Identificación del hecho o hallazgo</b></p>	<p><b>Disposiciones reglamentarias y de ley aplicables</b></p>
<p>La solicitud de permiso de construcción consolidada fue sometida con una determinación de cumplimiento ambiental por exclusión categórica radicada en el 2018 bajo la solicitud 2019-292942-DEC-061918. En dicha solicitud se pretendía que el proyecto cumple como una exclusión categórica, según 59, por resolución interpretativa de la agencia. Sin embargo, el proyecto propuesto no cumple en su totalidad con las disposiciones de la Resolución de la JCA R-11-17 ni cumple con las disposiciones establecidas en la Orden Administrativa 2020-17, vigente al momento de radicarse el permiso de construcción, porque no se van a mejorar o rehabilitaciones menores y al ser construcciones nuevas o migras sustanciales propuestas en áreas de peligro a inundación, derrumbe o marejada. Asimismo, no existen las estructuras luego del paso del huracán María y tampoco se sometió evidencia alguna en el expediente digital de permiso de construcción radicado en el SBP que pueda demostrar que se construye sobre la huella de cada una de las estructuras. Sin embargo, de la búsqueda en la documentación anexada para el caso de Permiso Único Inicial, se anexó al plano de las facilidades recreativas aprobadas por la ARPA y del mismo se desprende que las obras autorizadas en dicho entonces no son las mismas obras que se están proponiendo en el permiso de construcción aprobado por la OGP y objeto de este estudio. Es importante mencionar que el estudio de suelos geométru para este caso hace énfasis en la erosión de la línea de la propiedad donde ubicará la piscina principal y las alternativas para la construcción de dicha estructura conlleva unos requisitos de diseño para evitar riesgo que no tenemos documentación que ayude a que las obras se puedan realizar según se vieron construidas al momento de ser destruidas por el fenómeno atmosférico. Con relación a una resolución interpretativa para estructuras existentes afectadas por el huracán María, como se menciona en un memorándum aplicativo sometido en la solicitud de Exclusión Categórica, se debe indicar que se tuvo acceso a la Orden Administrativa OGP 2017-07 la cual contempla disposiciones para aquellas actividades que conlleven restauración o reparación de infraestructura o estructuras existentes que abandonan o afectan la situación de emergencia. No pudo ser localizado ningún otro documento que respaldara casos de estructuras recreativas como las aquí propuestas siempre se realizaron gestiones con el área de Secretaría de la OGP en un correo electrónico del 19 de mayo de 2018.</p>	<p>La resolución R-11-17 dispone en el inciso b) lo siguiente: "Acciones dirigidas a mejoras y rehabilitaciones menores de facilidades, instalaciones o estructuras existentes, o reemplazos de equipos. Se incluye expansiones menores o accesorios a facilidades, instalaciones o estructuras existentes, incluyendo también la reconstrucción de infraestructura, calles internas o de acceso y el estacionamiento, siempre que sea dentro de la huella original."</p> <p>La Sección VII de la mencionada resolución, sobre requisitos de cumplimiento para que la acción pueda obtener una determinación automática de cumplimiento ambiental por exclusión categórica de conformidad con la regla 17 (b) del RETDA, indica en su inciso 1 A que las actividades de uso o de construcciones nuevas de nuevas estructuras no podrán desarrollarse o estar ubicadas en áreas especiales con riesgo a inundación, derrumbe o marejada.</p> <p>La Resolución R-11-17 dispone en su Sección VII, Inciso 1, lo siguiente: "Las actividades de uso o de construcciones nuevas de nuevas estructuras no podrán estar ubicadas o desarrolladas en: A) Áreas especiales con riesgo de inundación, derrumbe o marejada... C) Áreas ecológicamente sensibles o protegidas, según establecido por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), en las que existen especies únicas de fauna o flora que están en peligro de extinción, o donde pueden clasificarse ecológicamente sistemas naturales o artificiales, diáma o indirectamente."</p> <p>El inciso 3 establece "La disposición o descarga de las aguas usadas se realizará mediante acomodada a un sistema sanitario existente, lo cual requerirá la obtención del endoso de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) previo a la solicitud del permiso de construcción."</p> <p>El Glosario de Términos del Reglamento Conjunto 2019 dispone en el inciso 27 lo siguiente: "Nueva Construcción - Toda nueva construcción de un edificio o la sustitución de un edificio o la reconstrucción o toda reconstrucción de un edificio que en cualquier período de doce (12) meses exceda al cincuenta por ciento (50%) de la valoración del edificio en tal fecha, según se determine la OGP, pero sin incluir la restauración o reconstrucción auténica de los edificios designados como patrimonio por el Instituto de Cultura Puertorriqueña. Para nueva construcción en áreas especiales de riesgo a inundación, referase al Reglamento de Planificación Núm. 13, vigente."</p>





 <p><b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación</p>	<p><b>OFICINA DE AUDITORÍA</b></p> 
<p><b>INFORME DE AUDITORÍA</b></p>	<p>Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL</b></p>
<p>Adicional, adjuntan como referencia el caso de permiso único moderado la resolución Interpretativa RI-11-16-S, sin embargo, la misma establece que se permitirá el establecimiento de nuevos usos o cambios en el uso existente para estructuras existentes, pero se afirma la prohibición en zonas de riesgo a inundaciones, derrumbes o marejadas para una actividad de uso en una construcción liviana de nueva estructura en dichas áreas. En el caso de las obras contempladas en el permiso de construcción son construcciones nuevas de acuerdo a la definición incluida en el inciso 27 del glosario de términos del Reglamento Conjunto 2019. El Glosario de Términos del Reglamento Conjunto dispone en el inciso 27 lo siguiente: "Nueva Construcción – Toda nueva construcción de un edificio o la reconstrucción de un edificio que en cualquier período de doce (12) meses exceda el cincuenta por ciento (50%) de la valoración del edificio en sí mismo, según se determina la OGP, pero sin incluir la reconstrucción y reconstrucción automática de los edificios designados como Resiliencia por el Instituto de Cultura Puertorriqueña. Para nueva construcción en áreas especiales de riesgo a inundación, véase el Reglamento de Planificación Núm. 13, vigente."</p> <p>Recibidos los comentarios de la Oficina de Garantía de Permisos, representada por su Secretaria Auxiliar, Ing. Gabriel Hernández Rodríguez, los cuales están contenidos en comunicación del 30 de julio de 2021, se procede a incorporar información relacionada a los mismos.</p> <p>Con relación a la verificación de cumplimiento ambiental por exclusión categorica, indica el Ing. Hernández Rodríguez y agrega: "Aunque no buscamos la interpretación de que las obras propuestas constituyen una nueva construcción, conforme a las definiciones del Reglamento Conjunto, en efecto constituyen una construcción liviana de nueva estructura. Sin embargo, aunque la acción anterior a la correcta, de igual manera estaba sujeta a las restricciones de la Resolución 11-17. Esta resolución establece entre sus Excepciones que: "A pesar de que la acción haya sido aprobada por la JCA e incluida en esta Resolución como una Exclusión Categorica, de no cumplir con alguno de los requisitos dispuestos en la Parte VII de esta Resolución, el solicitante tendrá que presentar un documento ambiental de conformidad con los requisitos dispuestos en el RETDA." Este auditor sostiene su posición de no considerar la construcción como una liviana toda vez que, tanto por magnitud como por presupuesto al cual se estableció en \$233,291.73 según indicado en la Notificación de Requerimientos para Aprobación de Permiso de Construcción, no cualifica como tal puesto que entre los trabajos que se realizar se encuentran obras civiles que lo es el hincado de micro pilotes para soportar las cargas de las obras propuestas alterando así el comportamiento del terreno, en este caso para evitar la erosión tal como fue indicado en el estudio de suelos presentado con la solicitud. No obstante, sigue siendo de aplicabilidad la definición y, de igual forma, las prohibiciones incluidas en la Resolución R-11-17 para áreas especiales de riesgo a inundación, derrumbes o marejadas, áreas ecológicamente sensibles y aquellas donde no existe infraestructura necesaria para la disposición de aguas usadas suministrada por la AAA (disposición doméstica). Afirma el Secretario Auxiliar lo siguiente: "Las obras propuestas están ubicadas en zona de marejadas y además en un área de arriete de tortugas lo cual es un requisito que lo disqualificaría. En ese sentido, el solicitante de la misma certifica de manera incorrecta que, la acción reclamada cualifica. En ese escenario, coincidimos no proceda una determinación automática por exclusión categorica." El cumplimiento de la parte proponente con someter un documento ambiental y certificar el cumplimiento como una exclusión categorica impide que dicha acción pueda ser sustentada en un permiso de construcción ya emitido porque la información contenida en la veracidad de la información contenida en dicho certificado y, según indicado por el Secretario Auxiliar de la OGP en su carta del 30 de julio de 2021, es necesaria una descripción actualizada de impactos y medidas de mitigación que deben ser incorporadas conforme a las obras propuestas tomando en consideración la protección de los recursos naturales.</p>	<p>La orden administrativa OGP 2017-07 se adopta para cubrir el trámite emisor de permisos de construcción y urbanización y el pago de derechos a ciertas actividades esenciales afectadas por el huracán María con el fin de realizar trabajos de reconstrucción. El requisito de presentar una solicitud de exclusión categorica para acceder a las disposiciones de la orden aplicable a la instalación o reparación de infraestructura o a estructuras existentes que atienden o alivian la situación de emergencia.</p> <p>El Artículo 1.5 de la Ley 161-2009, según enmendada, establece en su inciso 23 la definición de lo que es una Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categorica y su presentación. Dispone lo siguiente: "Como parte de la solicitud de Determinación de Cumplimiento Ambiental bajo Exclusión Categorica, el solicitante del permiso certifica por escrito, bajo juramento, y sujeto a penalidades impuestas por esta Ley y cualesquiera otras leyes estatutales o federales, que la información contenida en la solicitud es veraz, correcta y completa y que la acción propuesta cualifica como una Exclusión Categorica."</p> <p>La Subsección 2.6.2.1 de la Ley 161-2009, según enmendada, dispone en su inciso a, que "El individuo o el profesional que prepara el documento ambiental o el formulario reclamando la aplicabilidad de una exclusión categorica, verificará, bajo juramento y sujeto a las penalidades impuestas por esta Ley y cualesquiera otras leyes estatutales o federales, que la información contenida en los mismos es veraz, correcta y completa."</p> <p>La Resolución Interpretativa RI-11-16-S, emitida por la Junta de Calidad Ambiental el 30 de septiembre de 2011 indica lo siguiente: "No existe impedimento reglamentario para que pueda desarrollarse o aplicarse un uso nuevo o hacer un cambio en el uso existente en estructuras existentes, aún cuando dichas estructuras están localizadas o ubicadas en las áreas señaladas en la Regla 117(B)(1) inciso a - b. Si actúa y evita la prohibición de ubicar o desarrollar una actividad de uso en una construcción liviana de nueva estructura en dichas áreas, así como la obligación de que cualquier actividad que desee calificarse como Exclusión Categorica cumpla con todos los requisitos de la Regla 117(B) inciso 1 - 10."</p> <p>La Sección 2.1.3.2. REQUISITOS DE PRESENTACIÓN, dispone en su inciso g, lo siguiente: "Toda solicitud de permiso, certificación, autorización, correcta o cambio de certificación deberá incluir el documento ambiental correspondiente o una certificación de exclusión categorica, según se dispone en el Reglamento de Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales (RETDA)."</p> <p>Dispone la Sección 2.6.8, CONSIDERACIONES ESPECIALES, del Reglamento Conjunto 2019, lo siguiente: "La REA es un requisito obligatorio previo a la realización de una EA o DIA."</p>


 <b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación	 <b>OFICINA DE AUDITORÍA</b>
<b>INFORME DE AUDITORÍA</b>	Núm. Audición: <b>INFORME FINAL</b>
<p>2. La OGP aprobó la solicitud de permiso de construcción consolidado bajo el número 2020-344034-PCOC-010841 sin contar con los documentos mínimos requeridos para el trámite según establecidos en el Reglamento Conjunto. La Ley 181-2008, según enmendada, dispone que se puede requerir editar, ampliar, corregir o suplementar, pero no requiere información adicional luego de completada la solicitud. Por tal razón, los hallazgos presentados no pueden ser considerados subsanables bajo la misma solicitud para la cual no se cumplió.</p>	<p>Dispone el Artículo 8.4 de la Ley 181-2008, según enmendada, lo siguiente: "Cuando la solicitud se presenta al amparo de la Ley de Certificación de Planos o Proyectos, Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, la agencia no podrá requerir información adicional luego de completada la solicitud y solo podrá aprobar o denegar dicha solicitud basándose en el Derecho aplicable y en el contenido del expediente administrativo. Sin embargo, como parte de la evaluación de la solicitud, se le podrá pedir al solicitante que edite, corrija, amplie o suplemente información requerida. La solicitud de información suplementaria no admite extensión o aplazamiento con los términos previstos en esta Ley o Reglamento para la decisión sobre la solicitud."</p>
<p>3. El plano endosado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) el 17 de noviembre de 2020 demarca la zona marítima terrestre, los 600 metros para la zona de vigilancia del litoral y los 1100 metros para la zona de salvamento. En dicho plano se observa que para de los 14 (14) metros de la zona de salvamento se extienden a la propiedad objeto de solicitud y también se puede observar en el plano sometido y aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos que parte de las obras propuestas se encuentran en la zona de salvamento y las mismas sobre la playa están propuestas y se extienden fuera de los límites de la propiedad de Sol y Playa, Corp. (Ver planos adjuntos en la solicitud 2020-344034-PCOC-010841.) Es importante señalar que la carta emitida por el DRNA el 17 de noviembre de 2020, firmada por el Sr. Rafael A. Meléndez Maldonado, Secretario de dicho departamento, indica que la acción tomada en el caso es sólo para efectos de establecer el JTA, los BOPMT y la ZMT por lo que no se autoriza movimiento de tierra alguno, ni corte ni pavimentación en el mismo. Esta afirmación del DRNA nos lleva a concluir que la autorización y/o depósito de material que se hizo y está en la obra y lo cual fue establecido por el Ing. Enrique Santiago Arroyo mediante Certificación de Inundabilidad, emitida en su caso, no concuerda con el endoso de dicho Departamento (Ver Certificación de Inundabilidad emitida en el caso 2020-344034-PCOC-010841.) Se aclara que al momento de la culminación de este Informe de manera preliminar con fecha de 20 de mayo de 2021 no había sido aprobado el Permiso Únicamente y que fue posterior a esta fecha, el 29 de mayo de 2021, que se aprueba dicho permiso, pero para actividades que culminaban el 28 de febrero de 2021.</p>	<p>La Sección 2.94 del Reglamento 4860 del DRNA establece lo siguiente: "Servidumbre de Salvamento - gravamen legal en las terrenos de propiedad privada adyacentes con el mar o concluidos en la zona marítimo-terrestre, constituida por una franja de veinte (20) metros de ancho contados desde el interior de la zona desde la delimitación de la zona marítimo-terrestre."</p> <p>La Sección 2.95 del citado reglamento establece lo siguiente: "Servidumbre de Vigilancia Litoral - gravamen legal que consiste en la obligación de dejar expedita una vía general de seis (6) metros de ancho contados a la línea de mayor pleamar, o a la que determinen las olas en los mayores temporales, donde las mareas no sean corrientes. En las parcelas de tránsito público o peligrosas podrá internarse la vía más de seis (6) metros, pero en que exceda de lo estrictamente necesario." En el caso que nos ocupa se indica que dicha servidumbre es de seis (6) metros.</p>
<p>"Con relación al inciso 2 de la comunicación cursada por el Ing. Hernández Rodríguez, fechada el 30 de julio de 2021, en el mismo se indica que el señalamiento del incumplimiento con el Reglamento 4860 no se establece la disposición. No obstante, se aclara que el Informe establece que se trata de la reconstrucción de una obra permitida en la franja de los veinte (20) metros en cumplimiento con una concesión autorizada por el DRNA. Entendemos que se le menciona al señor Secretario Auxiliar, pero no se le indicó el detalle. Sin embargo, se discute en el análisis del 30 de julio de 2021, sometido para cometer los hallazgos, que el proyecto consistía con una concesión de ubicación aprobada. Por lo tanto, hacemos referencia al documento emitido por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales el 21 de octubre de 1985, indica en su inciso 1 que se deberá cumplir con el Reglamento 17, Reglamento de Zonificación de la Zona Costera y de accesos a las playas y costas de Puerto Rico, vigente al momento de la evaluación del caso, en cuanto a la superación de las estructuras con respecto a la Zona Marítimo-Terrestre y Ancho de la Playa. Es decir, el DRNA en su comunicación exige cumplimiento con la disposición del Reglamento que indica que se construirá una estructura dentro de veinte (20) metros de ancho mínimo paralela a la ZMT y que no se erigirán estructuras permanentes en la franja de veinte (20) metros contados a la orilla. Al momento no se tiene un documento que exista de este cumplimiento por lo que el hallazgo se mantiene. Se añade que se desconoce si se realizó trámite alguno para cumplir con la cesión de la franja de los veinte (20) metros. Este hallazgo no es subsanable puesto que se requiere evaluar la variación a esta disposición reglamentaria. Se indica que no se conocieron que al caso objeto de esta auditoría fue presentado al amparo de la Ley 136-1967,</p>	<p>Dispone la Sección 4.3 del Reglamento 4860 del DRNA, Reparación o ampliación de construcciones, que ninguna persona hará reparación o ampliación alguna de una construcción en bienes del dominio público marítimo-terrestre sin una concesión previamente otorgada por el Secretario</p>



 <b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación	<b>OFICINA DE AUDITORÍA</b> 
<b>INFORME DE AUDITORÍA</b>	
conocida como Ley de Certificación, por lo que se debe notificar de esa manera a los profesionales involucrados.	
<p>4. Proponente no somete Certificación de Elevación requerida en la Sección 9.03 del Reglamento Num. 13. Forma 086-0-033. Se destaca que la Sección 8.06 del Reglamento Número 13 establece que será responsabilidad del Administrador de Valles Inundables de la Comunidad Participante velar por el cumplimiento de las disposiciones del mismo.</p> <p>** Con relación a esta hallazgo, descrito en el inciso 3 de la comunicación citada por el Ing. Gabriel Hernández Rodríguez, como establece y cito: "Con relación a la certificación de inundabilidad, el Proponente incluyó una certificación que establece que el proyecto está en la Zona X, indicando a su vez que el nivel promedio es de 25.75 metros, lo cual se considera, no es zona inundable; y que es un área determinada fuera de la inundación de la tormenta de 500 años, por lo tanto, resulta inaplicable el cambio al DRNA conforme a la sección antes mencionada." Sobre este asunto se valió que la propiedad está afectada por zona inundable AE y VE en los Mapas de Inundación Base Recomendados para el número de catastro 125-002-448-41a que por lo que es requerido someter el Certificado de Elevación como parte del permiso de construcción según dispuesto en la Sección 9.05 del Reglamento Número 13. El proponente somete la Certificación de Inundabilidad como parte de los documentos requeridos y en el mismo certifica el 3 de noviembre de 2020 que la propiedad estaba afectada en 1% por zona VE. Para validar la información se accedió al portal de FEMA y la JP y utilizando el número de catastro de la propiedad se obtuvo información que así lo demuestra. Por lo tanto, se sostiene al hallazgo donde se afirma la ausencia de Certificado de Elevación requerido. Aplicando además, la disposición de la Sección 8.06 del Reglamento con relación a la zona de separación.</p>	<p>Disponer la Sección 9.03 del Reglamento Número 13 que a partir de la fecha de vigencia de este reglamento se expedirán permisos de construcción, o de uso, o de instalación de rotores o anclajes, o de piscinas de inteno para los que se solicita el permiso o autorización así en completo armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento y se incluya una Certificación de Elevación debidamente cumplimentada. El permiso para el depósito de relleno tendrá el anexo del DRNA o agencia designada para tales fines.</p> <p>El Reglamento Conjunto 2019 dispone en la Sección 3.2.1.2. Requisitos de Presentación, inciso d, lo siguiente: "Si el inmueble objeto de la solicitud ubica en un área susceptible a inundaciones, según el Mapa de Tasas del Seguro de Inundaciones, deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Num. 13."</p> <p>La Sección 1.08 del Reglamento de Planificación Número 13 dispone lo siguiente: "Secciones - Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, será penalizada, según lo dispuesto en la Ley Núm. 3 de 1951 la Ley Núm. 75 de 1975 y Ley 151-2008, según enmendadas, y cualquier otra penalidad aplicable de FEMA, hacia la Comunidad Participante."</p> <p>La Sección 2.00, Definiciones, del Reglamento 13, dispone lo siguiente: "Daño Sustancial - Daño de cualquier origen sufrido por una estructura donde el costo de restaurarla a su condición antes del daño sería igual o excedería el cincuenta por ciento (50%) del valor en el mercado de la estructura antes de que ocurriera el daño. Significa también, daños relacionados a inundación ocurridos en una estructura en diez (10) eventos separados de inundación durante un período de diez (10) años, por lo cual, al costo de reparación en el momento de tales eventos, se promedia igualan o exceden el veinticinco por ciento (25%) del valor en el mercado de la estructura antes de ocurrir el daño de cada uno de los eventos."</p> <p>La Sección 9.00 del Reglamento Número 13 contiene las disposiciones aplicables a las áreas costeras y a Subsección 9.01 del mencionado reglamento, sobre Zona VE y Zonas Costeras, dispone en el inciso a lo siguiente: "A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa de Tasas del Seguro de Inundaciones, toda nueva construcción o mejora sustancial en estas zonas, tanto residencial como no-residencial, deberá: (a) Estar situada tierra adentro a una distancia mínima de (i) el alcance del nivel del mar promedio; o (ii) la zona máxima permitida, según desnde certificado por el DRNA; o (iii) la Zona de Separación, lo que sea más restrictivo.</p> <p>La Sección 0.05 del Reglamento 13, Presentación de Solicitudes de Permisos, dispone que: Para presentar una solicitud de permiso el solicitante deberá cumplir con todos los requisitos de presentación establecidos por el Administrador de Valles Inundables, así como otros organismos gubernamentales, concernidos a incluir por lo menos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Certificado de Elevación debidamente cumplimentado (FEMA Form 086-0-33 (Revisado))</li> <li>La elevación, con relación al nivel de mar promedio (mean sea level) del piso más bajo y del sótano (de existir) de todas las estructuras.</li> <li>La elevación, con relación al nivel de mar promedio (mean sea level) para la cual la estructura ha sido protegida a prueba de inundaciones.</li> <li>La elevación de terreno más baja adyacente a la estructura, incluidos los casos en Zona AO y AH, donde se deberá incluir la elevación de terreno más alta adyacente a la estructura.</li> <li>El Certificado será por cada estructura de forma individual."</li> </ol> <p>La Sección 3.06, Revisión de Solicitudes de Permisos, dispone lo siguiente: "En la revisión de las solicitudes de Permiso y Determinaciones Iniciales, el Administrador de Valles Inundables, la Comunidad Participante o el Municipio Audicionado se guiará por lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo para determinar que los requisitos de este Reglamento han sido satisfechos.</li> </ol>



 <p><b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación</p>	<p><b>OFICINA DE AUDITORÍA</b></p> 
<p><b>INFORME DE AUDITORÍA</b></p>	<p>Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL</b></p>
	<p>b. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo para determinar que se ha cumplido con la obtención de los permisos y análisis necesarios de otros organismos gubernamentales.</p> <p>c. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo en una zona de peligro costero para determinar si el desarrollo afecta los humedales o dunas en forma tal que puedan aumentar el peligro de daños por inundaciones, marejadas costeras o ciclónicas.</p> <p>d. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo propuesta localizada en el punto mayor para asegurar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el inciso b de esta sección.</p> <p>e. Se revisarán los planos de construcción para paredes desahmadas a ser utilizadas bajo el nivel de inundación base para asegurar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en las Subsecciones 7.03 (3) y 8.01 (5) de este Reglamento. Evaluar la solicitud para determinar si el desarrollo propuesto estará razonablemente a salvo de inundaciones. La prueba de razonabilidad es una decisión local e incluye el uso de datos históricos, mapas de agua, fotografías de inundaciones pasadas, etc., según disponible.</p> <p>f. Devolución de solicitudes incompletas - Una solicitud de permiso o una consulta de uso de terrenos o una solicitud de zonación no se considerará y se devolverá al solicitante cuando la información no está claramente establecida u omite información, documentos o planos; o si el solicitante no ha cumplido con las disposiciones del presente Reglamento."</p>
<p>5. En comunicación de la OGP a el 18 de diciembre de 2020, conanda dentro de la solicitud 2020-344034-PCOC-01084 en el SBP, se le solicita al proponente que aclare el que las obras propuestas no cumplen con la disposición de separación contenida en la Sección 6.4.2.2 del Reglamento Conjunto del 2019, en embargo, no se encontró evidencia de que dicho requerimiento fuere satisfecho por lo que se mantiene como incumplimiento del proyecto.</p> <p>"La comunicación cursada por el Secretario Auxiliar de la OGP, Ing. Gabriel Hernández Rodríguez, para contestar los hallazgos notificados para el caso 2020-344034-PCOC-01084", incluye en su inciso 4 los planteamientos relacionados a las zonas de separación. Argumenta el Ing. Hernández Rodríguez que las zonas de separación se establecen a partir del destino de la zona marítimo-terrestre cuando se va a evaluar un proyecto nuevo y que el análisis de esta auditoría, en representación de la Junta de Planificación, parte de la premisa que el proyecto propuesto es un proyecto nuevo y no de una obra que formaba parte de una consulta de ubicación previamente aprobada por la propia Junta de Planificación. Añade que las facilidades estaban autorizadas en dicha consulta y que así fueron certificadas por el profesional en cumplimiento. Para evaluar el planeamiento del Secretario Auxiliar esta auditoría revisó los documentos que fueron subidos al expediente digital en la plataforma del SBP el 3 de junio de 2021, los cuales fueron nombrados "Comentarios Agencias 96-26-0013-JP-JM". Especificamente, el documento emitido por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales el 31 de octubre de 1895, indica en su inciso 1 que se deberá cumplir con el Reglamento 17, Reglamento de Zonificación de la Zona Costera y de cercas a las playas y costas de Puerto Rico, en cuanto a la separación de las estructuras con respecto a la Zona Marítimo-Terrestre y acceso a la playa. Es decir, el ORNA en su comunicación exige cumplimiento con la disposición del Reglamento que indica que se dedicará a uso público la franja de veinte (20) metros de ancho mínima paralela a la ZMT y que no se erigirán estructuras permanentes en la franja de veinte (20) metros contigua a la anterior. Al momento no se tiene un documento que acredite de este cumplimiento por lo que el hallazgo se mantiene. Se añade que se desconoce si se realizó algún estudio alguno para cumplir con la cesión de la franja de los veinte (20) metros. Este hallazgo no es subsanable puesto que se requiere evaluar la zonación a esta disposición reglamentaria. Se indica que es de conocimiento que el caso objeto de esta auditoría fue presentado al amparo de la Ley 135-1987, conocida como Ley de Certificación, por lo que se debe notificar de este hallazgo a los profesionales emisoros.</p>	<p>La Sección 6.4.2.2 del Reglamento Conjunto 2019, dispone en su inciso e, Zona de Separación lo siguiente: "Todo proyecto para la construcción de edificios, de segregación o de urbanización de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, se requerirá que se dedique, para uso público, una franja de terreno de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo-terrestre. Tampoco se erigirán estructuras permanentes en una franja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contigua a la anterior."</p> <p>Dispone la Sección 3.05 del Reglamento Número 17 lo siguiente: "En toda proyecto para la construcción de edificios, de zonificación o de urbanizaciones de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, la Junta requerirá que se dedique, para uso público, una franja de terreno de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo-terrestre. En adición, no se erigirán estructuras permanentes en una franja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contigua a la anterior."</p> <p>Dispone la Sección 8.01 del Reglamento Número 17, vigencia a momento de la aprobación del proyecto original, lo siguiente: "Con el propósito de evitar que las sombras que producen algunos edificios en la costa y las playas de Puerto Rico dificulten el uso de día de estas, toda edificación a erigirse, reconstruirse, modificarse o ampliarse dentro de una distancia de cuarenta y cinco (45) metros del límite de la zona marítimo-terrestre según lo determine el Departamento de Recursos Naturales, observará un retroceso mínimo, medido horizontalmente desde su casa o pared más próxima a la Zona Marítimo-Terrestre hasta dicho límite, de diez y media (25) veces su altura y cuya medida se hará desde el nivel del terreno en tal base o pared. Esta altura no será menor que el retroceso cincuenta (50) metros establecido mediante la Sección 3.05 de este reglamento."</p>
<p>R. Para la solicitud de permiso de construcción consultada 2020-344034-PCOC-01084) no se someten los</p>	<p>La Sección 2.1.8.1. DISPOSICIONES GENERALES, contiene las siguientes disposiciones:</p>

15-FEB-2019

 <b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación	 <b>OFICINA DE AUDITORÍA</b>
<b>INFORME DE AUDITORÍA</b>	Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL</b>
<p>siguientes documentos requeridos: Aprobación de la Junta de Condóminos al proyectista y la persona designada para representarlos ante la OGPB en dicho caso. El plano sometido no cumple con las certificaciones según requeridas para cada hoja y por cada profesional con participación en el proyecto y el formato de presentación y no se somete la certificación del valor estimado de la obra conforme a las disposiciones de la Regla 2.8.1 del Reglamento Conjunto 2019. Con relación al estimado de la obra el mismo se establece en \$233,291.73 según electos de la radicación, no obstante, la certificación de pago de pólice de la CFSE es por un presupuesto de \$271,569.04. Por otro lado, a esta solicitud no le es de aplicabilidad la Sección 9.3.3 del Reglamento Conjunto 2019 como se establece en el inciso 5 de la comunicación del 30 de julio de 2021 ya que la misma es para la ubicación, construcción, instalación y operación de sistemas de generación de energía eólica, sino la Regla 3.2.1 antes Párrafo de Construcción. Entre los requisitos dispuestos en dicha regla, el caso presenta deficiencias en los detalles del plano, no cuenta con la recomendación de la Junta de Planificación para proyectos ubicados en suelos clasificados como Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP). Se daba mencionar que la propiedad tiene un 2% de su calificación CR y clasificación de suelo (PT) en un 2% SREP-E, según la información contenida en la plataforma digital de MPR al momento de revisar la misma el 2 de agosto de 2021. No contiene la determinación final de la recomendación de Salud. Por último, no se somete la recomendación del municipio de Rincón al cual también es requerido.</p>	<p>a. Toda solicitud de recomendaciones, consultas, licencias, autorizaciones, certificaciones o permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico podrán ser promovidas por el dueño, optante o arrendatario de la propiedad debidamente autorizado, por sí o a través de su representante autorizado, por el Jefe de la Agencia o su representante autorizado en el caso de los proyectos públicos.</p> <p>k. Todo plano radicado deberá tener el sello y la firma del agrimensor, ingeniero arquitecto o arquitecto paisajista licenciado responsable de certificar el mismo en el formato que se establezca por la OGPB. En aquellos casos aplicables se deberá incluir el nombre y número de licencia del profesional que definió el mismo. Cada hoja deberá contar con las certificaciones específicas requeridas en este Reglamento. El plano del proyecto será presentado en archivo digital, orientado al norte y en formato DXF o cualquier otro formato determinado por la JP. El optante deberá certificar en un documento el cumplimiento del proyecto sometido con la siguiente información: Yo, (nombre del ingeniero, agrimensor, arquitecto o arquitecto paisajista licenciado), (número de licencia), certifico que soy el profesional que (confeccioné, diseñó o preparé) estos planos y las especificaciones complementarias. También, certifico que cuando que dichos planos y especificaciones cumplan con las disposiciones aplicables de Reglamento Conjunto y las disposiciones aplicables de los Reglamentos y Códigos de Construcción Vigentes de las Agencias, Juntas Reglamentarias o Corporaciones Públicas con jurisdicción. Certifico, además, que en la preparación de estos planos y especificaciones se ha cumplido estrictamente con lo dispuesto en la Ley Núm. 14 de 8 de enero de 2004, según enmendada, conocida como la "Ley para la Inversión por la Industria Puertorriqueña" y con la Ley Núm. 319 de 15 de mayo de 1998, según enmendada; Ley Núm. 80 de 6 de julio de 1978, según enmendada; según aplique. Reconozco que cualquier declaración falsa o falsificación de los hechos que se haya producido por descuido, omisión o por negligencia ya sea por mí, mis agentes o empleados, o por otras personas con mi conocimiento, me hacen responsable de cualquier acción judicial y disciplinaria por la OGPB.</p> <p>La Sección 2.1.9.3. VALOR ESTIMADO DE LA OBRA, dispone lo siguiente:</p> <p>a. Para toda solicitud de permiso de construcción se someterá certificación del valor estimado de la obra.</p> <p>La Sección 3.2.1.2. REQUISITOS DE PRESENTACIÓN, del Reglamento Conjunto 2019, contiene las siguientes disposiciones aplicables al caso:</p> <p>b. Los detalles arquitectónicos, estructurales, plano de ubicación plano de localización y otros detalles de los planos de construcción de estructuras estarán representados a escala; la escala utilizada se especificará en el plano presentado.</p> <p>a. Para suelo clasificado Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP) y áreas equivalentes con riesgo a inundación conforme designadas por la FEMA, cuando median circunstancias que pongan en riesgo la salud y seguridad de la población o impactan adversamente la seguridad del medio ambiente y los recursos naturales, en asuntos de capacidad de sistemas en Suelos Rústicos y por ello requieren el máximo grado posible de evaluación interdisciplinaria y recopilación de información necesaria y pertinente, reconozco al principio de prevención dígase a evitar daños graves o irreversibles, se requerirá la recomendación de la Junta de Planificación.</p> <p>n. Los obras de construcción, junto a la solicitud de permiso, deberán presentar la Determinación Final de la Recomendación de Salud y del Cuerpo de Bomberos, excepto las viviendas unifamiliares y bifamiliares.</p> <p>o. Recomendación del Municipio</p>
<p>7. La solicitud 2020-344034-SRS-041625 por la recomendación de Salud Ambiental fue archivada el 28 de enero de 2021 por no someterse la información requerida por la OGPB el 2 de febrero de 2021. El permiso de construcción fue aprobado sin contar con la determinación de Salud Ambiental conforme a lo dispuesto en el Reglamento Conjunto. "En la comunicación cursada el 30</p>	<p>La Sección 8.12.1.4 del Reglamento Conjunto 2019, EVALUACIONES Y RECOMENDACIONES dispone:</p> <p>a. Toda persona que solicite un permiso de construcción ante la OGPB un Profesional Autorizado o un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I o la II, junto a su solicitud de permiso, deberá presentar la Determinación Final de la Recomendación de Salud y del MCBPR, excepto las viviendas unifamiliares y bifamiliares.</p>

 <p><b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación</p>	<p><b>OFICINA DE AUDITORÍA</b></p> 
<p><b>INFORME DE AUDITORÍA</b></p>	<p>Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL</b></p>
<p>de julio de 2021, donde el Ing. Hernández Rodríguez contesta los hallazgos notificados por la Junta de Planificación para el caso 2020-344034-PCDC-010841, indica en su nota lo que, en el caso que se solicitara la delimitación, estos requisitos podían ser objeto de subvención para completar el expediente antes de iniciar un recurso ante los tribunales. Especialmente en el caso 2020-344034-SRS-040425. Recomendación de Salud, se le solicitó a la parte proponente que remitiera plano de instalaciones sanitarias o planillas de facilidades que se van a construir cumpliendo con la conexión a puntos sanitarios y potables que deben ser a una fuente aprobada, cumplimiento con la sección 45.1e conexión de tubería del sistema de drenaje que debe ser a fuente aprobada y diagrama de baños y tubería, en cumplimiento con ADA. Es importante mencionar que el Condominio Sol y Playa está conectado a un sistema de eliminación de alcantarillado sanitario y no a una estación sanitaria de la AAA según es despropósito de la plataforma digital de MPR. Un requisito como el que solicitaba el Departamento de Salud en su subvención no podía al punto del expediente porque no se sujeta con los comentarios de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados con relación a la conexión del proyecto a la infraestructura de que es propiedad pública. Se mandaría a la luz como uno no subvencionable.</p>	<p>5. Toda solicitud de recomendación deberá estar acompañada de una certificación del proyectista o especulador, de que el proyecto de construcción está conforme con las leyes y reglamentación aplicables.</p>
<p>6. El 20 de mayo de 2021, bajo la solicitud 2020-344034-PUI-002254, el Ing. Gabriel Hernández, Secretario Auxiliar de la OGP, aprueba el permiso para construcción, mientras que el Sr. Rafael Meléndez, Secretario del DRNA, autoriza el permiso general consolidado para el proyecto de reconstrucción de las obras. Es importante destacar que en dicho permiso, emitido el 20 de mayo de 2021, se indica la fecha de comienzo de las obras como el 9 de febrero de 2021 y fecha de terminación el 28 de febrero de 2021, o sea, el permiso se expide posterior a la realización de las obras objeto de dicho permiso. También se destaca que certifican la zona como una no inundable considerando esa certificación contrasta a los mapas adoptados por la Junta de Planificación y cuya información está contenida en los portales disponibles para revisión. Para la certificación de sombra y reforzación utilizaron los servicios de un Inspector Autorizado, Gamaliel Rivera, con credencial 01540-1SF400480. En dicho documento incluyen que, y cito: "Que al 2E de enero de 2018 el DRNA expide Aprobación de Emergencia O-BD-CZMD1-SJ-40808-19C12018 para la construcción de una (1) viga a una distancia de 50 pies de los edificios existentes. La Aprobación de Emergencia se aprueba en virtud del Artículo 18 del Reglamento 4050 para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Terrestres, los Terrenos Sumergidos Bajo Agua y la Zona Marítima Terrestre con el propósito de eliminar cualquier amenaza a la vida y propiedad. Más tarde el 20 de marzo 2019 el DRNA emite la Aprobación de Emergencia O-BD-CZMD1-SJ-00558-19C12018 para la construcción de la viga a una distancia de 59 pies con 11 pulgadas de los edificios existentes. Indica la Fuente que el área verde ubicada dentro de la viga está sujeta a un posterior desdote de la Zona Marítima Terrestre (ZMT). Finalmente el 17 de noviembre de 2020, por las del DRNA certifican el desdote de la ZMT. Es importante señalar que el Artículo 8 de la Ley 1850 "Ley de Puertos" indica lo siguiente: "La servidumbre de salvamento NO es obstáculo para que los dueños de los terrenos contiguos al mar, siembren, planten y levanten, dentro de la zona marítima terrestre propios, edificios agrícolas y casas de recreos." Dicho documento no indica las obras de reconstrucción de las piscinas, gazebos, baños y rampas de acceso a la playa contempladas en el permiso de construcción aprobado por la OGP y en las mismas cumplen con lo dispuesto en la Ley de Puertos de 1950 en su definición y si las mismas están contempladas en su totalidad en terrenos privados. El documento indica lo siguiente: "Por lo antes expuesto la OGP no tiene objeción a las obras propuestas. NO obstante, el Proponente deberá cumplir con las siguientes condiciones: 1. Esta permiso aplica única y exclusivamente para la reconstrucción de las estructuras irregulares durante el evento del Huracán María (2017). Por ende, las facilidades recreativas deberán ser construidas a las aprobadas bajo el número de permiso de</p>	<p>La Ley de Puertos de 1950 establece que, y cito: "La servidumbre de salvamento NO es obstáculo para que los dueños de los terrenos contiguos al mar siembren, planten y levanten, dentro de la zona marítima, en terreno propio, edificios agrícolas y casas de recreos. Para la edificación en las zonas se dará conocimiento previo al gobernador de la provincia, el cual, después de dar al Consultante de la Marina y el Ingeniero Jefe de Obras Públicas, podrá oponerse al respectivo expediente al ejercicio de la servidumbre de que habla el artículo anterior"</p> <p>Dispone la Sección 4.3 del Reglamento 4050 del DRNA, Reparación o ampliación de construcciones que ninguna persona hará reparación o ampliación alguna de una construcción en terrenos del dominio público marítimo-terrestre sin una concesión previamente otorgada por el Secretario.</p> <p>La Sección 6.4.2.2 del Reglamento Conjunto 2018, dispone en su inciso a. Zona de Separación, lo siguiente: "Cada proyecto para la construcción de edificios, de segregación o de urbanización de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, se requerirá que se dedique, para uso público, una franja de terreno de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítima-terrestre. Tiempo en vigencia estructuras permanentes en una franja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contigua a la anterior."</p> <p>Dispone la Sección 3.05 del Reglamento Número 17 lo siguiente: "En todo proyecto para la construcción de edificios, de edificación o de urbanización de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, la Junta requerirá que se dedique, para uso público, una franja de terreno de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítima-terrestre. En adición, no se erigirán estructuras permanentes en una franja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contigua a la anterior."</p> <p>Dispone la Sección 6.01 del Reglamento Número 17, vigente al momento de la aprobación del proyecto original, lo siguiente: "Con el propósito de evitar que las sombras que producen algunos edificios en la costa y las playas de Puerto Rico dificulten el uso óptimo de éstas, toda edificación a erigirse, conservarse, restaurarse o ampliarse dentro de una distancia de cuatrocientos (400) metros del límite de la zona marítima-terrestre según lo designa el Departamento de Recursos Naturales, observará un mínimo, medido horizontalmente desde su base o pared más próxima a la Zona Marítima-terrestre hasta dicho límite, de dos y medio (2.5) veces su altura y cuya medida se hará desde el nivel del terreno en tal base o pared. Esta altura no será menor que el resto de proyecta (50) metros establecido mediante la Sección 3.05 de este reglamento."</p>

 <p><b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación</p>	<p><b>OFICINA DE AUDITORÍA</b></p> 
<b>INFORME DE AUDITORÍA</b>	
<p>ARPE # 00-08-0013 (Proyectista Arq. Noel Armas).” De la revisión de dicho plano, comorido en el expediente del Permiso Unico Incondicional, vemos que las obras propuestas no son las aprobadas por la sedma. ARPe por lo que entonces se puede concluir que las mismas no han sido endosadas por la agencia y mas aún, que no se construyeron sobre la huella de las facilidades existentes antes de ser destruidas por el huracán María.</p> <p>”Indica el Ing. Hernández en su comunicación fechada el 30 de julio de 2021, en su inciso 7 que desaprueba los parámetros que utilizó la Junta de Planificación para hacer la determinación de cambios significativos al proyecto lo que conllevaría una emienda a la consulta y que la interpretación de la OGPe es que las obras propuestas no añoran el dpo de uso ni la sustancia de la construcción original. Atendiendo esta planteamiento está sujeto a los planos sometidos, el aprobado el 29 de enero de 2021 y el plano sometido como evidencia de aprobación de la ARPe, haciendo el análisis en las notas que se adjuntan en el permito único expediente donde establecen que las obras daban ser consentas (por lo cual ya están aprobadas. La obra aprobada por la ARPe incluían una piscina principal, una piscina de niños, dos cancheros, dos gazebos y áreas. En el caso de la piscina principal, la misma se observa a una distancia aproximada de 2.40 metros del límite de la propiedad. Las obras que fueron autorizadas mediante el permiso de construcción número 2020-344034-PCDC-010841 incluyen una piscina principal de mayor tamaño que la aprobada y ubicada en el límite de la propiedad, una piscina de niños, un gazebo, un gazebo principal de mayor tamaño a los existentes previamente, área de césped y un gazebo más pequeño, dos áreas de duchas, baños y áreas de aparcamiento. Adicional, las obras incluyen instalación de grifos, según indicado en el memorial explicativo sometido, y el fin de mantener la estructura para sostener las cargas de las estructuras por la erupción presentada en el área y disculda en el estudio de suelos sometido para el caso. Es importante señalar que esta auditoria pudo ver el plano sometido como evidencia de la aprobación de la ARPe para las facilidades previas y por las juntas de planificación de la pertenencia es indispensable para este caso que el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales se exprese sobre este asunto utilizando sus recursos con experiencia en esta materia. (Ver planes de ambas proyectos y disposiciones del Reglamento 17)</p>	<p>Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL</b></p>
<p>8 La parte proponente, Ing. Enrique Santiago Araya, sometió un permiso de construcción consolidado bajo la solicitud 2020-344034-PCDC-010841 al amparo de la Ley 135-196T, según enmendada, en incumplimiento con las disposiciones de ley y reglamento aplicables.</p>	<p>El Artículo 2 de la Ley 135-196T, según enmendada, dispone: “Todo ingeniero o arquitecto, licenciado según las leyes de Puerto Rico que prepare o confeccione cualquier plano o proyecto de construcción, reconstrucción, alteración o ampliación de alguna obra, que se requiera, certificará que dicho plano o proyecto está de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables. Conjointamente con la anterior certificación, se acompañarán los endosos reglamentarios requeridos por la obra. Por reglamentos aplicables se entenderá que son aquellos promulgados y aprobados por los organismos gubernamentales del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y publicados de acuerdo con la ley. Se exige de cumplir con esta exigencia las obras que no constituyan un riesgo a la vida, la seguridad, o la propiedad pública según se disponga en el reglamento autorizado por esta ley.”</p> <p>El Artículo 3 dispone: “La Administración de Reglamentos y Permisos tendrá autoridad para investigar asuntos relativos al trámite o concesión de dicho permiso y en tema a la veracidad de los hechos expresados en la certificación sometida y en cuanto a desarrollo de la obra y podrá tomar cualquier acción administrativa o judicial que corresponda. En caso que se determine por la Administración de Reglamentos y Permisos que algún permiso de construcción o de uso se otorga de obtener o no sea objeto de violación a las leyes y reglamentos aplicables, le informará al Secretario de Justicia de Puerto Rico para la acción correspondiente. Cuando se determine que se otorgó el permiso en violación a las leyes o reglamentos aplicables y la obra no se haya empezado a construir, la Administración de Reglamentos y Permisos podrá proceder a la revocación de dicho permiso, previa vista ojeada al efecto. La Administración de Reglamentos y Permisos podrá delegar en un funcionario de la misma para que actúe como examinador en dicho caso. El examinador deberá someter para la decisión de la Administración de Reglamentos y Permisos su recomendación junto con una explicación de la</p>

 <p><b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación</p>	<p><b>OFICINA DE AUDITORÍA</b></p> 
<p><b>INFORME DE AUDITORÍA</b></p>	<p>Núm. Auditoría <b>INFORME FINAL</b></p>
<p>10. 11. 12. 13. 14. 15.</p>	<p>audencia y sus conclusiones de hecho y de derecho y cualesquiera consideraciones pertinentes al caso. La Administración de Reglamentos y Permisos informará de tal acción a la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de Puerto Rico para la acción pertinente.</p>
<p><b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b></p>	
<p><b>Conclusión:</b></p>	
<p>1 La parte proponente certifica el cumplimiento del proyecto como una exclusión categórica cuando el proyecto no cumple con las disposiciones de la Resolución R-11-17 de la JCPA vigente al momento de emitir el caso 2019-29242-DEC-081915 y no cumple con las disposiciones de la Orden Administrativa 2020-17 vigente al momento de la redacción del permiso de construcción consolidado. Las disposiciones a las que se hace referencia son para desarrollos en áreas de riesgo y inundaciones, derrumbes o inestabilidad y áreas ecológicamente sensibles.</p> <p>2 No se cumple en el proyecto presentado y aprobado por la OGPa con las zonas de separación establecidas en el Reglamento Conjunto 2019. Es importante recalcar que el DRNA en comunicación del 31 de octubre de 1998, con relación a la consulta de ubicación presentada para el proyecto Sol y Playa, hizo la solicitud 85-25-0013-JPU-14, requirió cumplimiento con las disposiciones del Reglamento 17 relacionadas a las zonas de separación vigentes para ese entonces.</p> <p>3 El proyecto propuesto no cumple con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 13 Sobre Áreas Especiales de Riesgo e Inundación.</p> <p>4 El proyecto presentado no cumple con las disposiciones del Reglamento Conjunto 2019 sobre Presentación de Documentos.</p> <p>5 El proyecto presentado no cumple con las disposiciones del Reglamento 4860 del DRNA. De la revisión de los documentos contenidos en el Permiso Único Incidental no se desprende que el DRNA haya autorizado la construcción de las facilidades propuestas de piscinas, gazebos, baños, aperas, rampas e instalación de gradinetas, según contempladas en los planos. El permiso único incidental incluye unos comentarios de la OGPa con relación a no tener objeción a las obras propuestas pero condicionado a que sean las mismas autorizadas por la ARPA en su permiso previamente aprobado, sin embargo, el componente ambiental planificado se observó que las obras propuestas no son las mismas que fueron aprobadas para el proyecto. Se propone que primero principal una persona de más, un jacuzzi, dos gazebos, una estructura dedicada a baños, área de ducha, aeras y dos rampas hacia la playa. Adicional se incluye otros cambios en el proyecto.</p> <p>6 No se puede determinar que el proyecto cumple con la Ley de Puertos de 1960, según citada por la OGPa, toda vez que las obras propuestas no son instalaciones agrícolas ni bases de recreo. Esto basado en los comentarios de la OGPa en el Permiso Único Incidental.</p> <p>7 Dado que el permiso de construcción consolidado 2020-344034-PCOC-010841 fue presentado ante la OGPa utilizando el mecanismo de la certificación bajo las disposiciones de la Ley 135-1967, según enmendada y que las condiciones particulares de este caso para tener cumplimiento con las disposiciones reglamentarias requieren de las recomendaciones de agencias como Junta de Planificación, Departamento de Recursos Naturales, Departamento de Salud, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y la Comisión de Turismo se indica, como parte de los hallazgos y de los comentarios emitidos por la OGPa a los mismos, que el proyectista que emitió el mismo, Ing. Enrique Santiago Arroyo, incumplió con las disposiciones de la Ley 135-1967 y la Ley 181-2009, según enmendada.</p> <p>8 La Oficina de Gestión de Permisos aprobó la solicitud de permiso de construcción consolidado bajo el caso número 344034-PCOC-010841 sin contar con los documentos mínimos requeridos para el trámite según establecidos en el Reglamento Conjunto 2019. La Ley 181-2009 según enmendada, dispone que se puede requerir aclarar, ampliar, corregir o suplementar, pero no requerir información adicional luego de completada la solicitud. Por tal razón, los hallazgos presentados no pueden ser considerados subsanables bajo la misma solicitud para la cual no se cumplió.</p>	<p><b>Recomendación sobre subsanación:</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>SUBSANABLE</b> - Referir para notificar al Oficial Auditor de Permiso.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>NO SUBSANABLE</b> - Referir a la Junta Propia para:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Paralizar obra</p> <p><input type="checkbox"/> Emitir multa</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Revocación de permiso</p>
<p><b>Otras recomendaciones</b></p>	
<p>1. Validar el cumplimiento ambiental para zonas con condiciones especiales para las cuales no aplican las disposiciones establecidas en la Resolución que aplica al momento de redacción confirmando las exclusiones categóricas.</p> <p>2. Considerar la posibilidad de alarmas en la plataforma que ante a la OGPa sobre proyectos en estas zonas y que no sean aprobados sin contar con los requisitos que garantizan el cumplimiento.</p> <p>3. Invitar a la OGPa a establecer un mecanismo al cual puede ser mediante mejoras al SBP, donde se valide que una solicitud enviada ante como está en términos de los documentos requeridos por reglamentación.</p> <p>4. Referir al Ing. Enrique Santiago Arroyo al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, a la Junta Examinadora de Ingenieros y Agrimensores, al Departamento de Justicia por las violaciones a la Ley 135-1967, según enmendada, este proceso debe ser atendido por la División Legal con el mecanismo previsto para ello.</p> <p>5. Se refiere a la División de Valles Inundables de la Junta de Planificación al caso de este particular para que se valide por el personal con experiencia en este campo si la misma está o no afectada por zona inundable alguna pero de esta manera garantizar que se cumplan con los requerimientos del Reglamento Número 13 de ser de aplicabilidad.</p>	
<p><b>Comentarios adicionales:</b></p>	
<p>1. La Sección 11.3.2.1 otorga la facultad a la Junta de Planificación a realizar auditorías como producto de los hallazgos de una investigación de una queja. En este caso se investigó a través de la 2021-SRO-007424 y se determinó el referir el permiso de construcción 2020-344034-PCOC-010841 al proceso de auditoría.</p>	
<p><b>AUDITOR DE CUMPLIMIENTO</b></p>	<p><b>OFICIAL AUDITOR DE PERMISOS</b></p>



15-FEB-2019

JP-500

 <p><b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación</p>	<p><b>OFICINA DE AUDITORÍA</b></p> 
<p><b>INFORME DE AUDITORÍA</b></p>	
<p>Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL</b></p>	
<p>Nombre: <u>Ileana Rivera Román, PE</u></p>	<p>Nombre: <u>Jose Lopez</u></p>
<p>Firma: </p>	<p>Firma: </p>
<p>Fecha: <u>2 de agosto de 2021 - Revisado Final</u></p>	<p>Fecha: <u>2 ago 2021</u></p>

**GOBIERNO DE PUERTO RICO  
JUNTA DE PLANIFICACIÓN  
SAN JUAN, PUERTO RICO**

**3 de agosto de 2021**

2021-AUD-0030 - Auditoría Permiso: 2020-344034-PCOC-010841  
Querrela Número 2021-SRQ-002474

**RESOLUCIÓN**

A tenor con el artículo 2.3B de la Ley 161-2009, según enmendada, la Junta de Planificación es la entidad gubernamental con la facultad de auditar y fiscalizar las determinaciones finales y los permisos expedidos por los Profesionales Autorizados y por la Oficina de Gerencia de Permisos, así como las certificaciones que emitan los Inspectores Autorizados, dentro de un periodo no mayor de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que se expidan. La Junta de Planificación establecerá, mediante reglamento, el método que seguirá para seleccionar al azar las determinaciones finales y los permisos a ser auditados. Como producto de estas determinaciones, la Junta de Planificación podrá imponer multas o iniciar cualquier trámite disponible al amparo de esta Ley para requerir la paralización, legalización, subsanación o rectificación de las obras de construcción o de cualquier determinación final.

Aunque el artículo 2.3B de la Ley 161-2009 establece la facultad de auditar las determinaciones finales y los permisos expedidos por Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), al azar, dentro de un periodo de noventa días luego de su expedición, este no es el único supuesto donde la Junta de Planificación puede utilizar su facultad para auditar permisos, especialmente cuando se levanten dudas sobre la legalidad de éstos. Aunque el artículo 9.10 de la Ley 161-2009 establece una presunción de corrección sobre los permisos emitidos por la Oficina de Gerencia de Permisos, no es menos cierto que el propio artículo 9.10 es claro al indicar que **“, cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún otro delito en el otorgamiento o denegación de la determinación final o del permiso, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud o la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas, la determinación final emitida y el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia de Permisos, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el Profesional Autorizado, deberá ser revocado”** (Énfasis Nuestro).

Atendiendo estas facultades, el artículo 14.4 de la Ley 161-2009, faculta a la Junta de Planificación a fiscalizar el cumplimiento de las determinaciones finales y los permisos otorgados por la Oficina de Gerencia de Permisos, Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o el Profesional Autorizado, al amparo de esta Ley. Cualquier incumplimiento detectado por la Junta de Planificación, a través del proceso de auditoría, así como por una Entidad Gubernamental Concernida en cuanto a una determinación final o un permiso otorgado conforme a las disposiciones de la Ley 161-2009, deberá ser investigado y en caso de resultar en una violación a la Ley o reglamento, se procederá como en esta Ley se dispone. A esos efectos, en virtud del antes mencionado artículo 9.10 de la Ley 161-2009, la Junta de Planificación está facultada para acudir al Tribunal a solicitar la revocación, luego de los correspondientes procesos de auditoría y fiscalización, de un permiso otorgado por la OGPe sin cumplir con las leyes y reglamentos aplicables a la obra o uso comercial objeto del permiso.

El artículo 11, inciso 9, de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, faculta a la Junta de Planificación a 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 esta ley y sus reglamentos.

Por otro lado, el artículo 14.1 de la Ley 161-2009, según enmendada, establece que “La Junta de Planificación, así como cualquier Entidad Gubernamental Concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico en representación del interés público o una persona privada, natural o jurídica, que tenga un interés propleitario o personal que podría verse adversamente afectado, podrá presentar una acción de *injunction*, *mandamus*, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar: 1) la revocación de un permiso otorgado, cuya solicitud se haya

2021-AUD-0030 -Auditoria Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841  
 Querrela 2021-SRQ-002474

**hecho utilizando información incorrecta o falsa; 2) la paralización de una obra iniciada sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes, o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado; 3) la paralización de un uso no autorizado; 4) la demolición de obras construidas, que al momento de la presentación del recurso y al momento de adjudicar el mismo no cuenten con permiso de construcción, ya sea porque nunca se obtuvo o porque el mismo ha sido revocado (Énfasis Nuestro). A su vez, el artículo 14.5 de la Ley 161-2009, incisos (c) y (e), facultan a la junta a investigar los referidos o querrelas de las Entidades Gubernamentales Concernidas o cualquier persona natural o jurídica, señalando la ausencia de permisos o el incumplimiento con las disposiciones legales aplicables en el otorgamiento de permisos relacionados a sus áreas de injerencia o en la operación de los permisos otorgados y comparecer ante el Tribunal de Primera Instancia a requerir la revocación de una determinación final o la paralización de obra de construcción o uso, cuando luego de la investigación administrativa correspondiente advenga en conocimiento de que dicha determinación final fue obtenida en violación a las leyes o reglamentos aplicables, o cuando la determinación final fue obtenida legalmente, pero existe evidencia de un incumplimiento a leyes y reglamentos durante su ejecución u operación; (Énfasis Nuestro).**

Durante los pasados meses, se han recibido varias querrelas relacionadas con una construcción que se está llevando a cabo en el Condominio Sol y Playa, localizado en la Carretera 429 km. 1.2 Bo. Calvache, Sector Córrega del municipio de Rincón, con el número de catastro 125-092-048-03. Dicha construcción se lleva a cabo en virtud del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841, expedido el 29 de enero de 2021. Luego de varios incidentes procesales, todas las querrelas fueron consolidadas con la Querrela Núm. 2021-SRQ-002474.

Así las cosas, el 17 de mayo de 2021, personal de la Junta se personó a la propiedad objeto de la Querrela y encontró que, al momento de la inspección, el proyecto contaba con el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841, aprobado, entre otras cosas, con una Certificación de Cumplimiento Ambiental Por Exclusión Categórica Aprobada Bajo Caso 2019-292942-DEC-081918 para las obras de reconstrucción de dichas facilidades recreativas, aun cuando estas se encuentran en la Zona Marítimo Terrestre y en una Zona de Áreas Especiales de Riesgo de Inundaciones, Derrumbes o Marejadas.

Luego de revisar el informe de inspección y en cumplimiento con los deberes fiscalizadores y de auditoria que le confiere las leyes y reglamentos aplicables a la Junta de Planificación, el 19 de mayo de 2021, se refirió el expediente del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841, a la Oficina de Auditoría en aras de garantizar que el referido permiso se haya otorgado conforme a las leyes y reglamentos aplicables.

Así las cosas, el 2 de julio de 2021, la Oficina de Auditoría envió un informe de auditoría preliminar sobre los hallazgos encontrados en el proceso de otorgación del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841, para que emitiera sus comentarios al respecto. Luego de varios incidentes procesales, el pasado 2 de agosto de 2021, la Oficina de Auditoría de la Junta de Planificación, emitió un Informe Final de Auditoría, donde encontró los siguientes hallazgos (Véase Anejo I):

1. La parte proponente certifica el cumplimiento del proyecto como una exclusión categórica cuando el proyecto no cumplía con las disposiciones de la Resolución R-11-17 de la Junta de Calidad Ambiental (JCA) vigente al momento de certificar el caso 2019-292942-DEC-081918 y no cumplía con las disposiciones de la Orden Administrativa 2020-17 vigente al momento de la radicación del permiso de construcción consolidado. Las disposiciones a las que se hace referencia son para desarrollos en áreas de riesgos de inundaciones, derrumbes o marejadas y áreas ecológicamente sensitivas.
2. No se cumple en el proyecto propuesto y aprobado por la OGPe con las zonas de separación establecidas en el Reglamento Conjunto 2019. Es importante recalcar que el DRNA en comunicación del 31 de octubre de 1995, con relación a la consulta de ubicación presentada para el proyecto Sol y Playa, bajo la solicitud 95-25-0013-JPU-

2021-AUD-0030 -Auditoría Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841  
 Querrela 2021-SRQ-002474

- M, requirió cumplimiento con las disposiciones del Reglamento 17 relacionadas a las zonas de separación vigente para ese entonces.
3. El proyecto presentado no cumple con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 13 sobre Áreas Especiales de Riesgo e Inundación.
  4. El proyecto propuesto no cumple con las disposiciones del Reglamento Conjunto de 2019 sobre la presentación de documentos.
  5. El proyecto presentado no cumple con las disposiciones del Reglamento 4860 del DRNA. De la revisión de los documentos contenidos en el permiso único incidental no se desprende que el DRNA haya endosado la construcción de las facilidades propuestas de piscinas, gazebos, baños, aceras, rampas e instalación de geotubos, según contempladas en los planos. El permiso único incidental incluye unos comentarios de la OGPe con relación a no tener objeción a las obras propuestas, pero condicionado a que sean las mismas autorizadas por ARPe en su permiso previamente aprobado, no obstante, al comprarse ambos planos, se observó que las obras propuestas no son las mismas que fueron aprobadas para el proyecto. Se propone una piscina principal, una piscina de niños, un jacuzzi, dos gazebos, una estructura dedicada a baños, área de duchas, aceras y dos rampas hacia la playa. Adicional se incluyen obras civiles en el proyecto.
  6. No se puede determinar que el proyecto cumple con la Ley de Puertos de 1880, según citada por la OGPe, toda vez que las obras propuestas no son edificaciones agrícolas ni casas de recreo. Esto basado en los comentarios de la OGPe en el permiso único incidental.
  7. Dado que el permiso de construcción consolidado 2020-344034-PCOC-010841 fue presentado ante la OGPe utilizando el mecanismo de certificación bajo las disposiciones de la Ley 135-1967, según enmendada, y que las condiciones particulares de este caso para tener cumplimiento con las disposiciones reglamentarias requería de las recomendaciones de las agencias como la Junta de Planificación, Departamento de Recursos Naturales, Departamento de Salud, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y la Compañía de Turismo, como parte de los hallazgos y de los comentarios de la OGPe emitido a los mismos, que el proyectista que sometió el mismo, Ing. Enrique Santiago Arroyo, incumplió con las disposiciones de la Ley 135-1967 y la Ley 161-2009, según enmendada.
  8. La Oficina de Gerencia de Permisos aprobó la solicitud de permiso de construcción consolidado bajo el caso número 2020-344034-PCOC-010841 sin contar con los documentos mínimos requeridos para el trámite según establecidos en el Reglamento Conjunto 2019. La Ley 161-2009, según enmendada, dispone que se puede requerir aclarar, ampliar, corregir o suplementar, pero no requerir información adicional luego de completada la solicitud. Por tal razón, los hallazgos presentados no pueden ser considerados subsanables bajo la misma solicitud para la cual no se cumplió. (Véase Anejo I) (Énfasis Nuestro).

Así, en virtud de los Hallazgos encontrados en el Informe de Auditoría se determina que los hallazgos y deficiencias encontradas en el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841 no son subsanables, por lo que se recomienda la paralización de la obra y la revocación del permiso. Luego de revisar el expediente administrativo junto con los hallazgos y recomendaciones de la Oficina de Auditoría, la Junta, en virtud de las facultades otorgadas por las leyes y reglamentos aplicables, toma las siguientes determinaciones:

1. Se acoge el Informe Final de Auditoría emitido por la Oficina de Auditoría el 2 de agosto de 2021, donde se recomienda la paralización de las obras en la propiedad objeto de permiso de construcción y la revocación del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841.
2. En virtud de los poderes enumerados en el artículo 11, inciso 9 de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, se ordena el Cese y Desista de toda obra de construcción cubierta bajo el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841.
3. Se ordena a la división legal de la Junta, en virtud de los poderes otorgados por el artículo 14.11 de la Ley 161-2009, a clevar el expediente de la Auditoría a la Junta

2021-AUD-0030 -Auditoría Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841  
 Querrela 2021-5RQ-002474

Examinadora de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico y al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico para la acción correspondiente en torno a las posibles faltas que surgen del Informe de Auditoría relacionadas al Ingeniero Enrique Santiago Arroyo.

4. Se ordena a la división legal de la Junta, en virtud de los poderes otorgados por el artículo 9.10, 14.1 y 14.4 y 14.5 de la Ley 161-2009, así como las disposiciones relevantes de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, a comenzar todas las acciones necesarias ante los tribunales con jurisdicción, para la revocación del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841.

**DISPONIÉNDOSE** que, si cualquier parte afectada no está de acuerdo con lo aquí resuelto, puede entablar solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro del término de 30 días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de esta Resolución.



**NOTIFÍQUESE:** A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: i) Sol y Playa Corp., a [norman.iziz@gmail.com](mailto:norman.iziz@gmail.com), 800 Suite 324 Rincón PR 00677; Junta de Directores Condominio Sol y Playa, [svprinco@gmail.com](mailto:svprinco@gmail.com) (ii) Ing. Enrique Santiago, a [esantia@gmail.com](mailto:esantia@gmail.com), Urb. Villa Borinquen E-18 Calle Yagüez Caguas, PR 00725; (iii) Ing. Manuel Sánchez Galloza, a [msgingenieros@yahoo.com](mailto:msgingenieros@yahoo.com), PO BOX 596 Aguada, PR 00602; (iv) Enrique Torres, a [esantia@gmail.com](mailto:esantia@gmail.com), [etorres8690@gmail.com](mailto:etorres8690@gmail.com), Luis XIV 2060 Los Versalles Mayagüez, PR 00682; (v) José G. Barea a [Jaime.barea@ge.com](mailto:Jaime.barea@ge.com), [jgd@igbarea.com](mailto:jgd@igbarea.com), 247 PMB 100 Gran Blvd. Suite 112, San Juan, PR 00918; (vi) Braulio A. Quintero a [braulioquintero@gmail.com](mailto:braulioquintero@gmail.com), Po Box 3151 Lajas, PR 00623; (vii) Municipio de Rincón, [clopezalcalde@rincon.gov.pr](mailto:clopezalcalde@rincon.gov.pr), PO BOX 97 Rincón PR, 00677; (viii) Hon. Rafael Machargo, Secretario Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, [rmachargo@drna.pr.gov](mailto:rmachargo@drna.pr.gov), [hzayas@drna.pr.gov](mailto:hzayas@drna.pr.gov), Po Box 366147, Puerta de Tierra Station, San Juan PR 00936-6147; (ix) Ing. Gabriel Hernández Rodríguez, Secretario Auxiliar, Oficina de Gerencia de Permisos, [gabriel.hernandez@ddec.pr.gov](mailto:gabriel.hernandez@ddec.pr.gov), Po Box 41179, San Juan PR 00940-1179; (x) Ing. Juan F. Alicea Flores, Presidente Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, [presidente@ciapr.org](mailto:presidente@ciapr.org), Po Box 363845, San Juan, PR 00936-3845.

  
**MANUEL A.G. HIDALGO RIVERA, MPL, PPL**  
 Presidente Designado

**CERTIFICO:** Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de la Junta de Planificación, a todas las partes mencionadas en el Notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **AUG 04 2021**

  
**LOIDA SOTO NOGUERAS**  
 Secretaria

 <b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación		<b>OFICINA DE AUDITORÍA</b> 	
INFORME DE AUDITORÍA		Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL ENMENDADO</b>	
Núm. Caso asignado:		Fecha Inicio:	
2020-344034-PCOC-010841		19 de mayo de 2021	
Tipo de determinación:		Núm. de Catastro:	
Permiso de Construcción		125-052-048-03	
Radicación:		Coordenadas:	
Fecha: 12/3/2020	<input type="checkbox"/> Presencial <input checked="" type="checkbox"/> En Línea	X: 114709.57219151	Y: 253019.38593545
Validación Representante de Servicio:	Acuerdo Junta Adjudicativa:	Informe Gerente de Permiso de :	Expedición de Determinación Final:
Fecha: 12/14/2020	Fecha	Fecha:	Fecha: 1/29/2021
Sistemas Verificados:	<input type="checkbox"/> PEMAS (Tramitador SIP)	<input type="checkbox"/> Expediente Digital JP	<input type="checkbox"/> Servicio al Cliente SIP
<input checked="" type="checkbox"/> SBP (SUI)	<input type="checkbox"/> ARPE	<input type="checkbox"/> RAD JP	<input type="checkbox"/> Otros sistemas.
DETERMINACIÓN FINAL EXPEDIDA POR:			
<input checked="" type="checkbox"/> OGPo	<input type="checkbox"/> Profesional Licenciado (Permiso Certificado)	<input type="checkbox"/> Entidad Gubernamental Concernida:	
<input type="checkbox"/> Municipio Autónomo de <input type="checkbox"/> Con jurisdicción <input type="checkbox"/> Sin jurisdicción (Presentar evidencia y anexar al Informe.) Fecha vigencia de Convenio MA:	<input type="checkbox"/> Profesional Autorizado <input type="checkbox"/> Con jurisdicción <input type="checkbox"/> Sin jurisdicción (Presentar evidencia y anexar al Informe.) Fecha vigencia de Credencial PA:	<input type="checkbox"/> Inspector Autorizado de <input type="checkbox"/> Con jurisdicción <input type="checkbox"/> Sin jurisdicción (Presentar evidencia y anexar al Informe.) Fecha vigencia de Credencial IA:	
SOLICITUD PRESENTADA POR:			
<input type="checkbox"/> Dueño o Propietario	<input checked="" type="checkbox"/> Proponente	<input type="checkbox"/> Persona Autorizada	<input type="checkbox"/> Gestor
Información de Contacto:			
Primer Nombre:	Segundo Nombre o Inicial.	Sector o Urbanización:	Calle o Carretera.
Sol y Playa, Corp.		Km. 1.2 Sector Córcega	429
Apellido Paterno:	Apellido Materno.	Apartado Postal.	Barrio.
			Calvache
Teléfono/Celular:	Correo electrónico:	Municipio:	Código Postal.
787-406-8962	norman.lnz@gmail.com	Rincón	00677
REGLAMENTOS APLICABLES:			
<input checked="" type="checkbox"/> Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (Reglamento Conjunto - Reglamento de Planificación Núm. 31)			
<input type="checkbox"/> Códigos de Construcción (PR Codes)			
<input checked="" type="checkbox"/> Otro(s) Reglamento(s) aplicable(s) Reglamento Núm. 13, Reglamento 4880 del DRNA			
INFORMACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD			
Clasificación:	Calificación:	Uso:	Zona Inundable:
SU (97%), SREP-E (2%)	R1 (97%), DR (3%)	Residencial	X(0.2% ACF)(74.2%), AE(13.6%), VE(12.1%), Fuera Mapa (ABFE) (0.1%)
Área solar (m²):	Ocupación (m²):	Zona o Sitio Histórico:	Panel FIRM.
11,512.64	9,852,91 (según SPB)	N/A	7200000815J
Dueño o Propietario:		Dirección Física:	
Primer Nombre.	Segundo Nombre o Inicial:	Sector o Urbanización	Apartamento/Parcela:
Sol y Playa, Corp.		Córcega	
Apellido Paterno:	Apellido Materno:	Calle o Carretera:	Apartado Rural:
		429	
Teléfono:	Celular:	Unidad o Kilómetro.	Barrio:
	787 406 8962	1.2	Calvache
Correo electrónico:		Municipio:	Código Postal:
<input checked="" type="checkbox"/> Documento Titularidad	<input type="checkbox"/> Contrato Arrendamiento	Rincón	00677
Colindantes		Dirección Postal:	
Delantero:	Posterior:	Sector o Urbanización:	Apartamento/Parcela.
PR-429	Servidumbre de Salvamento		
Lateral Derecho:	Lateral Izquierdo:	Calle o Carretera:	Unidad o Kilómetro:
Remanente	Caminio Público		
Otras personas naturales o jurídicas:		Apartado Postal/Rural:	Barrio.



GOBIERNO DE PUERTO RICO  
Junta de Planificación

OFICINA DE  
AUDITORÍA



INFORME DE AUDITORÍA

Núm. Auditoría: INFORME FINAL ENMENDADO



Ing. Enrique Santiago- Proyectista e Inspector de Obra	Ing. Manuel S. Sánchez- Especialista		
Sr. Enrique Torres-Contrabista		Municipio:	Código Postal:

EXPEDIENTES O CASOS RELACIONADOS

Número expediente de entidad auditada: 2020-344034-PCOC-010241	Alcance determinación final: Permiso de Construcción Consolidado
Número de querrela jurisdicción OGP/JP: 2021-SRQ-007424	Fecha certificación negativa recibida:
Casos relacionados	Otros documentos recibidos:
1. 2019-202942-DEC-081918	1.
2. 2020-344034-SRS-040427	2.
3. 2020-344034-FUI-002264	3.
4.	4.
5.	5.

INVENTARIO DE DOCUMENTOS REQUERIDOS

Documentos evaluados requeridos y contenidos en el expediente, con fecha según fueron radicados:
1. Contrato de arrendamiento o escritura - 30/nov/2020 - Escritura 59 del 20 de agosto de 1998 para una parcela de 11.542.6155 metros cuadrados (2 336 cuerdas) donde el dueño es Sol y Playa, Corp.
2. Certificación por Ingeniero o Arquitecto - 30/nov/2020 - Certificación de Salud y Seguridad del Ing. Enrique Santiago
3. Otro - 27feb/2021 - planos pdf - plano sometido para las obras a ser construidas; el mismo no indica las distancias de las estructuras a las colindancias excepto por el gazebo principal a uno de los linderos.
4. Permiso generado - 29/ene/2021 - Permiso de Construcción Consolidado aprobado
5. Evidencia de Cumplimiento con Arbitros - 29/ene/2021 - Certificación de pago de arbitros
6. Otro - 28/ene/2021 - Pago por la recomendación de Salud
7. Otro - 28/ene/2021 - Pago por la recomendación de Bomberos
8. Otro - 21/ene/2021 - Contrato Designación de Inspector de Obra
9. Evidencia Reciclaje/Certificación de Exención - 21/ene/2021 - No hay acceso al documento puesto que es el trámite de un correo electrónico enviado
10. Información requerida sobre fecha de inicio de la obra, duración de la obra y empleos directos a crear - 21/ene/2021
11. Evidencia de Póliza para el Seguro de Obreros - 21/ene/2021
12. Evidencia de instalación de Rotulo de Presentación - 21/ene/2021
13. Inspección pdf - 6/ene/2021 - Notificación de aprobación de permiso de construcción
14. Memorial Explicativo - 30/dic/2020 - Memo de aclaración haciendo referencia a una resolución Interpretativa de estructuras existentes. No menciona número del documento ni anexa copia del mismo.
15. Otro - 3/dic/2020 - Estudio de suelos
16. Otro - 3/dic/2020 - Lic. Ing. Manuel Sánchez
17. Otro - 3/dic/2020 - Certificación Proyectista Ing. Manuel Sánchez
18. Otro - 3/dic/2020 - Certificación de deslinde del DRNA
19. Certificación del Proyectista - 3/dic/2020 - Ing. Enrique Santiago
20. Certificación de Inundabilidad - 3/dic/2020 - En la misma se indica que habrá depósito de relleno.
21. Especificaciones técnicas - 3/dic/2020 - Son generales
22. Certificación Códigos y Reglamentos - 3/dic/2020 - Certificación Ing. Enrique Santiago
23. Certificación Archivo Gráfico - 3/dic/2020 - Es la certificación de Códigos y Reglamentos
24. Memorial Explicativo - 3/dic/2020
25. Planos (pdf) - 3/dic/2020
26. Evidencia de Cumplimiento Ambiental - 1/dic/2020 - Caso 2019-202942-DEC-081918 certificado como Exclusión Categórica basada en la R-11-17 de la JCA.
27. Autorización dueño - 1/dic/2020 - Es una autorización para someter destino.
28. Certificación, informe o estudio de las condiciones del suelo - 30/nov/2020
29. Licencia y Colegiación del Proyectista - 30/nov/2020 - Ing. Enrique Santiago
30.
31.
32.
33.
34.
35.

 <b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación		<b>OFICINA DE AUDITORÍA</b> 	
<b>INFORME DE AUDITORÍA</b>		Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL ENMENDADO</b>	
<b>INSPECCIÓN (SI APLICA)</b>			
<b>Fecha de Inspección:</b>		<b>Número de Inspección/Investigación:</b>	
17 de mayo de 2021		2021-SRQ-007424	
<b>Nombre de Inspector(a):</b>		<b>Cumplimiento con determinación final:</b>	
Sr. Alfredo Álvarez		<input type="checkbox"/> Cumple <input checked="" type="checkbox"/> No cumple	
<b>Condición observada:</b>			
<p>1. El inspector indica en su informe que al llegar al lugar se encontró con vigilantes del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) quienes estaban en el lugar cotizando si estaban establecidos los puntos de deslinde de la zona marítimo-terrestre (ZMT). El encargado del proyecto, Luis Pérez, se comunicó con el consultor, Ángel Román, quien indicó que tenía la aprobación del DRNA. Por su parte, el inspector menciona que al momento se realizaban trabajos de excavación (remoción de arena) en el lugar donde estará ubicada la piscina principal del complejo, se estaba depositando hormigón para los cimientos de esta parte de la obra.</p>			
<b>ACCIONES BASADAS EN LOS HALLAZGOS</b>			
<input type="checkbox"/> <b>NO HALLAZGOS EN LA AUDITORÍA:</b> No existen hallazgos, por lo tanto se recomienda la terminación y cierre de la auditoría.			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>HALLAZGOS DE NO CONFORMIDAD EN LA AUDITORÍA</b>			
<b>Deficiencias en documentación:</b>			
<p>1. No se somete recomendación del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales al proyecto de construcción de las nuevas facilidades recreativas según requerido por la Sección 4.03 del Reglamento 4860 del DRNA.</p> <p>2. No se somete Certificado de Elevación según requerido por la Sección 9.03 del Reglamento de Planificación Número 13.</p> <p>3. No se somete determinación final de las recomendaciones de Salud Ambiental según requerido en la Sección 9.12.1.4 del Reglamento Conjunto. Esta recomendación lleva a requerir la recomendación de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados según se desprende de la subsanación emitida por el Departamento de Salud.</p> <p>4. No se somete autorización de los dueños del proyecto hacia el proyectista que presenta la solicitud, el plano no cumple con las disposiciones reglamentarias en cuanto a las certificaciones que se requieren en cada hoja de planos presentado y detalles que deber contener las mismas, no se somete estimado de costo y lo indicado en sistema con relación al presupuesto no concuerda con los pagos de póliza de la CFSE, no se somete a recomendación de evaluación ambiental (REA) y se certifica como Exclusión Categórica, no se somete recomendación de la Junta de Planificación para suelos clasificados como Suelo Rústico Especialmente Protegido y no se somete recomendación del municipio de Rincón. Estos requisitos están contenidos en las Reglas 2.1.9, Regla 2.5.B y Regla 3.2.1 del Reglamento Conjunto 2019.</p> <p>5.</p>			
<b>Identificación del hecho o hallazgo</b>		<b>Disposiciones reglamentarias y de ley violadas</b>	
<p>1. La solicitud de permiso de construcción consolidado fue sometida con una determinación de cumplimiento ambiental por exclusión categórica radicada en el 2019 bajo la solicitud 2019-292942-DEC-081918. En dicha solicitud se menciona que el proyecto cumple como una exclusión categórica, no se 59, por resolución interpretativa de la agencia, sin embargo, el proyecto propuesto no cumplía en aquel entonces con las disposiciones de la Resolución de la JCA R-11-17 ni cumple con las disposiciones establecidas en la Orden Administrativa 2020-17, vigente al momento de radicarse el permiso de construcción, porque no se trata de mejoras o rehabilitaciones menores y si son construcciones nuevas o mejoras sustanciales propuestas en áreas de peligro a inundación, de tumbe o marejada. Al momento no existen las estructuras luego del paso del huracán María y tampoco se someti evidencia alguna en el expediente digital de permiso de construcción radicado en el SBP que pueda demostrar que se construye sobre la huella de cada una de las estructuras. Sin embargo, de la búsqueda en la documentación sometida para el caso de Permiso Único Incidental, se encontró el plano de las facilidades recreativas aprobadas por la ARPE y del mismo se desprende que las obras autorizadas en aquel entonces no son las mismas obras que se están proponiendo en el permiso de construcción aprobado por la OGPe y objeto de esta auditoría. Es importante mencionar que el estudio de suelos sometido para este caso hace énfasis en la erosión de la línea de la propiedad donde ubicará la piscina principal y las alternativas para la construcción de dicha estructura conlleva unos requisitos de diseño para evitar daños que no tenemos documentación que apunte a que las obras se puedan realizar según estuvieron construidas al momento de ser destruidas por el fenómeno atmosférico. Con relación a una resolución interpretativa para estructuras existentes afectadas por el huracán María, como se menciona en un memorial explicativo sometido en la solicitud de Exclusión Categórica, se debe indicar que se tuvo acceso a la Orden Administrativa OGPe 2017-07 la cual contaría disposiciones para aquellas actividades que conllevaran reinstalación o reparación de infraestructura o estructuras existentes que atenderan o aliviaran la situación de emergencia. No pudo ser localizado ningún otro documento que atendiera los</p>		<p>La resolución R-11-17 disponía en el inciso 59 lo siguiente: "Acciones dirigidas a mejoras y rehabilitaciones menores de facilidades, instalaciones o estructuras existentes, o a reemplazos de equipos. Se incluye expansiones menores o accesorias a facilidades, instalaciones a estructuras existentes, incluyendo también a reconstrucción de infraestructura, calles internas o de acceso y el estacionamiento, siempre que sea dentro de la huella original."</p> <p>La Sección VII de la mencionada resolución, sobre requisitos de cumplimiento para que la acción pueda obtener una determinación automática de cumplimiento ambiental por exclusión categórica de conformidad con la regla 117 (b) del RETDA, indicaba en su inciso 1 A que las actividades de uso o de construcciones livianas de nuevas estructuras no podrán desarrollarse o estar ubicadas en áreas especiales con riesgo a inundación, derrumbes o marejadas.</p> <p>La Resolución R-11-17 dispone en su Sección VII, Inciso 1, lo siguiente:</p> <p>"Las actividades de uso o de construcciones livianas de nuevas estructuras no podrán estar ubicadas o desarrolladas en: A) Áreas especiales con riesgo de inundación, derrumbes o marejadas ... C) Áreas ecológicamente sensibles o protegidas, según establecido por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), en las que existan especies únicas de fauna o flora que estén en peligro de extinción, o donde puedan afectarse ecológicamente sistemas naturales o artificiales, directa o indirectamente."</p> <p>El inciso 3 establece "La disposición o descarga de las aguas usadas se realizará mediante acomódos a un sistema sanitario existente. lo cual requerirá la obtención del endoso de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) previo a la solicitud del permiso de construcción."</p> <p>El Glosario de Términos del Reglamento Conjunto 2019 dispone en el inciso 27 lo siguiente: "Nueva Construcción - Toda nueva construcción de un edificio o la adición de un ala a un edificio existente o toda reconstrucción de un edificio que en su primer período de doce (12) meses exceda el cincuenta por ciento (50%) de la valoración del edificio en tal fecha, según lo determine la OGPe, pero sin incluir la restauración o reconstrucción auténtica de los edificios designados como</p>	





## INFORME DE AUDITORÍA

Núm. Auditoría: **INFORME FINAL ENMENDADO**

casos de estructuras recreativas como las aquí propuestas aunque se realizaron gestiones con el área de Secretaría de la OGPe en un correo electrónico del 19 de mayo de 2019. Adicional, adjuntan como referencia el caso de permiso único incidental la resolución interpretativa RI-11-16-3, sin embargo, la misma establece que se permitirá el establecimiento de nuevos usos o cambios en el uso existente para estructuras existentes, pero se enfatiza la prohibición en zonas de riesgo a inundaciones, derrumbes o marejadas para una actividad de uso en una construcción liviana de nueva estructura en dichas áreas. En el caso de las obras contempladas en el permiso de construcción son construcciones nuevas de acuerdo a la definición incluida en el inciso 27 del glosario de términos del Reglamento Conjunto 2019. El Glosario de Términos del Reglamento Conjunto dispone en el inciso 27 lo siguiente: "Nueva Construcción – Toda nueva construcción de un edificio o la adición de un ala a un edificio existente o toda reconstrucción de un edificio que en cualquier periodo de doce (12) meses exceda el cincuenta por ciento (50%) de la valoración del edificio en tal fecha, según lo determine la OGPe, pero sin incluir la restauración o reconstrucción auténtica de los edificios designados como históricos por el Instituto de Cultura Puertorriqueña. Para nueva construcción en áreas especiales de riesgo a inundación, referirse al Reglamento de Planificación Núm. 13 vigente."

"Recibidos los comentarios de la Oficina de Gerencia de Permisos, representado por su Secretario Auxiliar Ing. Gabriel Hernández Rodríguez, los cuales están contenidos en comunicación del 30 de julio de 2021, se procede a incorporar información relacionada a los mismos

"Con relación a la certificación de cumplimiento ambiental por exclusión categórica, indica el Ing. Hernández Rodríguez y citamos: "Aunque no suscribimos la interpretación de que las obras propuestas constituyen una nueva construcción, conforme a las definiciones del Reglamento Conjunto, en efecto constituyen una construcción liviana de nueva estructura. Sin embargo, aunque la acción enlistada era la correcta, de igual manera estaba sujeta a las restricciones de la Resolución 11-17. Esta resolución establece entre sus Excepciones que, "A pesar de que la acción haya sido aprobada por la JCA e incluida en esta Resolución como una Exclusión Categórica, de no cumplir con alguno de los requisitos dispuestos en la Parte VII de esta Resolución, el solicitante tendrá que preparar un documento ambiental de conformidad con los requisitos dispuestos en el RETDA" Esta auditora sostiene su posición de no considerar la construcción como una liviana toda vez que, tanto por magnitud como por presupuesto el cual se estableció en \$233,291.73 según indicado en la Notificación de Requisitos para Aprobación de Permiso de Construcción, no cualifica como tal puesto que entre los trabajos que se realizan se encuentran obras civiles como lo es el hincado de micropilotes para soportar las cargas de las obras propuestas alterando así el comportamiento del terreno, en este caso para evitar la erosión tal como fue indicado en el estudio de suelos presentado con la solicitud. No obstante, sigue siendo de aplicabilidad la definición y, de igual forma, las prohibiciones incluidas en la Resolución R-11-17 para áreas especiales de riesgo a inundación, derrumbes o marejada, áreas ecológicamente sensibles y aquellas donde no exista infraestructura necesaria para la disposición de aguas usadas suministrada por la AAA (disposición doméstica). Añade el Secretario Auxiliar lo siguiente: "Las obras propuestas están ubicadas en zona de marejadas y ciertamente en un área de anidaje de tortugas lo cual es un requisito que la descualificaría. En ese sentido, el solicitante de la misma certifica de manera incorrecta que la acción reclamada cualificaba. En ese escenario, coincidentemente no procede una determinación automática por exclusión categórica." El incumplimiento de la parte proponente con someter un documento ambiental y certificar el cumplimiento como una exclusión categórica impide que dicha acción pueda ser subsanada en un permiso de construcción ya emitido porque la autorización descansaba en la veracidad de la información contenida en dicha certificación y, según indicado por el Secretario Auxiliar de la OGPe en su carta del 30 de julio de 2021, es necesaria una discreción actualizada del impacto y medidas de mitigación que deben ser incorporadas conforme a

históricos por el Instituto de Cultura Puertorriqueña. Para nueva construcción en áreas especiales de riesgo a inundación referirse al Reglamento de Planificación Núm. 13, vigente."

La orden administrativa OGPe 2017-07 se adopta para eximir del trámite ordinario de permisos de construcción y urbanización y el pago de derechos a ciertas actividades esenciales afectadas por el huracán María con el fin de realizar trabajos de reconstrucción. El requisito de presentar una solicitud de exclusión categórica para acogerse a las disposiciones de la orden aplicaba a la reinstalación o reparación de infraestructura o a estructuras existentes que atenderan o aliviaran la situación de emergencia.

El Artículo 15 de la Ley 161-2009, según enmendada, establece en su inciso 23 la definición de lo que es una Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica y su presentación. Dispone lo siguiente: "Como parte de la solicitud de Determinación de Cumplimiento Ambiental bajo Exclusión Categórica, el solicitante del permiso certifica por escrito, bajo juramento, y sujeto a penalidades impuestas por esta Ley y cualesquiera otras leyes estatales o federales, que la información contenida en la solicitud es veraz, correcta y completa y que la acción propuesta cualifica como una Exclusión Categórica."

La Subsección 2.6.2.1 de la Ley 161-2009, según enmendada, dispone en su inciso a, que: "El individuo o el profesional que prepare el documento ambiental o el formulario reclamando la aplicabilidad de una exclusión categórica, certificará, bajo juramento y sujeto a las penalidades impuestas por esta y cualesquiera otras leyes estatales o federales, que la información contenida en los mismos es veraz, correcta y completa"



La Resolución Interpretativa RI-11-16-3, emitida por la Junta de Calidad Ambiental el 30 de septiembre de 2011 indica lo siguiente: "No existe impedimento reglamentario para que pueda desarrollarse o ubicarse un uso nuevo o hacer un cambio en el uso existente en estructuras existentes, aún cuando dichas estructuras están localizadas o ubicadas en las áreas señaladas en la Regla 117 B (1) incisos a - h,

Se aclara y enfatiza la prohibición de ubicar o desarrollar una actividad de uso en una construcción liviana de nueva estructura en dichas áreas, así como la obligación de que cualquier actividad que desee certificarse como Exclusión Categórica cumpla con todos los requeridos de la Regla 117 (B) incisos 1 - 10."

La Sección 2.1.9.2. REQUISITOS DE PRESENTACIÓN, dispone en su inciso p, lo siguiente: "Toda solicitud de permiso, certificación, autorización, consulta o cambio de calificación deberá incluir el documento ambiental correspondiente o una certificación de exclusión categórica, según se disponga en el Reglamento de Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales (RETDA)."

Dispone la Sección 2.6.8. CONSIDERACIONES ESPECIALES, del Reglamento Conjunto 2019, lo siguiente: "La REA es un requisito compulsorio previo a la ratificación de una EA o DIA."

 <b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación	<b>OFICINA DE AUDITORÍA</b> 
<b>INFORME DE AUDITORÍA</b>	
Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL ENMENDADO</b>	
<b>Las obras propuestas tomando en consideración la protección de los recursos naturales.</b>	
<p>2. La OGPe aprobó la solicitud de permiso de construcción consolidado bajo el número 2020-344034-PCOC-010841 sin contar con los documentos mínimos requeridos para el tramite según establecidos en el Reglamento Conjunto. La Ley 161-2009, según enmendada, dispone que se puede requerir aclarar, ampliar, corregir o suplementar, pero no requerir información adicional luego de completada la solicitud. Por tal razón, los hallazgos presentados no pueden ser considerados subsanables bajo la misma solicitud para la cual no se cumplió.</p>	<p>Dispone el Artículo 8.4 del la Ley 161-2009, según enmendada, lo siguiente: "Cuando la solicitud se presenta al amparo de la Ley de Certificación de Planos o Proyectos, Ley Num. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, la agencia no podrá requerir información adicional luego de completada la solicitud y solo podrá aprobar o denegar dicha solicitud basándose en el Derecho aplicable y en el contenido del expediente administrativo. Sin embargo, como parte de la evaluación de la solicitud, se le podrá pedir al solicitante que aclare, amplie, corrija o suplemente información requerida. La solicitud de información suplementaria no exime, extiende o atrasa el cumplimiento con los términos previstos en esta Ley o Reglamento para la decisión sobre la solicitud."</p>
<p>3. El plano endosado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) el 17 de noviembre de 2020 demarca la zona marítimo terrestre, los 6.6C metros para la zona de vigilancia del litoral y los 14.00 metros para la zona de salvamento. En dicho plano se observa que parte de los 14.00 metros de la zona de salvamento se extienden a la propiedad objeto de solicitud y también se puede observar en el plano sometido y aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos que parte de las obras propuestas se encuentran en la zona de salvamento y las rampas hacia la playa están propuestas y se extienden fuera de los linderos de la propiedad de Sol y Playa, Corp. (Ver planos sometidos en la solicitud 2020-344034-PCOC-010841.) Es importante señalar que la carta emitida por el DRNA el 17 de noviembre de 2020, firmada por el Sr. Rafael A. Mechargo Maldonado, Secretario de dicho departamento, aclara que la acción tomada en el caso es sólo para efectos de establecer el LITA, los ROPMT y la ZMT por lo que no se autoriza movimiento de tierra, alguno, ni corte o poda de árboles en el mismo. Esta aclaración del DRNA nos lleva a concluir que la extracción y depósito de material que se lleva a cabo en la obra y lo cual fue establecido por el Ing. Enrique Santiago Amoy mediante Certificación de Inundabilidad, sometida en el caso, no contaba con el endoso de dicho Departamento. (Ver Certificación de Inundabilidad sometida en el caso 2020-344034-PCOC-010841.) Se aclara que al momento de la culminación de este informe de manera preliminar con fecha de 20 de mayo de 2021 no había sido aprobado el Permiso Único Incidental y que fue posterior a esta fecha, el 29 de mayo de 2021, que se aprueba dicho permiso, pero para actividades que culminaban el 28 de febrero de 2021.</p>	<p>La Sección 2.34 del Reglamento 4960 del DRNA establece lo siguiente: "Servidumbre de Salvamento - gravamen legal en los terrenos de propiedad privada colindantes con el mar o enclavados en la zona marítimo-terrestre, constituida por una franja de veinte (20) metros de ancho contados hacia el interior de la tierra desde la delimitación de la zona marítimo terrestre."</p> <p>La Sección 2.9b del citado reglamento establece lo siguiente: "Servidumbre de Vigilancia Litoral - gravamen legal que consiste en la obligación de dejar expedita una vía general de seis (6) metros de ancho contigua a la línea de mayor pleamar, o a la que determinen las olas en los mayores temporales donde las mareas no sean sensibles. En los pasajes de tránsito difíciles o peligrosos podrá internarse la vía mas de seis (6) metros, pero sin que exceda de lo estrictamente necesario." En el caso que nos ocupa se indica que dicha servidumbre es de seis (6) metros.</p> <p>Dispone la Sección 4.3 del Reglamento 4880 del DRNA, Reparación o ampliación de construcciones, que ninguna persona hará reparación o ampliación alguna de una construcción en bienes del dominio público marítimo-terrestre sin una concesión previamente otorgada por el Secretario.</p>
<p>**Con relación al inciso 2 de la comunicación cursada por el Ing. Hernández Rodríguez, fechada el 30 de julio de 2021, en el mismo se indica que el señalamiento del incumplimiento con el Reglamento 4880 no se establece la disposición. No obstante, se aclara que el informe establece que se trata de la reconstrucción de unas obras permanentes en la franja de los veinte (20) metros sin contar con una concesión autorizada por el DRNA. Entendemos que se le menciona al señor Secretario Auxiliar, pero no se le indica el detalle. Sin embargo, se discute en el escrito del 30 de julio de 2021, sometido para contestar los hallazgos, que el proyecto contaba con una consulta de ubicación aprobada. Por lo tanto, hacemos referencia al documento emitido por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales el 31 de octubre de 1996, indica en su inciso 1 que se deberá cumplir con el Reglamento 17, Reglamento de Zonificación de la Zona Costera y de accesos a las playas y costas de Puerto Rico, vigente al momento de la evaluación del caso, en cuanto a la separación de las estructuras con respecto a la Zona Marítimo Terrestre y acceso a la playa. Es decir, el DRNA en su comunicación exige cumplimiento con la disposición del Reglamento que indica que se dedicará a uso público la franja de veinte (20) metros de ancho mínimo paralela a la ZMT y que no se erigirán estructuras permanentes en la franja de treinta (30) metros contigua a la anterior. Al momento no se tiene un documento que exima de este cumplimiento por lo que el hallazgo se mantiene. Se añade que se desconoce si se realizó trámite alguno para cumplir con la cesión de la franja de los veinte (20) metros. Este hallazgo no es subsanable puesto que se requiere evaluar la variación a esta disposición reglamentaria. Se indica que es de conocimiento que al caso objeto de esta</p>	

 <p><b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación</p>	<p><b>OFICINA DE AUDITORÍA</b></p> 
<p><b>INFORME DE AUDITORÍA</b></p>	<p>Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL ENMENDADO</b></p>
<p>auditoría fue presentado al amparo de la Ley 135-1967, conocida como Ley de Certificación por lo que se debe notificar de este hallazgo a los profesionales involucros</p>	
<p>4. Proponente no somete Certificación de Elevación requerida en la Sección 9.03 del Reglamento Núm. 13, Form 086-0-033. Se destaca que la Sección 9.06 del Reglamento Número 13 establece que será responsabilidad del Administrador de Valles Inundables o la Comunidad Participante velar por el cumplimiento de las disposiciones del mismo.</p> <p>** Con relación a este hallazgo, discutido en el inciso 3 de la comunicación cursada por el Ing. Gabriel Hernández Rodríguez, donde establece y cita: "Con relación a la certificación de inundabilidad, el Profesional incluyó una certificación que establece que el proyecto está en la Zona X, indicando a su vez que el nivel propuesto es de 25.75 metros, lo cual se considera, no es zona inundable, y que es un área determinada fuera de la inundación de la tormenta de 500 años, por lo tanto, resulta inaplicable el remito al DRNA conforme a la sección antes indicada." Sobre este asunto se validó que la propiedad está afectada por zona inundable AE y VE en los Mapas de Inundación Base Recomendados para el número de catastro 125-092-048-03 razón por la cual es requerido someter al Certificado de Elevación como parte del permiso de construcción según dispuesto en la Sección 9.05 del Reglamento Número 13. El proponente sometió la Certificación de Inundabilidad como parte de los documentos requeridos y en el mismo certificar el 3 de noviembre de 2020 que la propiedad estaba afectada en 1% por zona VE. Para validar la información se accedió al portal de FEMA y la JP y utilizando el número de catastro de la propiedad se obtuvo información que así lo demuestra. En el Mapa de Niveles de Inundación Base Recomendados se indica lo siguiente sobre las zonas de inundabilidad: X(0.2% ACF)(74.2%) AE(13.6%), VE(12.1), Fuera mapa (ABFE)(0.1%). Por lo tanto, se sostiene el hallazgo donde se señala la ausencia del Certificado de Elevación requerido. Aplicando, además, la disposición de la Sección 8.00 del Reglamento con relación a la zona de separación.</p>	<p>Dispone la Sección 9.03 del Reglamento Número 13 que a partir de la fecha de vigencia de este reglamento se expedirán permisos de construcción, o de uso, o de instalación de rótulos o anuncios, o depósito de relleno para los que se solicite el permiso o autorización esté en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento y se incluya una Certificación de Elevación debidamente cumplimentada. El permiso para el depósito de relleno tendrá el endoso del DRNA o agencia designada para tales fines.</p> <p>El Reglamento Conjunto 2019 dispone en la Sección 3.2.1.2. Requisitos de Presentación inciso d, lo siguiente: "Si el inmueble objeto de la solicitud ubica en un área susceptible a inundaciones, según el Mapa de Tasas del Seguro de Inundaciones, deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 13."</p> <p>La Sección 1.08 del Reglamento de Planificación Número 13 dispone lo siguiente: " Sanciones - Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, será penalizada, según lo dispuesto en la Ley Núm. 3 de 1961, la Ley Num. 75 de 1975 y Ley 161-2009 según enmendadas, y cualquier otra penalidad aplicable de FEMA, naca la Comunidad Participante "</p> <p>La Sección 2.00, Definiciones, del Reglamento 13, dispone lo siguiente. "Daño Sustancial - Daño de cualquier origen sufrido por una estructura donde el costo de restaurarla a su condición antes del daño sería igual o excedería el cincuenta por ciento (50%) del valor en el mercado de la estructura antes de que ocurriera el daño. Significa también, daños relacionados a inundación ocurridos en una estructura en dos (2) eventos separados de inundación durante un periodo de diez (10) años, por lo cual, el costo de reparación en el momento de tales eventos, en promedio igualen o excedan el veinticinco por ciento (25%) del valor en el mercado de la estructura antes de ocurrir el daño de cada uno de los eventos."</p> <p>La Sección 8.00 del Reglamento Número 13 contiene las disposiciones aplicables a las áreas costeras y la Subsección 8.01 del mencionado reglamento, sobre Zona VE y Zonas Costeras dispone en el inciso a lo siguiente: "A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa de Tasas del Seguro de Inundaciones, toda nueva construcción o mejora sustancial en estas zonas, tanto residencial como no-residencial, deberá: (a) Estar situada tierra adentro a una distancia mínima de (i) el alcance del nivel del mar promedio, o (ii) la zona marítima terrestre, según deslinde certificado por el DRNA; o (iii) la Zona de Separación lo que sea más restrictivo</p> <p>La Sección 9.05 del Reglamento 13, Presentación de Solicitudes de Permisos, dispone que: "Para presentar una solicitud de permiso el solicitante deberá cumplir con todos los requisitos de presentación establecidos por el Administrador de Valles Inundables, así como otros organismos gubernamentales concernidos e incluir por lo menos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Certificado de Elevación debidamente cumplimentado (FEMA Form 086-0-33 (Revisado));</li> <li>1) La elevación, con relación al nivel del mar promedio (mean sea level) del piso más bajo y del sótano (de existir) de todas las estructuras;</li> <li>2) La elevación, con relación al nivel del mar promedio (mean sea level), para la cual la estructura ha sido protegida a prueba de inundaciones.</li> <li>3) La elevación de terreno más baja adyacente a la estructura, incluidos los casos en Zona AO y AH, donde se deberá incluir la elevación de terreno más alta adyacente a la estructura.</li> <li>4) El Certificado será por cada estructura de forma individual."</li> </ol> <p>La Sección 9.06, Revisión de Solicitudes de Permisos, dispone lo siguiente: "En la revisión de las solicitudes de permisos y determinaciones finales, el Administrador de Valles Inundables, la Comunidad Participante o el Municipio Autónomo se guiará por lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo para determinar que los requisitos de este Reglamento han sido subsfechos.</li> </ol>



GOBIERNO DE PUERTO RICO  
Junta de Planificación

OFICINA DE  
AUDITORÍA



## INFORME DE AUDITORÍA

Núm. Auditoría: **INFORME FINAL ENMENDADO**

	<p>b. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo para determinar que se ha cumplido con la obtención de los permisos y enlaces necesarios de otros organismos gubernamentales.</p> <p>c. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo en una Zona de peligro costero para determinar si el desarrollo altera los humedales u dunas en forma tal que pueden aumentar el peligro de daños por inundaciones, marejadas costeras o ciclónicas.</p> <p>d. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo propuesto localizado en el cauce mayor para asegurar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el inciso 6 de esta sección.</p> <p>e. Se revisarán los planos de construcción para paredes desprendibles a ser utilizadas bajo el nivel de inundación base para asegurar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en las Subsecciones 7.03 (3) y 8.01 (5) de este Reglamento. Evaluar la solicitud para determinar si el desarrollo propuesto estará razonablemente a salvo de inundaciones. La prueba de razonabilidad es una decisión local e incluye el uso de datos históricos, marcas de agua, fotografías de inundaciones pasadas, etc., según disponible.</p> <p>f. Devolución de solicitudes incompletas - Una solicitud de permiso o una consulta de uso de terrenos o una solicitud de variación no se considerará y se devolverá al solicitante cuando la información no esté claramente establecida u omita información, documentos o planos; o si el solicitante no ha cumplido con las disposiciones del presente Reglamento."</p>
<p>5. En comunicación de la OGPe el 18 de diciembre de 2020, contenida dentro de la solicitud 2020-344034-PCOC-010841 en el SBP, se le solicita al proponente que aclare el que las obras propuestas no cumplen con la disposición de separación contenida en la Sección 6.4 2 2 del Reglamento Conjunto del 2019, sin embargo, no se encontró evidencia de que dicho requerimiento fuese satisfecho por lo que se mantiene como incumplimiento del proyecto.</p> <p>"La comunicación cursada por el Secretario Auxiliar de la OGPe, Ing. Gabriel Hernández Rodríguez, para contestar los hallazgos notificados para el caso 2020-344034-PCOC-010841, incluye en su inciso 4 los planteamientos relacionados a las Zonas de separación. Argumenta el Ing. Hernández Rodríguez que las zonas de separación se establecen a partir del deslinde de la zona marítimo terrestre cuando se va a evaluar un proyecto nuevo y que el análisis de esta auditoría en representación de la Junta de Planificación, parte de la premisa que el proyecto propuesto es un proyecto nuevo y no de una obra que formaba parte de una consulta de ubicación previamente aprobada por la propia Junta de Planificación. Añade que las facilidades estaban autorizadas en dicha consulta y que así fueron certificadas por el profesional en cumplimiento. Para evaluar el planteamiento del Secretario Auxiliar esta auditoría revisó los documentos que fueron subidos al expediente digital en la plataforma del SBP el 3 de junio de 2021, los cuales fueron nombrados "Comentarios Agencias 95-25-00113-JPII-M". Específicamente, el documento emitido por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales el 31 de octubre de 1995, indica en su inciso 1 que se deberá cumplir con el Reglamento 17 Reglamento de Zonificación de la Zona Costera y de accesos a las playas y costas de Puerto Rico, en cuanto a la separación de las estructuras con respecto a la Zona Marítimo Terrestre y acceso a la playa. Es decir, el DRNA en su comunicación exige cumplimiento con la disposición del Reglamento que indica que se dedicará a uso público la franja de veinte (20) metros de ancho mínimo paralela a la ZMT y que no se erigirán estructuras permanentes en la franja de treinta (30) metros contigua a la anterior. Al momento no se tiene un documento que exima de este cumplimiento por lo que el hallazgo se mantiene. Se añade que se desconoce si se realizó trámite alguno para cumplir con la cesión de la franja de los veinte (20) metros. Este hallazgo no es subsanable puesto que se requiere evaluar la variación a esta disposición reglamentaria. Se indica que es de conocimiento que el caso objeto de esta auditoría fue presentado al amparo de la Ley 135-1987, conocida como Ley de Certificación, por lo que se debe notificar de este hallazgo a los profesionales envueltos.</p>	<p>La Sección 6.4 2 2 del Reglamento Conjunto 2019, dispone en su inciso a, Zona de Separación, lo siguiente: "Todo proyecto para la construcción de edificios, de segregación o de urbanización de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, se requerirá que se dedique, para uso público, una faja de terreno de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo terrestre. Tampoco se erigirán estructuras permanentes en una faja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contiguas a la anterior."</p> <p>Dispone la Sección 3.05 del Reglamento Número 17 lo siguiente: "En todo proyecto para la construcción de edificios, de edificación o de urbanización de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, la Junta requerirá que se dedique, para uso público, una faja de terreno de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo-terrestre. En adición, no se erigirán estructuras permanentes en una faja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contigua a la anterior."</p> <p>Dispone la Sección 9.01 del Reglamento Número 17, vigente al momento de la aprobación del proyecto original, lo siguiente: "Con el propósito de evitar que las sombras que producen algunos edificios en la costa y las playas de Puerto Rico dificulten el uso óptimo de estas, toda edificación a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse dentro de una distancia de cuatrocientos (400) metros del límite de la zona marítimo terrestre según lo determine el Departamento de Recursos Naturales, observará un retro mínimo, medido horizontalmente desde su base o pared más próxima a la Zona Marítimo-Terrestre hasta dicho límite, de dos y media (2 1/2) veces su altura y cuya medida se hará desde el nivel del terreno en tal base o pared. Este retro no será menor que el retro de cincuenta (50) metros establecido mediante la Sección 3.05 de este reglamento."</p>
<p>6. Para la solicitud de permiso de construcción consolidada 2020-344034-PCOC-010841 no se sometieron los</p>	<p>La Sección 2.1.9.1. DISPOSICIONES GENERALES, contiene las siguientes disposiciones:</p>



## INFORME DE AUDITORÍA

Núm. Auditoría: **INFORME FINAL ENMENDADO**

siguientes documentos requeridos: Autorización de la Junta de Condóminos al proyectista y la persona designada para representarlos ante la OGPc en dicho caso. El plano sometido no cumple con las certificaciones según requeridas para cada hoja y para cada profesional con participación en el proyecto y el formato de presentación y no se somete la certificación del valor estimado de la obra conforme a las disposiciones de la Regla 2.9.1 del Reglamento Conjunto 2019. Con relación al estimado de la obra el mismo se establece en \$233 291 73 para efectos de la radicación, no obstante, la certificación de pago de póliza de la CFSE es por un presupuesto de \$271 599,04. Por otro lado, a esta solicitud no le es de aplicabilidad la Sección 9.3.3 del Reglamento Conjunto 2019 como se establece en el inciso 5 de la comunicación del 30 de julio de 2021 ya que la misma es para la ubicación, construcción, instalación y operación de sistemas de generación de energía eólica bajo la Regla 3.2.1 sobre Permisos de Construcción. Entre los requisitos dispuestos en dicha regla, el caso presenta deficiencias en los detalles del plano, no cuenta con la recomendación de la Junta de Planificación para proyectos ubicados en suelos clasificados como Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP). Se debe mencionar que la propiedad tiene un 2% de su calificación CR y clasificación de suelo (PT) en un 2% SREP-E, según la información contenida en la plataforma digital de JPc, al momento de revisar la misma el 2 de agosto de 2021. No contiene la determinación final de la recomendación de Salud. Por último, no se somete la recomendación del municipio de Ponce el cual también es requerido.

a. Toda solicitud de recomendaciones, consultas, licencias, autorizaciones, certificaciones o permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico podrán ser promovidas por el dueño, optante o arrendatario de la propiedad debidamente autorizado, por sí o a través de su representante autorizado, por el Jefe de la Agencia o su representante autorizado en el caso de los proyectos públicos.

c. Todo plano radicado deberá tener el sello y la firma del agrimensor, ingeniero arquitecto o arquitecto paisajista licenciado responsable de certificar el mismo en el formato que se establece por la OGPc. En aquellos casos aplicables se deberá incluir el nombre y número de licencia del profesional que detiene el mismo. Cada hoja deberá contar con las certificaciones específicas requeridas en este Reglamento. El plano del proyecto será presentado en archivo digital, orientado al norte y en formato DXF o cualquier otro formato determinado por la JP. El proponente deberá certificar en un documento el cumplimiento del proyecto sometido con la siguiente información; Yo, [nombre del ingeniero, agrimensor, arquitecto o arquitecto paisajista licenciado], [número de licencia], certifico que soy el profesional que [confeccionó, diseñó o preparó] estos planos y las especificaciones complementarias. También, certifico que entiendo que dichos planos y especificaciones cumplen con las disposiciones aplicables del Reglamento Conjunto y las disposiciones aplicables de los Reglamentos y Códigos de Construcción Vigenes de las Agencias, Juntas Reglamentadoras o Corporaciones Públicas con jurisdicción. Certifico, además, que en la preparación de estos planos y especificaciones se ha cumplido cabalmente con lo dispuesto en la Ley Núm. 14 de 8 de enero de 2004, según enmendada, conocida como la "Ley para la Inversión por la Industria Puertorriqueña" y con la [Ley Núm. 319 de 15 de mayo de 1938, según enmendada; Ley Núm. 96 de 6 de julio de 1978, según enmendada; según aplique]. Reconozco que cualquier declaración falsa o falsificación de los hechos que se haya producido por desconocimiento o por negligencia ya sea por mí, mis agentes o empleados, o por otras personas con mi conocimiento, me hacen responsable de cualquier acción judicial y disciplinaria por la OGPc.

La Sección 2.1.9.3, VALOR ESTIMADO DE LA OBRA, dispone lo siguiente:

a. Para toda solicitud de permiso de construcción se someterá certificación del valor estimado de la obra.

La Sección 3.2.1.2, REQUISITOS DE PRESENTACIÓN, del Reglamento Conjunto 2019, contiene las siguientes disposiciones aplicables al caso:

b. Los detalles arquitectónicos, estructurales, plano de situación, plano de localización y otros detalles de los planos de construcción de estructuras estarán representados a escala. La escala utilizada se especificará en el plano presentado.

e. Para todo suelo clasificado Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP) y áreas especiales con riesgo a inundación conforme designadas por la FEMA, cuando median circunstancias que pongan en riesgo la salud y seguridad de la población o impactan adversamente la integridad del medio ambiente y los recursos naturales, en asuntos de capacidad de sistemas en Suelos Rústicos y por ello requieren el máximo grado posible de evaluación interdisciplinaria y recopilación de información necesaria y pertinente, reconociendo el principio de prevención dirigido a evitar daños graves e irreversibles, se requerirá la recomendación de la Junta de Planificación.

n. Las obras de construcción, junto a la solicitud de permiso deberán presentar la Determinación Final de la Recomendación de Salud y del Cuerpo de Bomberos, excepto las viviendas unifamiliares y bifamiliares.

p. Recomendación del Municipio.

7. La solicitud 2020-344034-SRS-040425 para la recomendación de Salud Ambiental fue archivada el 28 de enero de 2021 por no someterse la información requerida por la OGPc el 2 de febrero de 2021. El permiso de construcción fue aprobado sin contar con la determinación de Salud Ambiental conforme a lo dispuesto en el Reglamento Conjunto. "En la comunicación cursada el 30

La Sección 9.12.1.4 del Reglamento Conjunto 2019, EVALUACIONES Y RECOMENDACIONES, dispone:  
a. Toda persona que solicite un permiso de construcción ante la OGPc, un Profesional Autorizado o un Municipio Autónomo con Jerarquías de la I a la III, junto a su solicitud de permiso, deberá presentar la Determinación Final de la Recomendación de Salud y del NCBPc, excepto las viviendas unifamiliares y bifamiliares.



GOBIERNO DE PUERTO RICO  
Junta de Planificación

OFICINA DE  
AUDITORÍA



## INFORME DE AUDITORÍA

Núm. Auditoría: **INFORME FINAL ENMENDADO**

de julio de 2021, donde el Ing. Hernández Rodríguez contesta los hallazgos notificados por la Junta de Planificación para el caso 2020-344034-PCOC-010841, indica en su inciso 6 que, en el caso que se sostuviera la determinación, estos requisitos podían ser objeto de subsanación para completar el expediente antes de instar un recurso extraordinario ante los tribunales. Específicamente en el caso 2020-344034-SRS-040425, Recomendación de Salud, se le solicitó a la parte proponente que asentara plano de instalaciones sanitarias o potables de facilidades que se van a construir, cumplimiento con la conexión a puntos sanitarios y potables, que deben ser a una fuente aprobada, cumplimiento con la sección 48 "e" conexión de tubería del sistema de drenaje que debe ser a fuente aprobada y diagrama de baños y tubería, en cumplimiento con ADA. Es importante mencionar que el Condominio Sol y Playa está conectado a un sistema doméstico de alcantarillado sanitario y no a una estación sanitaria de la AAA según se desprende de la plataforma digital de MiPR. Un requisito como el que solicitaba el Departamento de Salud en su subsanación no podía ni puede ser condicionado porque no se cunla con los comentarios de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados con relación a la conexión del proyecto a la infraestructura de esa corporación pública. Se mantiene el hallazgo como uno no subsanable.

b. Toda solicitud de recomendación deberá estar acompañada de una certificación del proyectista o especialista de que el proyecto de construcción está conforme con las leyes y reglamentos aplicables.

3. El 29 de mayo de 2021, bajo la solicitud 2020-344034-PUII-002264, el Ing. Gabriel Hernández, Secretario Auxiliar de la OGP, aprueba el permiso para corte y poda, mientras que el Lcdo. Rafael Machargo, Secretario del DRNA, autoriza el permiso general consolidado para el proyecto de reconstrucción de las obras. Es importante destacar que en dicho permiso, emitido el 29 de mayo de 2021, se indica la fecha de comienzo de las obras como el 4 de febrero de 2021 y fecha de terminación el 28 de febrero de 2021, o sea, el permiso se expide posterior a la realización de las obras objeto de dicho permiso. También se destaca que certifican la zona como una no inundable constituyendo esa certificación contraria a los mapas adoptados por la Junta de Planificación y cuya información está contenida en los portales disponibles para revisión. Para la certificación de siembra y reforestación, utilizaron los servicios de un Inspector Autorizado, Gabriel Rivera, con credencial 01540-ISF-00450. En dicho documento incluyen que, y cito: "Que el 25 de enero de 2018 el DRNA expide Aprobación de Emergencia O-BD-C2M01-SJ-00669-19012018 para la construcción de una (1) verja a una distancia de 50 pies de los edificios existentes. La Aprobación de Emergencia se aprueba en virtud del Artículo 18 del Reglamento 4860 para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, los Terrenos Sumergidos Bajo Eslas y la Zona Marítimo Terrestre con el propósito de eliminar cualquier amenaza a la vida y propiedad. Mas tarde, el 20 de marzo 2018 el DRNA emienda la Aprobación de Emergencia O-BD-C2M01-SJ-00669-19012018 para la construcción de la verja a una distancia de 50 pies con 11 pulgadas de los edificios existentes. Indica la Enmienda que el área verde ubicada dentro de la verja estará sujeta a un posterior deslinde de la Zona Marítimo Terrestre (ZMT). Finalmente el 17 de noviembre de 2020, peritos del DRNA certifican el deslinde de la ZMT. Es importante señalar que el Artículo 9 de la Ley 1880 "Ley de Puertos" indica lo siguiente: La servidumbre de salvamento NO es obstáculo para que los dueños de los terrenos contiguos al mar siembran, planten y levante, dentro de la zona marítimo terrestre propios, edificios agrícolas y casas de recreos." Dicho documento no indica las obras de reconstrucción de las piscinas, gazebos, baños y rampas de acceso a la playa contempladas en el permiso de construcción aprobado por la OGP y si las mismas cumplen con lo dispuesto en la Ley de Puertos de 1880 en su delimitación y si las mismas están contempladas en su totalidad en terrenos privados. El documento indica lo siguiente: "Por lo antes expuesto la OGP no tiene objeción a las obras propuestas. NO obstante el Proponente deberá cumplir con las siguientes condiciones: 1. Este permiso aplica única y exclusivamente para la reconstrucción de las estructuras impactadas durante el evento del Huracán María (2017). Por ende, las facilidades recreativas deberán ser consonas a las aprobadas bajo el número de permiso de

La Ley de Puertos de 1880 establece que, y cito: "La servidumbre de salvamento NO es obstáculo para que los dueños de los terrenos contiguos al mar siembran, planten y levante, dentro de la zona marítimo en terreno propio, edificios agrícolas y casas de recreos. Para la edificación en tales sitios se dará conocimiento previo al gobernador de la provincia, el cual después de or al Comandante de la Marina y al Ingeniero Jefe de Obras Públicas, podrá oponerse si resultase impedimento al ejercicio de la servidumbre de que habla el artículo anterior"

Dispone la Sección 4.3 del Reglamento 4860 del DRNA, Reparación o ampliación de construcciones, que ninguna persona hará reparación o ampliación alguna de una construcción en bienes del dominio público marítimo-terrestre sin una concesión previamente otorgada por el Secretario.

La Sección 6.4.2.2 del Reglamento Conjunto 2019, dispone en su inciso a Zona de Separación, lo siguiente "Todo proyecto para la construcción de edificios, de segregación o de urbanización de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, se requerirá que se dedique, para uso público, una faja de terreno de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo terrestre. Tampoco se erigirán estructuras permanentes en una faja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contiguas a la anterior."

Dispone la Sección 3.05 del Reglamento Número 17 lo siguiente: "En todo proyecto para la construcción de edificios, de lotificación o de urbanizaciones de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, la Junta requerirá que se dedique, para uso público, una faja de terreno de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo-terrestre. En adición, no se erigirán estructuras permanentes en una faja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contigua a la anterior."

Dispone la Sección 8.01 del Reglamento Número 17, vigente al momento de la aprobación del proyecto original, lo siguiente: "Con el propósito de evitar que las sombras que producen algunos edificios en la costa y las playas de Puerto Rico dificulten el uso óptimo de éstas, toda edificación a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse dentro de una distancia de cuatrocientos (400) metros del límite de la zona marítimo terrestre según lo determine el Departamento de Recursos Naturales, observará un retiro mínimo, medida horizontalmente desde su base o pared más próxima a la Zona Marítimo-Terrestre hasta dicho límite, de dos y media (2.5) veces su altura y cuya medida se hará desde el nivel del terreno en tal base o pared. Este retiro no será menor que el retiro de cincuenta (50) metros establecido mediante la Sección 3.05 de este reglamento."



GOBIERNO DE PUERTO RICO  
Junta de Planificación

OFICINA DE  
AUDITORÍA



## INFORME DE AUDITORÍA

Núm. Auditoría: **INFORME FINAL ENMENDADO**

ARPE # 98-08-0013 (Proyedista Arq. Noel Añeses).” De la revisión de dicho plano, contenido en el expediente del Permiso Único Incidental, vemos que las obras propuestas no son las aprobadas por la extinta ARPé por lo que entonces se puede concluir que las mismas no han sido endosadas por la agencia y más aún, que no se construyen sobre la huella de las facilidades existentes antes de ser destruidas por el huracán María.

“Indica el Ing. Hernández en su comunicación fechada el 30 de julio de 2021, en su inciso 7, que desconoce los parámetros que utilizó la Junta de Planificación para hacer la determinación de cambios significativos al proyecto lo que conllevaría una enmienda a la consulta y que la interpretación de la CXPe es que las obras propuestas no alteran el tipo de uso ni la sustancia de la construcción original. Atendiendo este planteamiento esta auditora revisa los planos sometidos, el aprobado el 29 de enero de 2021 y el plano sometido como evidencia de aprobación de la ARPé, basando el análisis en las notas que se incluyen en el permiso único incidental donde establecen que las obras deben ser consonas con las previamente aprobadas. Las obras aprobadas por la ARPé incluían una piscina principal, una piscina de niños, dos canchas, dos gazebos y aceras. En el caso de la piscina principal, la misma se observa a una distancia aproximada de 2.40 metros del límite de la propiedad. Las obras que fueron autorizadas mediante el permiso de construcción consolidado 2020-344034-PCOC-010841 incluyen una piscina principal de mayor tamaño que la aprobada y ubicada en el límite de la propiedad, una piscina de niños, un jacuzzi, un gazebo principal de mayor tamaño a los existentes previamente, adicional a un gazebo más pequeño, dos áreas de duchas, baños y áreas de acera. Adicional, las obras incluyen instalación de geotubos, según indicado en el memorial explicativo sometido, y el hincado de micro pilotes para sostener las cargas de las estructuras por la erosión presentada en el área y discutida en el estudio de suelos sometido para el caso. Es importante señalar que esta auditora pudo ver el plano sometido como evidencia de la aprobación de la ARPé para las facilidades previas y por las particularidades de la pertenencia es indispensable para este caso que el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales se exprese sobre este asunto utilizando sus técnicos con experiencia en esta materia. (Ver planos de ambos proyectos y disposiciones del Reglamento 17)

9. La parte proponente, Ing. Enrique Santiago Arroyo, sometió un permiso de construcción consolidado bajo la solicitud 2020-344034-PCOC-010841 al amparo de la Ley 135-1967, según enmendada, en incumplimiento con las disposiciones de ley y reglamento aplicables.

El Artículo 2 de la Ley 135-1967, según enmendada, dispone: “Todo ingeniero o arquitecto, licenciado según las leyes de Puerto Rico, que prepare o perfeccione cualquier plano o proyecto de construcción, reconstrucción, alteración o ampliación de alguna obra, que se radique, certificará que dicho plano o proyecto está de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables. Conjuntamente con la anterior certificación se acompañarán los endosos reglamentarios requeridos para la obra. Por reglamentos aplicables se entenderá que son aquellos promulgados y aprobados por los organismos gubernamentales del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y publicados de acuerdo con la ley. Se exige de cumplir con este requisito las obras que no constituyan un riesgo a la vida, la seguridad, o la propiedad pública, según se disponga en el reglamento autorizado por esta ley.”

El Artículo 3 dispone: “La Administración de Reglamentos y Permisos tendrá autoridad para investigar asuntos relativos al trámite o concesión de dicho permiso y en torno a la veracidad de los hechos expresados en la certificación sometida y en cuanto al desarrollo de la obra y podrá tomar aquella acción administrativa o judicial que corresponda. En caso que se determine por la Administración de Reglamentos y Permisos que algún permiso de construcción o de uso se trata de obtener o ha sido obtenido en violación a las leyes y reglamentos aplicables, lo informará al Secretario de Justicia de Puerto Rico para la acción correspondiente. Cuando se determine que se obtuvo el permiso en violación a las leyes o reglamentos aplicables y la obra no se haya empezado a construir la Administración de Reglamentos y Permisos podrá proceder a la revocación de dicho permiso, previa vista citada al efecto. La Administración de Reglamentos y Permisos podrá delegar en un funcionario de la misma para que actúe como examinador en dicha vista. El examinador deberá someter para la decisión de la Administración de Reglamentos y Permisos su recomendación junto con una exposición de la

	<b>GOBIERNO DE PUERTO RICO</b> Junta de Planificación	<b>OFICINA DE AUDITORÍA</b> 
<b>INFORME DE AUDITORÍA</b>		Núm. Auditoría: <b>INFORME FINAL ENMENDADO</b>
10. 11. 12. 13. 14. 15.	evidencia y sus conclusiones de hecho y de derecho y cualesquiera consideraciones pertinentes al caso. La Administración de Reglamentos y Permisos informará de la acción a la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de Puerto Rico para la acción pertinente."	
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>		
<b>Conclusión:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>La parte proponente certifica el cumplimiento del proyecto como una exclusión categórica cuando el proyecto no cumplía con las disposiciones de la Resolución R-11-17 de la JCA, vigente al momento de certificar el caso 2019-292942-DEC-081818 y no cumplía con las disposiciones de la Orden Administrativa 2020-17 vigente al momento de la radicación del permiso de construcción consolidado. Las disposiciones a las que se hace referencia son para desarrollos en áreas de riesgo a inundaciones, derrumbes o marejadas y áreas ecológicamente sensitivas.</li> <li>No se cumplió en el proyecto propuesto y aprobado por la OGPe con las zonas de separación establecidas en el Reglamento Conjunto 2019. Es importante recalcar que el DRNA en comunicación del 31 de octubre de 1995, con relación a la consulta de ubicación presentada para el proyecto Sol y Playa, bajo la solicitud 95-25-0013-JPU-M requirió cumplimiento con las disposiciones del Reglamento 17 relacionadas a las zonas de separación vigente para ese entonces.</li> <li>El proyecto propuesto no cumple con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 13 Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación.</li> <li>El proyecto presentado no cumple con las disposiciones del Reglamento Conjunto 2019 sobre Presentación de Documentos.</li> <li>El proyecto presentado no cumple con las disposiciones del Reglamento 4860 del DRNA. De la revisión de los documentos contenidos en el Permiso Único Incidential no se desprende que el DRNA haya endosado la construcción de las facilidades propuestas de piscinas, gazebos, baños, aceras, rampas e instalación de geotubos, según contempladas en los planos. El permiso único incidental incluye unos comentarios de la OGPe con relación a no tener objeción a las obras propuestas, pero condicionado a que sean las mismas autorizadas por la ARPe en su permiso previamente aprobado, no obstante, al compararse ambos planos, se observó que las obras propuestas no son las mismas que fueron aprobadas para el proyecto. Se propone una piscina principal, una piscina de niños, un jacuzzi, dos gazebos, una estructura dedicada a baños, área de duchas, aceras y dos rampas hacia la playa. Adicional se incluyen obras civiles en el proyecto.</li> <li>No se puede delimitar que el proyecto cumple con la Ley de Puertos de 1880, según citada por la OGPe, toda vez que las obras propuestas no son edificaciones agrícolas ni casas de recreo. Esto basado en los comentarios de la OGPe en el Permiso Único Incidential.</li> <li>Dado que el permiso de construcción consolidado 2020-344034-PCOC-010841 fue presentado ante la OGPe utilizando el mecanismo de la certificación bajo las disposiciones de la Ley 135-1967, según enmendada, y que las condiciones particulares de este caso para tener cumplimiento con las disposiciones reglamentarias requieren de las recomendaciones de agencias como Junta de Planificación, Departamento de Recursos Naturales, Departamento de Salud, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y la Compañía de Turismo se indica, como parte de los hallazgos y de los comentarios emitidos por la OGPe a los mismos, que el proyectista que sometió el mismo, Ing. Enrique Santiago Arroyo, incumplió con las disposiciones de la Ley 135-1967 y la Ley 181-2009, según enmendada.</li> <li>La Oficina de Gerencia de Permisos aprobó la solicitud de permiso de construcción consolidado bajo el caso número 344034-PCOC-010841 sin contar con los documentos mínimos requeridos para el trámite según establecidos en el Reglamento Conjunto 2019. La Ley 161-2009, según enmendada, dispone que se puede requerir aclarar, ampliar, corregir o suplementar, pero no requerir información adicional luego de completada la solicitud. Por tal razón los hallazgos presentados no pueden ser considerados subsanables bajo la misma solicitud para la cual no se cumplió.</li> </ol>		
<b>Recomendación sobre subsanación:</b>		
<input type="checkbox"/> <b>SUBSANABLE</b> – Referir para notificar al Oficial Auditor de Permisos.  Nota: El ente auditado debe cumplir con término notificado para subsanar, de lo contrario será referido a la Junta Propia para la acción correspondiente.	<input checked="" type="checkbox"/> <b>NO SUBSANABLE</b> – Referir a la Junta Propia para: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Paralizar obra</li> <li><input type="checkbox"/> Emisión nula</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Revocación de permiso</li> </ul>	
<b>Otras recomendaciones</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>Validar el cumplimiento ambiental para zonas con condiciones especiales para las cuales no aplican las disposiciones establecidas en la Resolución que aplica al momento de radicación conteniendo las exclusiones categóricas.</li> <li>Considerar la posibilidad de alarmas en la plataforma que alerte a la OGPe sobre proyectos en estas zonas y que no sean aprobados sin contar con los requisitos que garantizan el cumplimiento.</li> <li>Instar a la OGPe a establecer un mecanismo, el cual puede ser mediante mejoras al SBP, donde se valide que una solicitud certificada está completa en términos de los documentos requeridos por reglamentación.</li> <li>Referir al Ing. Enrique Santiago Arroyo al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, a la Junta Examinadora de Ingenieros y Agrimensores, al Departamento de Justicia y por las y relaciones a la Ley 135-1967, según enmendada. Este proceso debe ser atendido por la División Legal con el mecanismo previsto para ello.</li> </ol>		
<b>Comentarios adicionales:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>La Sección 11.3.2.1, inciso b, faculta a la Junta de Planificación a realizar auditorías como producto de los hallazgos de una investigación de una querrela. En este caso se investigó la querrela 2021-SRQ-007424 y se determinó el referir el permiso de construcción 2020-344034-PCOC-010841 al proceso de auditoría.</li> <li>Esta revisión del informe de auditoría es con el único propósito de corregir el error tipográfico en la distribución de porcentajes de la zona inundable, corregir el error tipográfico en el panel y se añade la información de la fuente de donde se obtiene la información de la inundabilidad del predio. Las disposiciones reglamentarias con relación a un predio afectado por zonas inundables, mencionadas en el hallazgo número 4 de este informe, no se alteran por la distribución de porcentajes sino que las mismas siguen siendo de aplicabilidad al caso objeto de esta auditoría.</li> </ol>		





GOBIERNO DE PUERTO RICO  
Junta de Planificación

# OFICINA DE AUDITORÍA



## INFORME DE AUDITORÍA

Num. Auditoría: **INFORME FINAL ENMENDADO**

### AUDITOR DE CUMPLIMIENTO

### OFICIAL AUDITOR DE PERMISOS

Nombre: Ileana Rivera Román, PE

Nombre: Jose A Lopez

Firma:

Firma:

Fecha: 4 de agosto de 2021 - Informe Final Enmendado

Fecha: 4 agosto 2021



### DETERMINACIÓN DE INUNDACIÓN

Determinación sobre la clasificación de una propiedad respecto a las Áreas Especiales de Riesgo a Inundación en Puerto Rico

Número de Catastro 125-092-048-03	Nombre de la Comunidad Participante Comunidad Participante de Puerto Rico	Número de la Comunidad Participante 720000#
--------------------------------------	--	--

#### Información de la Propiedad

Municipio Rincón	Barrio Calvache, Barrero	Cuadrera y Sector PR-429, Km. 1.2, Bo. Calvache	Plus Code 77CJ8Q65+7X	Coordenadas X:114709.6 Y:253019.4
---------------------	-----------------------------	---	--------------------------	---

#### Información sobre el Mapa de Tasas del Seguro de Inundación (FIRM, por sus siglas en inglés)

Número del Mapa de Inundación, FIRM 72000C0515J	Vigencia 18/Nov/2008	Status de Panel Printed	Zona Inundable X
Cauce Mayor (S, No, No determinado) No	¿La propiedad ubica en un Área especial de riesgo a inundación del 1% de probabilidad? No	Nivel de Inundación Base (NIBL) No Aplica	Profundidad de Inundación Base (Solo aplica a Zona AO) No Aplica
Sistema de Barreras Costeras (S/ No)/Fecha de Designación No Aplica	Nombre del Cuerpo de Agua Adyacente (cuando es VE es el mar, primera fase el cuerpo de agua más cercano) Océano Atlántico (Oceános) a 228.4 m.	Tipo de Barrera Costera No Aplica	Cuenca Hidrográfica (USGS) Cuenca del Río Culebras Cuenca del Río Yagüez Inlet el Río Grande de Añasco
			¿Se propone depósito de relleno? No

#### Información sobre el Mapa de Niveles de Inundación Base Recomendados (ABFE, por sus siglas en inglés)

Número del Mapa de Inundación 72000C0515J	Vigencia 13/Apr/2018	Zona Inundable X (0.2% ACF) (74.2%), AE (13.8%), VE (12.1%), Fuera mapa (ABFE) (0.1%)
--	-------------------------	---

La Junta de Planificación de Puerto Rico, en su resolución JP-ABFE\_01 del 23 de marzo de 2018, requiere que para toda nueva construcción o mejora sustancial, obligada de permisos según aplique en su ámbito jurisdiccional cumpla con los Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados preparados por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés), excluyendo de su uso determinaciones o modificaciones relacionadas al seguro de inundación NFIP, por sus siglas en inglés.

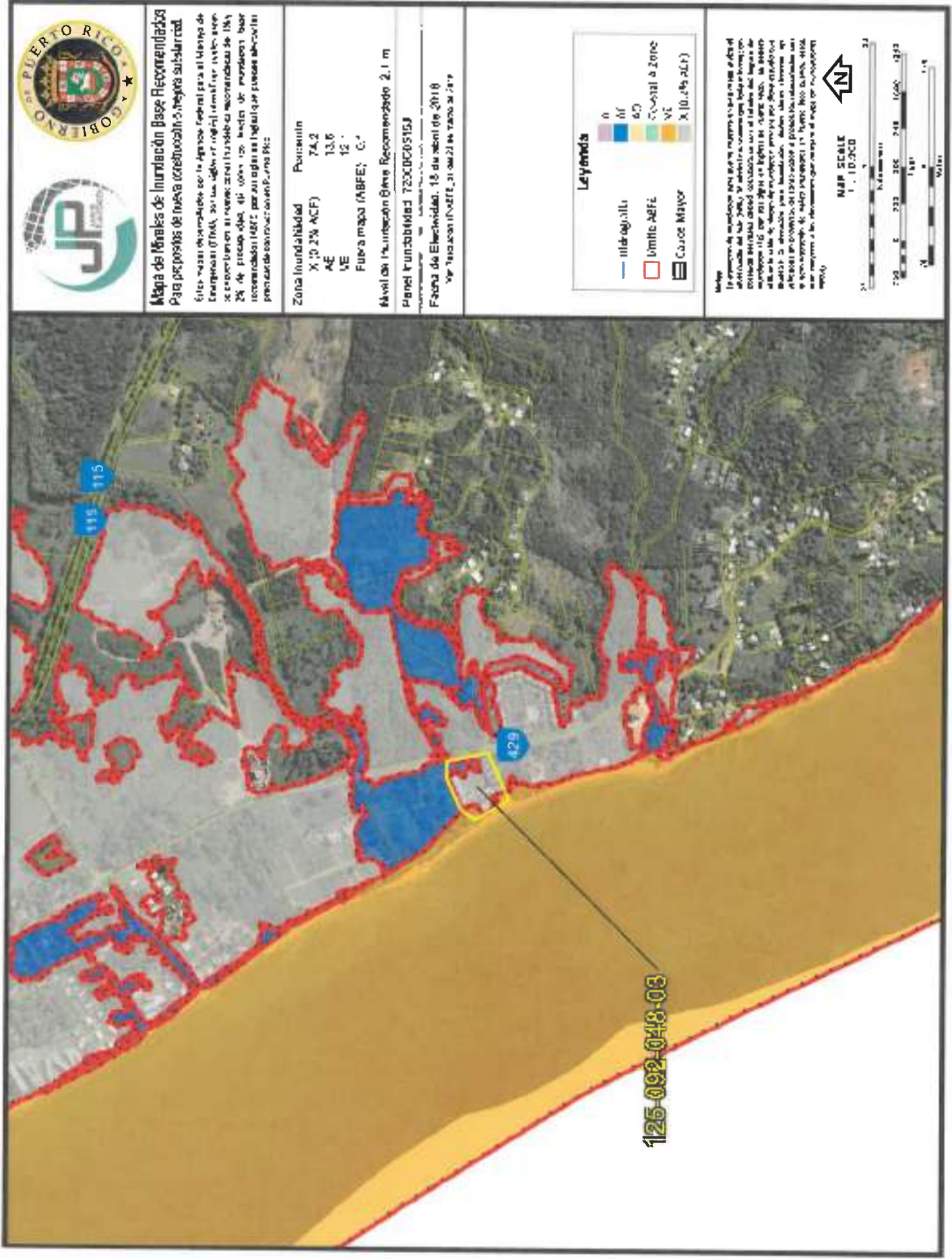
#### Determinación

Esta determinación está basada en datos de la Junta de Planificación y datos obtenidos de los Mapas de Tasas del Seguro de Inundación vigentes y no determina la localización exacta de una estructura dentro de una propiedad. Se advierte que una propiedad no localizada dentro del área inundable reglamentaria (inundación del 1% de probabilidad o inundación con recurrencia de 100 años) pudiera ser afectada por inundaciones locales o inundaciones de otras recurrencias no reflejadas en estos mapas. Para propósitos del seguro de inundación, el mapa oficial es el FIRM, adaptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico. La clasificación parcial entre dos o más zonas, prevalecerá la más estricta.

Si la propiedad está en un Área Especial de Riesgo (Peligro) a Inundación, se requiere cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación No. 13 vigente y será requerido cumplir con la Ley Federal de Protección a Desastres del año 1973. Para las zonas A, AE, AO, AH, ABF y VE es requisito obligatorio adquirir un seguro de inundación para propiedades con hipotecas respaldadas federalmente.

Solicitante Ileana Rivera Román	Contactenos en <a href="mailto:avipr@jp.pr.gov">avipr@jp.pr.gov</a>	Fecha de Emisión 01/Aug/2021
------------------------------------	---	---------------------------------





**Mapa de Miraflores de Inundación Base Recomendada**  
 Para propósitos de nueva construcción. Mayor seguridad.

Este mapa fue desarrollado por el Departamento de Planificación y Desarrollo Económico para el Municipio de Miraflores de la Arriba, Puerto Rico, en cumplimiento de la Ley Núm. 100-1997, Ley de Zonificación y Uso del Suelo, y la Ley Núm. 100-2018, Ley de Zonificación y Uso del Suelo, para garantizar la seguridad y el bienestar de la comunidad de Miraflores de la Arriba, Puerto Rico.

Zona Inundabilidad	Porcentaje
X (0.2% ACF)	74.2
AE	13.6
VE	12.2

Fuera Mapa (MBFE): 0.0%

Nivel de Inundación Base Recomendado: 2.1 m

Panel Inundabilidad: 72000005153

Fecha de Ejecución: 18 de abril de 2018

Via: Miraflores de la Arriba, Puerto Rico

**Legend**

- Inundabilidad
- Límite AFBA
- Cause Mayor

0  
 AE  
 VE  
 X (0.2% ACF)

**Mapa**

Este mapa fue desarrollado por el Departamento de Planificación y Desarrollo Económico para el Municipio de Miraflores de la Arriba, Puerto Rico, en cumplimiento de la Ley Núm. 100-1997, Ley de Zonificación y Uso del Suelo, y la Ley Núm. 100-2018, Ley de Zonificación y Uso del Suelo, para garantizar la seguridad y el bienestar de la comunidad de Miraflores de la Arriba, Puerto Rico.

**MAP SCALE**  
 1:10000

North Arrow

Scale Bar: 0, 100, 200, 300, 400, 500 Feet

GOBIERNO DE PUERTO RICO  
**JUNTA DE PLANIFICACIÓN**  
 SAN JUAN, PUERTO RICO

5 de agosto de 2021

2021-AUD-0030 - Auditoría Permiso: 2020-344034-PCOC-010841  
 Querrela Número 2021-SRQ-002474

**RESOLUCIÓN ACLARANDO PARTICULARES**


El 3 de agosto de 2021, la Junta acogió, mediante resolución, las determinaciones y conclusiones contenidas en el informe de Auditoría sobre el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841, ordenando entre otras cosas, el cese y desista de la obra objeto del permiso en cuestión y ordenado a la división legal a tomar las acciones que sean correspondientes para revocar el permiso objeto de la auditoría. El 4 de agosto de 2021, la Junta encontró que en el Informe de Auditoría original, había errores tipográficos que debían ser corregidos. Así las cosas, el 4 de agosto de 2021, la Oficina de Auditoría emitió el Informe de Auditoría Enmendado, donde se corrigen los errores tipográficos del informe original. Los errores corregidos en el Informe de Auditoría Enmendado, en nada afectan las conclusiones y recomendaciones de este.

Tomando en consideración lo antes expuesto, en virtud de las disposiciones de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975 y la Ley 161-2009, según enmendadas, esta Junta de Planificación acordó **ACLARAR PARTICULARES**, a fines de corregir las siguientes disposiciones:

1. Se acoge el Informe Final de Auditoría Enmendado emitido por la Oficina de Auditoría el 4 de agosto de 2021, donde se corrigen los errores tipográficos de las zonas de inundabilidad de la propiedad objeto del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841, para que lean de la siguiente manera:
  - a. Zona Inundable: X(0.2% ACF)(74.2%), AE(13.6%), VE(12.1%), Fuera Mapa (ABFE) (0.1%) (Véase Anejo 1)
  - b. Número de panel: 72000C0515J
2. Se mantienen en vigor todas las demás determinaciones de la Junta en la Resolución del 3 de agosto de 2021, sobre la auditoría del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841.

**DISPONIÉNDOSE** que, si cualquier parte afectada no está de acuerdo con lo aquí resuelto, puede entablar solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro del término de 30 días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de esta Resolución.

**NOTIFÍQUESE:** A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: i) Sol y Playa Corp., a [norman.iriz@gmail.com](mailto:norman.iriz@gmail.com), 800 Suite 324 Rincón PR 00677; Junta de Directores Condominio Sol y Playa, [svprinco@gmail.com](mailto:svprinco@gmail.com) (ii) Ing. Enrique Santiago, a [esantia@gmail.com](mailto:esantia@gmail.com), Urb. Villa Borinquen E-18 Calle Yagüez Caguas, PR 00725; (iii) Ing. Manuel Sánchez Galloza, a [mgingenieros@yahoo.com](mailto:mgingenieros@yahoo.com), PO BOX 596 Aguada, PR 00602; (iv) Enrique Torres, a [esantia@gmail.com](mailto:esantia@gmail.com), [etorres8690@gmail.com](mailto:etorres8690@gmail.com), Luis XIV 2060 Los Versalles Mayagüez, PR 00682; (v) José G. Barea a [jaimen.barea@ge.com](mailto:jaimen.barea@ge.com), [jgd@igbarea.com](mailto:jgd@igbarea.com), 247 PMB 100 Gran Blvd. Suite 112, San Juan, PR 00918; (vi) Braulio A. Quintero a [braulioquintero@gmail.com](mailto:braulioquintero@gmail.com), Po Box 3151 Lajas, PR 00623; (vii) Municipio de Rincón, [clopezalcalde@rincon.gov.pr](mailto:clopezalcalde@rincon.gov.pr), PO BOX 97 Rincón PR, 00677; (viii) Hon. Rafael Machargo, Secretario Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, [rmachargo@drna.pr.gov](mailto:rmachargo@drna.pr.gov), [hzayas@drna.pr.gov](mailto:hzayas@drna.pr.gov), Po Box 366147, Puerta de Tierra Station, San Juan PR 00936-6147; (ix) Ing. Gabriel Hernández Rodríguez, Secretario Auxiliar, Oficina de Gerencia de Permisos, [gabriel.hernandez@ddec.pr.gov](mailto:gabriel.hernandez@ddec.pr.gov), Po Box 41179, San Juan PR 00940-1179; (x) Ing. Juan F. Alicea Flores, Presidente Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, [presidente@ciaapr.org](mailto:presidente@ciaapr.org), Po Box 363845, San Juan, PR 00936-3845.

  
 MANUEL A.G. HIDALGO RIVERA, MPL, PPL  
 Presidente Designado

**CERTIFICO:** Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de la Junta de Planificación, a todas las partes mencionadas en el Notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy, **AUG 05 2021**

  
 LOIDA SOTO NOGUERA  
 Secretaria