

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE AGUADILLA**

<p>Salva Aguadilla, Inc.; Inversiones Vilmasor, LLC</p> <p>Demandantes</p> <p>v.</p> <p>The Cliff, Corp.; Grupo Caribe, LLC; Jorge L. Oliver Piñeiro</p> <p>Demandados</p>	<p>CIVIL NUM.</p> <p>SOBRE: INTERDICTO LEY 161</p>
--	--

DEMANDA

AL HONORABLE TRIBUNAL:

Comparece la parte demandante representada por los abogados que suscriben y muy respetuosamente expone, alega y solicita:

I. INTRODUCCION

1. La Ley de Certificación de Planos, Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada (23 L.P.R.A. Sec. 42a *et seq.*, en adelante *Ley de Certificación*) es una de las bases de todo el sistema de permisos en Puerto Rico. Al someter un proyecto mediante certificación la ingeniera(o) o arquitecta(o) licenciada certifica bajo la ley que la obra propuesta cumple con todas las leyes y reglamentos aplicables por lo que no requiere variaciones ni excepciones. Además, se compromete a llevar a cabo la obra en estricto cumplimiento con los planos aprobados. A base de esta certificación el permiso solicitado será expedido por la OGPe automáticamente.

2. Las facultades que esta ley delega en arquitectos e ingenieros licenciados permiten que se pueda llevar a cabo cualquier proyecto ministerial de cualquier naturaleza y magnitud con solamente ellos certificar con su firma que lo propuesto cumple con todos los requisitos legales y reglamentarios. Estas extraordinarias facultades requieren conocimiento, destreza y sobre todo un alto sentido de la ética.

3. Esta delegación está acompañada de grandes responsabilidades siendo la más importante evitar que mediante certificación se lleven a cabo proyectos que no cumplen con las leyes y reglamentos aplicables. Cualquier certificación que incumpla con esta responsabilidad es una actuación ilegal y un abuso de los privilegios y prerrogativas que concede la ley. Permitir proyectos y construcción incompatibles con el ordenamiento vigente es una amenaza para la planificación ordenada y eficiente, los recursos naturales y el uso legal de los terrenos que no puede ser permitida bajo ninguna circunstancia.

II. INFORMACION SOBRE LAS PARTES

1. La dirección postal de la demandante Salva Aguadilla, Inc. Es 818 Ave. Ponce de León, San Juan, PR 00907 y su número de teléfono (787) 510-0510.

2. La dirección física y postal de la demandante Inversiones Vilmasor, LLC es Cond. Casa Blanca, 652 Calle Estado Apt. 8, San Juan, PR. 00907.

3. La dirección postal de la demandada The Cliff Corp. es PO Box 367197, San Juan, PR 00936 y su número de teléfono (787) 380-0708.

4. La dirección postal de la demandada Grupo Caribe LLC. es PO Box 367197, San Juan, PR 00936 y su número de teléfono (787) 658-6208,

5. La dirección postal del demandado Arquitecto Jorge L. Oliver Piñeiro es PO Box 958, Isabela, PR 00669 y su número de teléfono (787) 879-3890.

6. Salva Aguadilla Inc. (SAI) es una corporación sin fines de lucro, debidamente registrada en el Departamento de Estado bajo el número 498339. SAI fue creada con el propósito de promover el uso legal y sostenible de los

recursos naturales y ambientales además de su protección, conservación y restauración. Entre las actividades de SAI está, pero sin limitarse, las siguientes:

- a. La investigación científica con propósitos de conservación y sustentabilidad,
- b. La restauración de recursos naturales.
- c. La educación del público respecto a la importancia y protección de los recursos naturales,
- d. Llevar a cabo iniciativas legales de todo tipo consistente con los propósitos de SAI y proteger cualquier interés de sus miembros que a su vez sea consistentes con los propósitos de SAI.

7. SAI comparece en este caso en representación de sí misma y de miembros que está afectados, utilizan o residen en el área cercana del proyecto The Cliff Villas & Country Club (en adelante The Cliff o el proyecto) en el barrio Borinquen del municipio de Aguadilla.

8. Los intereses de los miembros de SAI que aquí se pretenden proteger están relacionados con sus objetivos y políticas, y la reclamación y los remedios aquí solicitados no requieren de la participación individual de sus miembros.

9. SAI y sus miembros, a nombre de los cuales comparece, se han afectado y se siguen afectando por las actuaciones ilegales de las demandadas, según se detalla más adelante.

10. El Sr. Alvin Alejandro Ortiz es residente de Aguadilla y miembro de SAI. El Sr. Ortiz ha disfrutado y utilizado los recursos naturales cercanos al área del proyecto. En varias ocasiones ha hecho paseos por la antigua servidumbre del tren que discurre a lo largo de la colindancia este del proyecto. Durante esos paseos ha disfrutado de las vistas y la vegetación del área incluyendo la del proyecto.

11. Una de las áreas preferidas del Sr. Ortiz son las cuevas ubicadas en la propiedad localizada al norte del proyecto. Estas cuevas tienen unas

características físicas y estéticas que son muy valoradas y apreciadas por el Sr. Ortiz.

12. El Sr. Ortiz es profesor y escritor. Parte de su obra se nutre de imagen que observa en la naturaleza y en estructuras históricas. El Sr. Ortiz también tiene un kayak y practica la pesca recreativa en el litoral costero que se encuentra frente al proyecto.

13. La construcción del proyecto ha causado la deforestación total del predio en que se ubica. Esto ha privado al Sr. Ortiz del disfrute de la naturaleza en ese lugar. Como parte de las obras The Cliff ha colocado enormes rocas que bloquean totalmente el paso por la servidumbre del tren. Esto le impide el paso hacia las cuevas que ha visitado y lo priva del disfrute de estas.

14. En días recientes se han producido desprendimientos de enormes rocas en el acantilado localizado frente del proyecto. Estos desprendimientos son resultado de las vibraciones causadas por las máquinas que están demoliendo el mogote ubicado en la propiedad. Estas rocas han caído en el agua lo cual representa un peligro para las personas que frecuentan ese litoral.

15. Como resultado de estas condiciones de peligro causadas por el proyecto, el Sr. Ortiz ya no se siente seguro y por lo tanto no se atreve a utilizar su kayak en esa zona.

16. El camino La Cuesta de los Lazos es un camino público municipal que existe desde los tiempos de España y que discurre desde el Hotel Vista Azul hasta la carretera 4458. Como parte de su proyecto The Cliff, Corp. removió y reinstaló una verja en la Carretera 4458. Al reinstalar la verja The Cliff, Corp. se apropió de parte de ese camino municipal y bloqueó el acceso.

17. Aun cuando el comienzo del camino desde el hotel está disponible para el uso público, más abajo The Cliff, Corp. ha instalado una verja de ciclón que impide el paso. La seguridad de The Cliff patrulla el área y también impide el paso de cualquier persona por el camino público.

18. The Cliff ha llevado a cabo actos que limitan o eliminan la posibilidad de que el Sr. Ortiz disfrute del área del proyecto de la misma forma que lo había hecho en el pasado. The Cliff también ha invadido y bloqueado un camino público impidiendo de esa forma que el Sr. Ortiz pueda utilizarlo. De lo anterior surge que el Sr. Ortiz sufre daños claros y palpables como consecuencia directa de la construcción del proyecto The Cliff.

19. La reverenda Magda Aguirre Serrano es pastora en la Iglesia Bautista de Puerto Rico y miembro de SAI.

20. Desde su fe cristiana la reverenda Aguirre entiende que el mundo es una creación de Dios y como tal todos los humanos están llamados a desarrollar actitudes de protección y cuidado.

21. El don de la Creación es un designio de Dios para todos y la respuesta a este don es su protección, con la convicción de buscar y ejecutar en comunidad soluciones para la consecución de una vida justa, digna y equitativa para todos. Por lo tanto, el compromiso del creyente cristiano debe estar marcado por la responsabilidad con el entorno, en busca de un estilo de vida que proteja la dignidad de todos sus congéneres.

22. La contaminación del agua, la pérdida de biodiversidad, el deterioro en la calidad de vida y la debilidad de las respuestas a esos problemas son ejemplos del problema ambiental y alguna de sus múltiples causas.

23. El mero hecho de ser humanos mueve a las personas a cuidar el ambiente del cual forman parte, pero en el caso de los cristianos surge un compromiso con la creación y deberes con la naturaleza y el Creador que forman parte de su fe. Esta responsabilidad implica que se deben respetar las leyes de la naturaleza y los delicados equilibrios entre los seres de este mundo.

24. El proyecto The Cliff ha causado la destrucción total de todo lo vivo que existía en el predio. Como cristiana y actuando de acuerdo a su fe la reverenda Aguirre acude ante este Tribunal solicitando que se reconozca el daño

causado a la creación y que se tome toda aquella medida que sea necesaria para restaurarla y evitar que en el futuro ocurran cosas como esta.

25. El Ing. Abraham Hernández Maisonave es residente de Aguadilla y miembro de SAI. El Ing. Hernández y su esposa Zenaida Ríos González son propietarios de un predio de terreno ubicado en el barrio Borinquen de Aguadilla. Este predio está localizado al final de carretera 4458 frente a las facilidades del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

26. El camino La Cuesta de los Lazos es un camino público municipal que existe desde los tiempos de España y que discurre desde el Hotel Vista Azul hasta la carretera 4458. Como parte de su proyecto The Cliff, Corp. removió y reinstaló una verja que delimitaba la propiedad del Ing. Hernández y su esposa Zenaida Ríos González. Al reinstalar la verja The Cliff, Corp. invadió una franja de terreno perteneciente al Ing. Hernández y su esposa y también se apropió de parte del camino municipal bloqueando totalmente el acceso.

27. El lunes 24 de octubre de 2022 en horas de la mañana el Ing. Hernández tuvo una discusión con el Sr. Michael Pérez Cabán, encargado de la obra de The Cliff. Durante esa discusión el Ing. Hernández le indicó al Sr. Pérez que estaba moviendo una verja que por años estuvo en el lugar y construyéndola sobre su propiedad. El ingeniero Hernández también le requirió que sacara su equipo y personal de su propiedad y trajera a su agrimensor. El Sr. Pérez se negó a rectificar y de todas maneras construyó la verja sin autorización del Ing. Hernández.

28. Aun cuando el comienzo del camino desde el hotel está disponible para el uso público, el camino no es utilizable pues más abajo The Cliff, Corp. ha instalado una verja de ciclón que impide el paso. La seguridad de The Cliff patrulla el área e impide el paso de cualquier persona por el camino público.

29. The Cliff ha invadido su propiedad y bloqueado un camino público impidiendo de esa forma que el Ing. Hernández pueda utilizarlo. De lo anterior

también surge que el Ing. Hernández sufre daños claros y palpables como consecuencia directa de la construcción del proyecto The Cliff.

30. Inversiones Vilmasor LLC (IVL) es dueña de un predio de terreno aledaño superior al área excavada y deforestada en el proyecto. Esta propiedad colinda con una franja de terreno de 8.67 metros de ancho propiedad de Puerto Rico Railroad Land Development Company (antigua vía del tren) y que a su vez colinda con The Cliff. El predio de IVL contiene dos casas de concreto y una piscina.

31. Durante meses se ha estado llevando a cabo en el proyecto la remoción de un mogote como parte de los trabajos de movimiento de terreno. Para eso The Cliff ha utilizado dos máquinas con martillos lo cuales golpean la piedra y la van rompiendo poco a poco. Cuando estas máquinas están trabajando generan una vibración que llega hasta las casas que están en el predio y se siente al tocar las paredes.

32. La propiedad fue evaluada por parte de ingenieros estructurales licenciados debido a la aparición de grietas en los plafones y muros de las estructuras que ubican dentro de la referida propiedad. Estas grietas fueron provocadas por la destrucción parcial del mogote en el predio abajo donde está el proyecto en cuestión. (Véase Anejo 1 Informe Pericial, página 2 el cual se hace formar parte de las alegaciones de la demanda y Anejo 2 Resume)

33. Los Ingenieros encontraron que las fisuras y grietas en los plafones y muros de la residencia están asociados a las vibraciones. Igualmente se observaron en juntas entre paredes de bloque y vigas en la habitación principal. También se desboronó un pedazo de piso de la terraza abierta y se agrietó la piscina.

34. De lo anterior surge que IVL sufre daños a su propiedad como consecuencia directa de la construcción del proyecto The Cliff.

35. El movimiento de tierra del proyecto ha causado otros daños a IVL. Para lograr acceso al área donde se está demoliendo el mogote The Cliff ha

entrado a la propiedad de IVL, ha depositado relleno, removido vegetación y sin autorización alguna han creado un área que invaden para poder maniobrar sus máquinas hasta el área del mogote.

36. The Cliff invadió, relleno y deforestó sin ninguna autorización una parte de la propiedad de IVL. De lo anterior también surge que IVL sufre daños a su propiedad como consecuencia directa de la construcción del proyecto.

37. La Sra. Soraya Sesto Martínez es miembro de SAI y visita periódicamente Aguadilla. Durante sus visitas reside en la propiedad de IVL.

38. La Sra. Sesto creció y se crió en una de las casas que hoy pertenecen a IVL. La otra pertenecía a sus abuelos.

39. La Sra. Sesto está preocupada por las condiciones de la propiedad causada por las operaciones de The Cliff, Corp. Aun cuando la propiedad pertenece a una corporación, también forman parte del legado y la historia de su familia. Ese legado y esa historia están siendo dañados y destruidos por el proyecto The Cliff.

40. Las condiciones de la propiedad también hacen que Sra. Sesto esté preocupada por su seguridad y evite utilizarla, afectando así tanto su vida normal como su uso y disfrute. El ruido de la demolición y las vibraciones que se siente también la afectan personal y emocionalmente.

41. La Sra. Sesto se ha comunicado en varias ocasiones personalmente con el Sr. Carlos Román González, presidente de The Cliff, Corp., para dejarle saber lo que está ocurriendo y solicitar la paralización del proyecto. Todas sus peticiones han sido ignoradas.

42. Desde la propiedad de IVL la Sra. Sesto puede ver parte del acantilado y el mogote que está siendo removido. En el acantilado había múltiples árboles en los cuales se posaban pelicanos y otras aves que frecuentemente sobrevolaban el área. La Sra. Sesto observaba y disfrutaba de la vista, la vida silvestre y la presencia de los pelicanos. Como parte del proyecto todos esos árboles fueron removidos y la vegetación totalmente eliminada lo que ha

causado que ya no se vea ninguno allí. La pérdida de este hábitat natural la afectan personal y emocionalmente. Su madre de 83 años, su padre de 86 y toda su familia inmediata están también muy afectados con la pérdida de hábitat en el área.

43. El camino La Cuesta de los Lazos es un camino público municipal que existe desde los tiempos de España y que discurre desde el Hotel Vista Azul hasta la carretera 4458. Como parte de su proyecto The Cliff, Corp. removió y reinstaló una verja en la Carretera 4458. Al reinstalar la verja The Cliff, Corp. se apropió de parte de ese camino municipal y bloqueó el acceso.

44. Aun cuando el comienzo del camino desde el hotel está disponible para el uso público, el camino no es utilizable pues más abajo The Cliff, Corp. ha instalado una verja de ciclón que impide el paso. La seguridad de The Cliff patrulla el área y también impide el paso de cualquier persona por el camino público.

45. The Cliff ha llevado a cabo actos que afectan a la Sra. Sesto ya que limitan el disfrute del área en la forma que lo había hecho por décadas. The Cliff también ha invadido y bloqueado un camino público impidiendo de esa forma que el Sra. Sesto pueda utilizarlo. De lo anterior también surge que la Sra. Sesto sufre daños claros y palpables como consecuencia directa de la construcción del proyecto The Cliff.

III. HECHOS

A. Categorización de Hábitat

1. Durante el año 2017 Grupo Caribe LLC llevó a cabo una Evaluación para Categorización de Hábitat (en adelante ECH) sobre el proyecto The Cliff. Esta ECH fue aprobada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) el 31 de octubre de 2019.

2. Según la ECH The Cliff consistía en la construcción de 92 unidades tipo "townhouses" para vivienda multifamiliar y casa club. La casa club contará con

oficinas, restaurante, gimnasio, baños, piscina, terrazas, áreas de servicio, entre otros. El Proyecto también contará con facilidades comunes tales como, estructura de entrada, capilla, oficina de residentes, cancha de tenis, área de ejercicios al aire libre, "walking trail", estación de basura/reciclaje y generador. El predio del proyecto evaluado tenía un área de 9.57 cuerdas con una calificación RU.

3. Según la ECH aproximadamente 80% de la propiedad había sido previamente impactada. A pesar de esto en el área del proyecto se encontraron 101 especies de flora y 59 de fauna de las cuales 14 son endémicas. Una de las especies identificadas en el predio es el Pelicano Pardo (*Pelecanus Occidentalis*) declarada especie en peligro de extinción bajo las leyes de Puerto Rico (Nueva Ley de Vida Silvestre, Ley número 241 del 15 de agosto de 1999. 12 L.P.R.A. sec. 107 *et seq.*)

4. Según la ECH en el área norte del proyecto existe un mogote aislado, que presenta cierto grado de perturbación, en especial la ladera noroeste del mismo. La mayor parte de la vegetación arbórea madura del proyecto se concentra en este mogote. La vegetación dentro del mogote muestra diferentes estados de sucesión ecológica, con algunas partes en etapas tempranas e intermedias (áreas perturbadas y falda del mogote) al igual que se pueden encontrar algunas porciones con vegetación madura características de la zona cársica. El mogote se clasificó como Hábitat Natural con gran potencial de convertirse en hábitat esencial, de alto valor ecológico o de valor ecológico (Categoría 5). En la evaluación no se menciona si el mogote al igual que la vegetación que comprende sería conservada en su estado natural. Dado que nada se menciona respecto al mogote la ECH no provee nada en cuanto a medidas de mitigación por impactos a este.

5. Aparte del mogote, la ECH identifica los acantilados contiguos a la propiedad como hábitat de valor ecológico y determina que tiene un área aproximada de 7 cuerdas que según el estudio no forman parte de la propiedad.

Esta zona está mayormente comprendida por el acantilado que separa el Océano Atlántico del área del proyecto. El ECH determinó que esta zona es un hábitat de valor ecológico la cual se caracteriza por tener una gran diversidad o alta densidad de especies de vida silvestre que no se limitan a una región fisiográfica específica (Categoría 4). Según el documento esta zona al igual que la vegetación que comprende la misma sería conservada en su estado natural. Durante la evaluación se observó el pelícano pardo (*Pelecanus Occidentalis*), especie en peligro de extinción, sobrevolar esta área y utilizarla como zona de descanso. No se descartó que esta especie utilice esta zona como área de anidación.

6. Con el fin de proteger el área del acantilado el 31 de octubre de 2019 el DRNA aprobó la ECH y requirió la creación de una franja de amortiguamiento de 20 metros de ancho medida desde el borde del acantilado hacia la propiedad. En esa zona de amortiguamiento quedó prohibida la remoción, movimiento o relleno de corteza terrestre y la instalación o construcción de estructuras permanentes.

B. Estudio de suelos.

1. La propiedad de la demandante IVL fue evaluada por parte de ingenieros estructurales debido a la aparición de grietas en los plafones y muros de las estructuras que ubican dentro de la referida propiedad. Estos daños fueron provocados por la destrucción parcial del mogote en el predio abajo donde está el proyecto en cuestión dado a que dichas grietas son nuevas. Véase Anejo 1 Informe Pericial.

2. Los Ingenieros encontraron que las fisuras y grietas en los plafones y muros de la residencia están asociados a las vibraciones. Igualmente se observaron en juntas entre paredes de bloque y vigas en la habitación principal. También se desboronó un pedazo de piso de la terraza abierta. Los Ingenieros de los aquí demandantes se reunieron con los ingenieros del proyecto y

solicitaron el estudio de suelo que el desarrollador debió realizar y que debe ser parte del expediente. Discutieron un posible plan para medir las vibraciones en la residencia con sismógrafos. Esto permite evaluar el nivel de estas directamente en la residencia. Debido al movimiento de tierra extenso requerido por el proyecto utilizando equipo de demolición para el mogote y la piedra natural, el ingeniero geotécnico entiende necesario el estudiar por medio de un geólogo la estabilidad del mogote y las laderas adyacentes de la montaña donde ubica la residencia.

3. El estudio geotécnico del proyecto (estudio de suelos) debe de contener la data y los estudios de estos para poder recomendar el desmonte, cortes y rellenos de este. Se les solicitó copia a los ingenieros del reporte. El desarrollador notificó por escrito que no deseaba compartir el informe geotécnico del proyecto.

4. Se solicitó por medio de este Honorable foro el estudio de suelos pues de manera irregular, no constaba en el expediente del proyecto. A la solicitud por parte de los demandantes del estudio de suelo, el demandado se negó a proveerlo. El estudio de suelo apareció en el expediente digital de la OGPE el 11 de julio de 2022, tres días después de la vista del caso desistido bajo el número AG2022CV00822, esto a pesar de que los demandados indicaron en la vista que el referido estudio se encontraba público y disponible, cosa que no era correcta. La solicitud de permisos para este proyecto ignoró temerariamente la necesidad de muros de contención indispensables para la construcción de edificaciones y calles. Estas recomendaciones se habían advertido según un informe descriptor de las condiciones del subsuelo y el cual formula los parámetros para el diseño de las cimentaciones de las estructuras del proyecto suscrito por el ingeniero Nelson Muñoz de Advanced Soil Engineering con fecha del 21 de diciembre del 2021 (Anejo 3, Estudio de Suelo).

5. Actualmente, el mogote sito en el predio se destruyó por los demandados y se invadió la propiedad de la demandante IVL causando daños

por el desmonte y movimiento de terreno en la propiedad producto de unos permisos que omitieron o incorrectamente presentaron un proyecto de menor impacto en la zona en cuestión.

C. Condiciones actuales del proyecto.

1. El proyecto cuenta actualmente con los siguientes permisos:

A. Permiso de Construcción número 2021-382825-PCOC-016810 (Anejo 4) aprobado por el Municipio de Aguadilla el 30 de agosto de 2021 autorizando movimiento de tierra y construcción de infraestructura.

B. Permiso Único Incidental Operacional número 2021-382825-PUI-003021 (Anejo 5) aprobado por la OGPe el 7 de diciembre de 2021 autorizando extracción de corteza terrestre.

C. Recomendación Ambiental número 2019-274204-REA-003327 (Anejo 6) y Determinación de Cumplimiento Ambiental para Evaluación Ambiental número 2019-274204-DEA-003407. (Anejo 7)

2. Durante el año 2018 todos los árboles de la propiedad del proyecto en donde se podían observar pelícanos posados regularmente fueron cortados y totalmente eliminados.

3. Como parte del desarrollo del proyecto The Cliff Corp. ha removido prácticamente la totalidad del mogote antes mencionado. La remoción se ha llevado a cabo utilizando maquinaria pesada con martillos de demolición lo cual ha generado vibraciones que han afectado una residencia aledaña propiedad de IVL. Este movimiento masivo de corteza terrestre ha debilitado la residencia que se encuentran en un predio aledaño y superior al área excavada y deforestada creando graves daños a la estructura evidenciando fisuras y grietas en muchas partes de la misma.

4. Como la remoción del mogote no estaba contemplada como parte del proyecto, se generó una cantidad de material de corteza terrestre mucho mayor que el informado y el autorizado en los correspondientes permisos y la

Evaluación Ambiental del proyecto. Parte de ese material fue depositado fuera del área del proyecto y en una finca propiedad de Aguadilla Pier, Corp.

5. Enormes bloques de piedra generados en la remoción del mogote también han sido depositados sobre la antigua vía del tren propiedad de Puerto Rico Railroad Land Development Company y sobre la servidumbre que discurre sobre esta propiedad que pertenece a Utilities Corporation. Con esta acción The Cliff Corp. ha bloqueado totalmente el paso por esos terrenos.

6. El depósito del material de relleno del proyecto se ha extendido fuera del perímetro de su propiedad siendo también depositado en la propiedad de IVL y Puerto Rico Railroad Land Development Company.

7. Como parte del proyecto The Cliff Corp. se ha llevado a cabo movimiento de terreno, depósito de relleno y remoción de vegetación en la franja de amortiguamiento.

8. El 1 de julio de 2019 las fincas 2441 y 17491 fueron agrupadas por RL Partners, LLC y vendidas a Grupo Caribe, LLC. Según las escrituras las fincas agrupadas tienen un área de 31,430.1111 metros cuadrados.

9. Según la escritura de agrupación la finca 2441 colinda por el oeste con el Océano Atlántico y la 17491 colinda por el oeste con una franja irregular de terreno de 278.7909 metros de largo perteneciente a la finca de la cual se segrega y que a su vez la separa del Océano Atlántico.

10. A pesar de que la finca 2441 colindaba originalmente por el oeste con el Océano Atlántico, según la escritura las fincas agrupadas ahora colindan en su totalidad por el oeste con una franja de terreno irregular perteneciente a la finca de la cual se segrega y que a su vez la separa del Océano Atlántico. Esta segregación se llevó a cabo sin autorización de OGPe.

11. De todo lo anterior surge que mediante escrituras públicas los demandados han alterado ilegalmente las colindancias reales de la finca de su proyecto.

12. Los planos aprobados para el proyecto The Cliff bajo el Permiso de Construcción número 2021-382825-PCOC-016810 presentan además los siguientes hallazgos:

- a. Construcción sobre la franja de amortiguamiento y depósito de relleno sobre esta.
- b. Construcción y relleno a ser depositado a menos de 50 metros de la zona marítima terrestre.
- c. El proyecto está enclavado y no tiene acceso a ninguna vía pública.
- d. El proyecto no provee un acceso público para la costa.

13. En cuanto a estas violaciones el 9 de mayo de 2022 IVL radicó ante la Junta de Planificación la querrela número 2022-SQR-010078. Esta querrela nunca fue atendida.

IV. DERECHO APLICABLE

1. La *Ley de Certificación* dispone que cuando un ingeniero o arquitecto licenciado radique un plano o proyecto ante la OGPe con el objeto de obtener un permiso de construcción, reconstrucción, alteración o ampliación de una obra, dicha oficina expedirá el correspondiente permiso basándose en el cumplimiento del reglamento dispuesto por la sec. 42a de esta ley, y en la certificación sometida por dicho ingeniero o arquitecto. Al someter un proyecto mediante certificación el proponente certifica bajo la ley que la obra propuesta cumple con todas las leyes y reglamentos aplicables por lo que no requiere variaciones ni excepciones. Además, se compromete a llevar a cabo la obra en estricto cumplimiento con los planos aprobados.

2. Conforme a nuestro ordenamiento jurídico, los permisos de construcción se pueden obtener de diferentes modos; el ministerial y el discrecional. La Regla 2.2.1 del *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo Uso de Terrenos Operación de Negocios* (Reglamento 9233 de la Junta de Planificación en adelante

Reglamento Conjunto 2020) dispone todo lo relativo a la presentación y evaluación de los asuntos ministeriales. La Regla 2.2.2 dispone todo lo relativo a los asuntos discrecionales.

3. En lo concerniente al presente caso la controversia estriba en la aplicación de la Regla 2.2.1 del *Reglamento Conjunto 2020*. Esta Regla está íntimamente ligada al Artículo 42(c) de la *Ley de Certificación* la cual indica que en virtud de ésta se autoriza la expedición de un permiso ministerial por parte de la OGPe fundamentándose en la certificación sometida por un Ingeniero o Arquitecto licenciado de que su proyecto cumple con la reglamentación vigente, de igual forma dispone la Regla 2.2.1 del *Reglamento Conjunto 2020*. En otras palabras, cuando un proyecto cumple con la reglamentación vigente, la expedición del permiso es ministerial y la agencia no puede ejercer discreción.

3. La Sección 2.2.1.3 del *Reglamento Conjunto 2020* dispone que, al evaluar solicitudes de carácter ministerial, los funcionarios no pueden utilizar juicios subjetivos, discrecionales y/o personales; toda vez que se presume que los permisos ministeriales aplican a un evento de construcción o uso que está en plena armonía y conformidad con el reglamento. Es concluyente el hecho de que la *Ley de Certificación*, está íntimamente relacionada con la Sección 2.2.1 del *Reglamento Conjunto 2020*. Confirmado lo anterior el *Reglamento Conjunto 2020* en su Sección 2.2.1.3 (c) dispone lo siguiente:

“...c. Se expedirán permisos ministeriales únicamente cuando la estructura o uso para lo que se solicite el permiso estén en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento...”

4. Por otro lado, cuando una solicitud de permisos no cumple con los requisitos para que pueda examinarse mediante el proceso para asuntos ministeriales, el *Reglamento Conjunto 2020* establece que se trata de un asunto discrecional a evaluarse al amparo de la Regla 2.2.2 de dicho *Reglamento Conjunto 2020*. Estas solicitudes sobre asuntos discrecionales deben ser

presentadas por el director ejecutivo ante la Junta Adjudicativa de la OGPe cuando cuenten con todas las recomendaciones necesarias.

5. La *Ley de Certificación*, cónsono con la exposición de motivos de la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada (en adelante *Ley 161*, 23 L.P.R.A. sec. 9011 *et seq.*), tiene el propósito de acelerar el proceso de expedición de permisos ministeriales y descansa en la integridad y honradez del profesional licenciado (ingeniero y arquitecto). El procedimiento de certificaciones simplifica las actividades de construcción a la vez que reduce la carga de trabajo que recae en las agencias en la evaluación de las solicitudes ministeriales. El sistema presume la integridad de sus profesionales licenciados, y es por esa razón que le impone severas sanciones al violador. Emitir una certificación mediando dolo, engaño, información incorrecta o falsa con la intención de obtener un permiso, constituye una violación al Artículo 17.1(c) de la *Ley 161* (23 L.P.R.A. Sec. 9027(c))¹ y la Sección 42(g) y 42(h)² de la *Ley de Certificación (supra)* que conlleva graves y severas sanciones, si se determina que hubo intención.

¹ El artículo 17.1(c) de la Ley 161 (23 L.P.R.A. sec. 9027(c)) dispone:
(c) Toda persona que durante el proceso de solicitud de un permiso, intencionalmente o por negligencia crasa con el fin de conseguir que se le expida una determinación final, emita una recomendación o aprobación a la obra: (a) ofrezca información o hechos falsos; (b) o el diseño de la obra no se ajuste a la ley y reglamentos; (c) o indique hechos o dimensiones que no sean ciertas o correctas; (d) u ocultare información, al someter una certificación, incurrirá en delito grave de cuarto grado, y convicta que fuere, será sancionada con pena de reclusión que no será menor de seis (6) meses y un (1) día ni mayor de tres (3) años o multa que no excederá de diez mil (10,000) dólares por cada infracción a esta Ley; o, ambas penas a discreción del Tribunal. Además, el Tribunal establecerá el período por el que dicha persona quedará inhabilitada para someter planos o documentos para los propósitos de esta Ley, la cual no será menor de seis (6) meses ni mayor de cinco (5) años. Si la persona fuese convicta en una segunda ocasión por el delito que aquí se establece, o si su primera falta ocasionara daños a la vida o propiedad de otros, quedará permanentemente inhabilitada para someter solicitudes o documentos para los propósitos de esta Ley. El Tribunal impondrá también la pena de suspensión o revocación de licencia en caso de reincidencia sin que se entienda como una limitación a la acción que tomará el Colegio al cual pertenezca el profesional sancionado, independientemente del resultado o decisión de dicho Tribunal.

² **§ 42g. Certificación de planos—Información falsa; penalidades**
Todo ingeniero o arquitecto que al someter una certificación de plano o proyectos, voluntariamente ofrezca información falsa, o el diseño de la obra no se ajuste a los reglamentos o indique hechos o dimensiones que no sean ciertas o correctas, o suministre a la Administración de Reglamentos y Permisos información o hechos falsos u ocultare información con el fin de conseguir que se le expida un permiso de construcción o de uso, será culpable de delito menos grave, y convicto que fuere, se le impondrá una multa no mayor de quinientos dólares (\$500) o cárcel por un término no mayor de seis (6) meses, o ambas penas, a discreción del tribunal. En adición el tribunal establecerá un período no menor de tres (3) meses ni

mayor de tres (3) años durante el cual dicha persona quedará inhabilitada para someter certificaciones para los propósitos de las secs. 42a a 42i de este título.

§ 42h. Certificación de planos—Alteración indebida; penalidades

(a) Toda persona natural o jurídica que voluntariamente altere la construcción de una obra de tal forma que varíe los planos o el proyecto según fue certificado por el ingeniero o arquitecto, conforme a las disposiciones de las secs. 42a a 42i de este título y que al así actuar afecte adversamente la solidez estructural de la obra, o la salud, o seguridad pública, será culpable de delito grave, y convicto que fuere, se le impondrá una pena no menor de seis (6) meses de reclusión, ni mayor de un año o una multa no menor de cinco mil dólares (\$5,000), o ambas penas, a discreción del tribunal.

(b) Si como consecuencia de la conducta expresada en la sec. 42g de este título, o en el inciso (a) de esta sección, ocurre la muerte de un ser humano, la persona causante incurrirá en delito grave y, de ser convicta, se le impondrá una pena de reclusión por un término no menor de un (1) año ni mayor de cinco (5) años.

(c) Las secs. 42a a 42i de este título no limitan lo dispuesto por las leyes que regulan las profesiones de ingeniero o arquitecto, así como las de cualquier oficio, para acción disciplinaria por violaciones a las mismas, independientemente de cualquier acción criminal instada bajo las secs. 42a a 42i de este título. El tribunal notificará cualquier sentencia dictada por violaciones a las secs. 42a a 42i de este título al Colegio de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de Puerto Rico, a la Junta Examinadora de Ingenieros o a cualquier entidad administrativa concernida.

(d) Nada de lo dispuesto en las secs. 424a a 42i de este título deberá interpretarse como una derogación, alteración o modificación de las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico y de las secs. 501 a 519 del Título 17, relativa a la responsabilidad civil del que diseña o del que construye. De ser persona jurídica la que altera la construcción de la obra de tal forma que varíe los planos o el proyecto según fue certificado y la variación sea en detrimento y no en beneficio de la obra, las personas naturales que hayan sido responsables por la alteración no podrán oponer la defensa de que están exentas de responsabilidad por la limitación que establecen las leyes para los accionistas, directores y socios, de corporaciones y sociedades, respectivamente.

(e) El contratista o constructor de la obra vendrá obligado a efectuar alteraciones y reconstrucciones, o restituir a su diseño conforme a los planos certificados según le fueren requeridos por los organismos gubernamentales del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico concernidos, para corregir los vicios o defectos de construcción, o desviaciones del diseño según planos certificados que se hubieran incurrido en violación del permiso otorgado y de los reglamentos aplicables.

6. Los artículos 14.1³ y 9.10⁴ de la *Ley 161* disponen que este tribunal tiene jurisdicción y autoridad en Ley para paralizar una obra, revocar un permiso y ordenar su demolición si encuentra que el permiso expedido por la OGPe no cumple con las disposiciones del *Reglamento Conjunto 2020* si este se ha

³ El artículo 14.1 de la Ley 161 (23 L.P.R.A. sec. 9024) dispone:

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 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.

Indistintamente de haberse presentado una querrela administrativa ante la Junta de Planificación, entidad gubernamental concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, alegando los mismos hechos, una parte adversamente afectada podrá presentar un recurso extraordinario en el Tribunal de Primera Instancia. Una vez habiéndose presentado el recurso extraordinario al amparo de esta sección, la agencia administrativa perderá jurisdicción automáticamente sobre la querrela y cualquier actuación que llevare a cabo con respecto a la misma será considerada ultra vires.

El Tribunal de Primera Instancia deberá celebrar vista dentro de un término no mayor de diez (10) días naturales desde la presentación del recurso y deberá dictar sentencia en un término no mayor de veinte (20) días naturales desde la celebración de la vista.

En aquellos casos en los cuales se solicite la paralización de una obra o uso, de ser la misma ordenada por el tribunal, se circunscribirá única y exclusivamente a aquellos permisos, obras o uso impugnado, mas no a ningún otro que se lleve a cabo en la propiedad y que cuente con un permiso o autorización debidamente expedida.

El tribunal impondrá honorarios de abogados contra la parte que presenta el recurso bajo esta sección si su petición resulta carente de mérito y razonabilidad o se presenta con el fin de paralizar una obra o permiso sin fundamento en ley. Los honorarios de abogados bajo esta sección será una suma igual a los honorarios que las otras partes asumieron para oponerse a la petición judicial. En el caso que el tribunal entienda que no es aplicable la presente imposición de honorarios de abogados, tendrá que así explicarlo en su dictamen con los fundamentos para ello. Las revisiones de los dictámenes bajo esta sección ante el Tribunal de Apelaciones se remitirán a los paneles especializados creados mediante este capítulo y dicho foro tendrá 60 días para resolver el recurso de revisión desde la presentación del mismo. (énfasis suplido)

⁴ En cuanto a la revocación de los permisos la Ley 161 en su artículo 9.10 (23 L.P.R.A. sec. 9019i) y en lo pertinente dispone además las siguientes causas:

"...De igual manera, tales permisos deberán ser sostenidos en su legalidad y corrección por las entidades gubernamentales concernidas frente a ataques de terceros. Cuando medie **fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno, o la comisión de algún delito en el otorgamiento del permiso, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud, la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas**, y sujeto a lo dispuesto en este capítulo, el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el profesional autorizado, deberá ser revocado. La obra deberá ser modificada, conservada o demolida, sólo después de que el foro administrativo o judicial competente así lo determine y siguiendo con el procedimiento judicial establecido en las secs. 9024 a 9024e de este título, además de cumplir con el debido proceso de ley..." (énfasis suplido)

solicitado utilizando información incorrecta o falsa o cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno, o la comisión de algún delito en su otorgamiento. El mecanismo provisto en la *Ley 161* es un injuncion de carácter estatutario. Según lo resuelto en *ARPE v. Rivera Morales*, 159 D.P.R. 429 (2003) para prevalecer en su reclamo los demandantes deben probar que: (1) que existe una ley o reglamento que regula dicho uso o actividad, (2) que la persona o personas señaladas se encuentran realizando un uso o actividad en violación a esa ley o reglamento, y (3) que ARPE (ahora OGPe) tiene la obligación de velar por el cumplimiento de dicha disposición.

7. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que el tribunal de primera instancia es el único foro con competencia y jurisdicción para revocar un permiso expedido al amparo de la *Ley 161*; *Wildralee Laureano V. Municipio Autónomo de Bayamón*, 2017 TSPR 27.

8. La Ley Sobre Política Pública Ambiental (en adelante Ley 416; Ley 416 de 22 de septiembre de 2004, 12 L.P.R.A. sec. 8001 *et seq.*) tiene como propósito implantar una política pública cuyo fin es atender, reducir o eliminar las consecuencias e impactos ambientales negativos de toda acción gubernamental. Para viabilizar ese objetivo crea en el artículo (4)(B)(3) el procedimiento de planificación ambiental.

9. El procedimiento dispone, entre otros, que cuando no se sabe de antemano si la acción propuesta tendrá o no impacto ambiental significativo y no aplique una exclusión categórica se preparará una evaluación de ambiental. (Evaluación Ambiental Regla 113 y Regla 119 (A) del *Reglamento Para el Proceso de Evaluación Ambiental*, Reglamento 8858, en adelante RPEA) En la EA se estudia el impacto ambiental del proyecto y se consideran cambios para reducirlo. Si mediante la EA se determina que una acción tendrá impactos ambientales significativos se preparará una declaración de impacto ambiental. Este documento es un instrumento de planificación cuyo propósito es estudiar la propuesta con el fin de asegurar que la conservación y uso racional del

medioambiente se considere cuando se tomen decisiones gubernamentales.

Municipio de Aguada, et. al. v. Junta de Calidad Ambiental, 2014 TSPR 7.

10. El proceso de planificación ambiental tiene también como requisito la recomendación ambiental. Mediante este proceso se remite el borrador del documento ambiental a los gerentes de permisos o las agencias con competencia para que emitan sus recomendaciones e indiquen si la acción cumple con las leyes y reglamentos bajo su jurisdicción. La REA es un requisito compulsorio previo a la radicación de la EA. (RPEA Regla 117, *Reglamento Conjunto 2020, Sección 2.6.5.1, 2.6.8*)

11. Una vez se reciben los comentarios de la REA se integran a la EA, se evalúan y se hacen formar parte de esta. El documento es entonces evaluado por la agencia (en este caso OGPe) y si cumple con todos los requisitos procesales y sustantivos lo remite al director ejecutivo de OGPe quien decide si se aprueba o no mediante una Determinación de Cumplimiento Ambiental. (RPEA Regla 117)

V. CAUSAS DE ACCION

A. El proponente incurrió en dolo y engaño al someter una Evaluación Ambiental para cumplimiento ambiental con información falsa y aun cuando el reglamento requiere en este caso una Declaración de Impacto Ambiental.

1. La Regla 122(H)⁵ de RPEA dispone claramente que en toda acción que requiera un permiso de extracción de corteza terrestre en la zona costanera se

⁵ REGLA 122 - Acciones que Requieren Una Declaración de Impacto Ambiental

A. Cualquier acción que pueda impactar significativamente el uso dado a los diferentes componentes del ambiente, tales como, pero sin limitarse a: una población biótica, un recurso natural, el ambiente estético a cultural, la calidad de vida, la salud pública, los recursos renovables o no renovables; o que pueda sacrificar los usos beneficiosos del ambiente a largo plazo a favor de los usos a corto plazo o viceversa;

B. Cualquier acción cuya realización conlleve la utilización de una parte sustancial de la infraestructura disponible en el área de la ubicación propuesta, Dicha determinación será respaldada y tomada por la o las entidades públicas que habrán de proveer dicho servicio o infraestructura;

deberá preparar una Declaración de Impacto Ambiental. El glosario de términos del *Reglamento Conjunto 2020* define zona costanera como sigue:

Zona Costanera – Franja de terreno costanero y las aguas adyacentes a Puerto Rico y de las islas dentro de su jurisdicción, delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, aprobada por la Junta de Planificación y el Gobernador de Puerto Rico, que se extiende mil (1,000) metros lineales tierra adentro desde la línea de la costa y además, distancias adicionales, hasta donde sea necesario para asegurar que se incluyan los sistemas naturales claves de la costa, así como las aguas y el suelo oceánico o marítimo que se extiende tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestres) aguas adentro.

2. El proyecto The Cliff requiere (y tiene) un permiso de extracción de corteza terrestre y está ubicado a menos de 1000 metros de la línea de costa. Por tal razón RPEA requiere un análisis detallado y minucioso y por lo tanto una Declaración de Impacto Ambiental.

3. En lugar de preparar una DIA el 25 de julio de 2019 el proponente sometió ante la OGPe una Evaluación Ambiental para el proyecto (en adelante EA) repleta de información falsa. En cuanto al mogote la EA (1) no informó la existencia de este (2) no se analizaron las alternativas de conservación para evitar impactos y de estos ser inevitables su mitigación por ser este un hábitat

C. Cualquier acción que pueda impactar significativamente un área donde existan recursos naturales valores de importancia ecológica, recreativa, social, cultural;

D. Una acción que pueda afectar adversamente alguna especie designada como vulnerable o en peligro de extinción, o su hábitat designado como crítico bajo la Ley Núm. 241 del 15 de agosto de 1999, según enmendada, mejor conocida como "Nueva Ley de Vida Silvestre", 12 L.P.R.A. § 107 et seq., o la Ley Federal conocida como Endangered Species Act, 16 U.S.C.S. § 1531 et seq.

E. La construcción o expansión lateral de cualquier sistema de relleno sanitario;

F. La construcción de cualquier fuente estacionaria mayor de emisión de contaminantes al aire;

G. Cualquier proyecto a realizarse en áreas de amortiguamiento de los terrenos reservados para el Parque Nacional de la Zona Carstica del Río Tanamá, 15 L.P.R.A. § 863;

H. Acciones que requieran permisos para excavaciones, extracciones, remociones o dragados de los componentes de la corteza terrestre en la zona costanera y en las cuencas hidrográficas de ríos que se utilizan como toma de agua, 28 L.P.R.A. § 207;

I. Cualquier acción que al efectuarse en etapas, cada una de ellas no requeriría una DIA, pero que en conjunto o acumulado, podrían tener un impacto ambiental significativo. Tales casos requerirán que se prepare y presente una DIA y se integre el impacto acumulado de todas las etapas, según pueda preverse, hasta alcanzar su desarrollo final.

J. La OGPe podrá requerir la preparación de una DIA para cualquier acción que a su juicio y por razón de sus particularidades determine que pueda tener un impacto ambiental significativo, a base de la totalidad de la acción propuesta, aunque la acción no este expresamente incluida en esta Regla.

categoría 5, (3) no se informó que sería removido, (4) no se informó el volumen de movimiento de tierra resultado de la remoción del mogote y (5) aun cuando la EA indica que el volumen de material de corte del terreno existente sería utilizado como material de relleno en el proyecto de la acción propuesta, tampoco se informó que material extraído sería depositados en otra propiedad. El mogote fue claramente identificado en le ECH por lo que no hay duda alguna que los peticionarios sabían que había un mogote en el predio, ni tampoco hay duda alguna de que lo ocultaron intencionalmente a las agencias durante el proceso de planificación ambiental.

4. A pesar de que en la ECH se identificaron 101 especies de flora y 59 de fauna de la cuales 14 son endémicas, en la EA solo se identificaron 15 especies de flora, 4 de fauna. Tampoco se menciona EA el requisito de una zona de amortiguamiento para proteger el acantilado.

5. Los artículos 9.10 y 14.1 de la Ley 161⁶ disponen que cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno, o la comisión de algún delito en el otorgamiento del permiso, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud, la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el profesional autorizado, deberá ser revocado.

6. En lugar de radicar una DIA como requiere la ley, The Cliff, Corp., Grupo Caribe, LLC. y Jorge L. Oliver Piñeiro radicaron una EA repleta de información falsa. Dado que los permisos 2021-382825-PCOC-016810 y 2021-382825-PUI-003021 se basaron en un procedimiento de planificación ambiental a base de información falsa los permisos los permisos 2021-382825-PCOC-016810 y 2021-382825-PUI-003021 deben ser declarados nulos.

⁶ Ver notas al calce 3 y 4 *Supra*.

B. El proyecto invade la zona de amortiguamiento para protección del acantilado establecida por el DRNA.

1. Con el fin de proteger el área del acantilado la Determinación de Cumplimiento Ambiental para Evaluación Ambiental número 2019-274204-DEA-003407 requirió la creación de una franja de amortiguamiento de 20 metros de ancho medida desde el borde del acantilado hacia la propiedad. En esa zona de amortiguamiento está prohibida la remoción, movimiento o relleno de corteza terrestre y la instalación o construcción de estructuras permanentes.

2. A pesar de este requisito los planos aprobados para el proyecto disponen el depósito de material de relleno y la construcción de muros de contención sobre franja de amortiguamiento de 20 metros de ancho para construir terrazas sobre las cuales se pretende construir los townhouses. (ver anejo 7)

3. El permiso de construcción 2021-382825-PCOC-016810 fue aprobado mediante la *Ley de Certificación* lo cual significa que fue expedido bajo la premisa de que cumplía con todos los requisitos legales y reglamentarios aplicables al proyecto. Evidentemente el permiso aprobado no cumple con lo requerido en el DEA por lo que la certificación del arquitecto Jorge L. Oliver Piñeiro es falsa y por lo tanto nulo el permiso 2021-382825-PCOC-016810.

C. El proyecto incumple con las especificaciones del estudio de suelos.

1. La sección 5.1.2.2 del Reglamento Conjunto 2020 establece que en el caso de extracción de corteza terrestre mediante Permiso Único Incidental Operacional la solicitud deberá informar el alcance de la actividad. Dicha sección lee como sigue:

"ANÁLISIS DE RIESGOS A DESLIZAMIENTOS Y OTRAS CONDICIONES DEL SUBSUELO

a. Para todo proyecto de urbanización, incluyendo urbanizaciones vía excepción, se tomará en consideración el riesgo a deslizamientos y otras condiciones del subsuelo mediante la presentación de un estudio geotécnico

certificado por un ingeniero licenciado que evalúe la geología e hidrología del terreno, presencia de fallas geológicas, historial de deslizamientos en la zona, susceptibilidad del terreno a los mismos, topografía, presencia de materiales de depósitos de deslizamientos (QI) según descritos en los cuadrángulos geológicos de Puerto Rico por el USGS y las propiedades ingenieriles del subsuelo, entre otros.

b. El mismo debe establecer las medidas que se tomarán en consideración para reducir efectos de licuación, localización de estructuras sobre terrenos susceptibles a sumideros, reducir asentamientos y evitar deslizamientos de terreno, entre otros.”

2. La solicitud de permisos para el proyecto omitió tomar en cuenta la condición escarpada del acantilado en el lado este del predio. Es así como el estudio omite investigación, proyecciones y conclusiones sobre dicha condición escarpada. (Anejo 3). La inobservancia y ocultación de estos detalles se hizo con el fin de obtener los permisos en cuestión y han redundado en los daños que sufre la demandante IVL.

3. El estudio de suelo tampoco incluye:

a. Evaluación de los riesgos de deslizamiento,

b. Evaluación de la hidrología

c. Evaluación sobre la presencia de fallas

4. Los demandados ignoraron las recomendaciones que expresamente advirtieron:

“The contractor shall take care to prevent damage onto surrounding structures and utilities due to the construction operations.” (Anejo 3 en la pág. 28)

La inobservancia de estos detalles se hizo con el fin de obtener los permisos en cuestión y han redundado en los daños que sufre la demandante IVL.

5. Los demandados ignoraron las recomendaciones que expresamente advirtieron:

“It is highly suggested to carefully visually inspect any surrounding structures including taking photos and/or videos recording conditions of said structures before any vibratory roller is attempted. By doing so, frivolous damage claims against all concerned parties could be avoided in the future, and if not avoided, the proper documentation said photos and/or videos shall constitute, should serve

in proofing against any such claim. Véase, Informe de Advanced Soil Engineering con fecha del 21 de diciembre del 2021. (Anejo 3)

6. Los demandados ignoraron y/o ocultaron las previsiones acerca de su responsabilidad de prevenir daños a las estructuras y utilidades de los alrededores del proyecto durante su proceso de la construcción. La inobservancia de estos detalles se hizo con el fin de obtener los permisos en cuestión y han redundado en los daños que sufre la demandante IVL específicamente los daños a la residencia perteneciente a esta, así como las secuelas causadas por las operaciones de excavación y demolición de rocas en el proyecto.

7. Los Demandados conocían que era fundamental el estudio de las condiciones y estabilidad del mogote ubicado en los predios del proyecto, y más importante aún, el impacto de las vibraciones causadas por la demolición de roca en el terreno y en el mogote que producen dicha actividad de construcción a las áreas circundantes.

8. Ante ello, la demandante IVL realizó una inspección de la terraza abierta y la residencia de la cual es titular, así como de las áreas de las columnas que apoyan a ambas por separado en donde se encontraron fisuras y grietas en los techos de la residencia asociados a las vibraciones provocadas por la construcción del proyecto. Igualmente, se observaron grietas en las juntas entre paredes de bloque y vigas en la habitación principal de la edificación de la demandante IVL. Por igual, se desboronó un pedazo de piso de la terraza abierta. Estos daños estructurales tienen su génesis en la inobservancia de los parámetros aceptables en la industria de la construcción a razón de la procuración de permisos insuficientes o que se presentaron con información incorrecta.

9. El permiso de construcción 2021-382825-PCOC-016810 fue aprobado mediante la *Ley de Certificación* lo cual significa que fue expedido bajo la premisa de que cumplía con todos los requisitos legales y reglamentarios

aplicables al proyecto. Evidentemente el estudio de suelo no cumple con lo requerido en el *Reglamento Conjunto 2020* ni las obras se han desarrollado según lo requerido por lo que la certificación del arquitecto Jorge L. Oliver Piñeiro es falsa y por lo tanto nulo el permiso 2021-382825-PCOC-016810.

D. El proyecto está disponiendo del material extraído de la corteza terrestre en un predio diferente al del proyecto.

1. La sección 3.4.1.3(a) del *Reglamento Conjunto 2020* establece que en el caso de extracción de corteza terrestre mediante Permiso Único Incidental Operacional la solicitud deberá informar el alcance de la actividad. Dicha sección lee como sigue:

“a. Actividad Incidental a una Obra Autorizada

1. Copia del permiso de construcción o urbanización expedido por la OGPe o por un Municipio Autónomo con Jerarquía I a la III delegada.

2. Memorial Explicativo que describa la actividad propuesta, incluyendo el área a ser impactada, cantidad y tipo de material a ser extraído, excavado, removido y dragado, equipo y la maquinaria a utilizarse, descripción del método operacional y del área de almacenamiento.

3. Indicar si habrá acarreo de material fuera de los predios del proyecto y el uso y manera en la cual se dispondrá del mismo.

4. En caso de utilizar explosivos, deberá cumplir con la Regla 3.5.13 Disposiciones para Explosivos de este Capítulo. Al momento de presentar la solicitud, deberá incluir, como mínimo, el diseño de detonación crítica que se estime apropiado y necesario para la acción propuesta.

5. De haber acarreo de material excedente con fines de depósito se certificará que el mismo será utilizado para otro proyecto debidamente aprobado, para un sistema de disposición de desperdicios sólidos autorizado, finca privada que tenga un permiso de depósito de relleno, o para un fin público. Se identificará claramente la ubicación de dichos proyectos.”

2. Los peticionarios solicitaron a la OGPe un Permiso Único Incidental Operacional que incluía un corte de 40,000 metros cúbicos de componentes de la corteza terrestre. En virtud de esa solicitud se concedió el permiso 2021-382825-PUI-003021 autorizando la extracción. El permiso dispone que no habría material excedente ni acarreo.

3. The Cliff, Corp. violó las condiciones de su permiso al exceder los 40,000 metros cúbicos autorizados, acarrear material fuera del proyecto y

depositarlo en un predio distinto al del proyecto propiedad de Aguadilla Pier, Corp.

4. El artículo 14.1 de la Ley 161 (23 L.P.R.A. sec. 9024) dispone la paralización de una obra iniciada sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes, o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado. Dado que el proyecto The Cliff se encuentra en clara violación del permiso 2021-382825-PUI-003021 las obras deben ser paralizadas inmediatamente.

E. El proyecto invade las áreas de retiro reglamentarias.

1. La sección 6.4.2.2(a) del *Reglamento Conjunto 2020* establece que todo proyecto con frente a la costa o playa de Puerto Rico deberá proveer una zona de separación. Dicha sección lee como sigue:

“Zona de Separación: 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.”

2. A pesar de la flagrante manipulación de las colindancias en la escritura de agrupación, no hay duda de que el proyecto tiene al frente la costa. A pesar de esto los planos aprobados para el proyecto disponen el depósito de material de relleno y la construcción de muros de contención sobre la franja de 50 metros de ancho para construir terrazas sobre las cuales se pretende construir los townhouses. (Ver anejo 6)

3. El permiso de construcción 2021-382825-PCOC-016810 fue aprobado mediante la *Ley de Certificación* lo cual significa que fue expedido bajo la premisa de que cumplía con todos los requisitos legales y reglamentarios aplicables al proyecto. Evidentemente el permiso aprobado no cumple con lo requerido en el *Reglamento Conjunto 2020* en cuanto a la separación por lo que

la certificación del arquitecto Jorge L. Oliver Piñeiro es falsa y por lo tanto nulo el permiso 2021-382825-PCOC-016810.

F. El proyecto no tiene acceso a ninguna vía pública.

1. La sección 5.1.3.2 del *Reglamento Conjunto 2020* establece que toda urbanización residencial deberá tener un acceso. Dicha sección lee como sigue:

“a. Todo nuevo solar a ser formado tendrá acceso a través de una calle pública debidamente inscrita o calle privada que sea dedicada a acceso.

b. Los nuevos solares residenciales, en el caso de urbanizaciones, tendrán acceso sólo a calles locales.

c. Aquellos solares en los cuales el patio posterior colinda con una vía, será requisito que se provea en la colindancia una verja sólida, fija y permanente, la cual nunca podrá tener acceso a dicha vía.

d. No se permitirá que nuevos solares residenciales con cabida menor de una (1) cuerda tengan acceso a calles principales, avenidas o marginales de avenidas y expresos.”

2. Los planos del proyecto no muestran su acceso a la vía pública y aun cuando algunos documentos los mencionan este discurre por propiedades aledañas sin que exista en el expediente una autorización del dueño para esos fines. Por tal razón el proyecto no provee acceso alguno hasta ninguna vía pública.

3. El permiso de construcción 2021-382825-PCOC-016810 fue aprobado mediante la Ley de Certificación lo cual significa que fue expedido bajo la premisa de que cumplía con todos los requisitos legales y reglamentarios aplicables al proyecto. Evidentemente el permiso aprobado no cumple con lo requerido en el *Reglamento Conjunto 2020* en cuanto al acceso vehicular por lo que la certificación del arquitecto Jorge L. Oliver Piñeiro es falsa y por lo tanto nulo el permiso 2021-382825-PCOC-016810 por no ser un proyecto da ser evaluado y aprobado de forma ministerial y si es uno de carácter discrecional por la cantidad de variaciones que presenta a los requisitos tanto del Reglamento Conjunto como de la reglamentación que rige la Ley de Política Pública Ambiental de Puerto Rico.

G. El proyecto no provee ningún acceso público a la costa.

1. La sección 6.4.2.1(a) del *Reglamento Conjunto 2020* establece que todo proyecto colindante con un litoral marítimo proveerá un acceso público a dicho litoral. Dicha sección lee como sigue:

“a. Disposiciones Generales:

1. Será requisito mandatorio que todo proyecto que se autorice, colindante con un litoral marítimo o lacustre, provea una o más vías de acceso público que conduzcan a través del proyecto o bordeando con éste, desde la vía pública que sirve de acceso al mismo hasta llegar a otra vía pública paralela a la costa o a la costa misma, a la playa o al cuerpo lacustre. La dedicación de estas vías al tránsito público se hará mediante Escritura Pública a favor del municipio donde ubique el proyecto o del DTOP o mediante la aprobación de un Plano de Inscripción y por Escritura Pública, en los casos que aplique.

2. Estos accesos estarán debidamente rotulados con el nombre de la playa o nombre del sector de interés especial y cualquier otra información pertinente.”

2. A pesar de que el proyecto colinda con un litoral marítimo, los planos aprobados para el proyecto no proveen ningún acceso público a la costa.

3. El permiso de construcción 2021-382825-PCOC-016810 fue aprobado mediante la *Ley de Certificación* lo cual significa que fue expedido bajo la premisa de que cumplía con todos los requisitos legales y reglamentarios aplicables al proyecto. Evidentemente el permiso aprobado no cumple con lo requerido en el *Reglamento Conjunto 2020* en cuanto al acceso público por lo que la certificación del arquitecto Jorge L. Oliver Piñero es falsa y por lo tanto nulo el permiso 2021-382825-PCOC-016810.

POR TODO LO CUAL solicitamos se declare ha lugar la demanda y, en consecuencia:

1. Revoque el Permiso de Construcción número 2021-382825-PCOC-016810 por haber sido expedido en violación a la *Ley de Certificación*.

2. Declare nula la Determinación de Cumplimiento Ambiental para Evaluación Ambiental número 2019-274204-DEA-003407 por estar basada en fraude, dolo y engaño y por lo tanto revoque el Permiso de Construcción número 2021-382825-PCOC-016810 y el Permiso Único Incidental número 2021-382825-PUI-003021.

3. Paralice toda actividad bajo el Permiso Único Incidental número 2021-382825-PUI-003021 por violación a las condiciones de permiso de extracción

de material de la corteza terrestre y la invasión de la zona de amortiguamiento.

4. Ordene la restauración del predio a su condición original.

5. Conceda a la parte demandante cualquier otro remedio que en derecho proceda.

Respetuosamente sometida.

En Aguadilla, Puerto Rico, hoy 28 de febrero de 2023.

f/ Luis J. Sánchez Mercado
RUA 13345
PO Box 6551
Mayagüez, PR. 00681-6551
sanchezmercadolaw@gmail.com
TEL. (939)717-9886

f/ Miguel Sarriera Román
RUA 10133
1104 Calle San Miguel
Quebradillas, PR. 00678-2803
miguelsarriera@yahoo.com
TEL. (787)630-8319