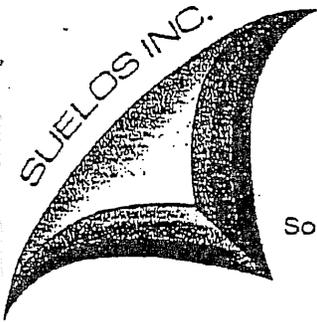


14.6 Estudio de Suelos



Soil & Construction

*REPORT ON SUBSOIL EXPLORATION
PROPOSED OFFICE & WAREHOUSE BUILDING
(PHASE II) CATAÑO, PUERTO RICO*

1.0 INTRODUCTION

This report contains the results of the second phase of the Subsoil Exploration conducted at the site selected for the construction of an office and warehouse building near the existing facilities of *Casco Sales* in Cataño, Puerto Rico.

The exploration was undertaken at the request of *Mr. Enrique Irizarry Jr., Chairman of the Board of Directors*, pursuant to the terms and conditions stated in our approved proposal dated October 11, 2000.

The subsoil investigation was geared to obtain and evaluate the index and physical properties of the subsurface soils at the project site in order to provide recommendations necessary for the design of the foundation system for the proposed new building to be constructed in an empty lot located to the east of the existing *Casco Sales* Facilities.

2.0 SITE LOCATION

The subsoil exploration took place at an empty lot located to the east of *Casco Sales*, and to the south of road PR #165 in Cataño, Puerto Rico. According to verbal information and preliminary plans provided to this office, the proposed project consists of the construction of a rectangular-shaped building which will have approximate dimensions of 50 meters wide by 55 meters long.

The tract of land under investigation is relatively flat and covered by small to medium vegetation. The lot is bordered on the east by a PRASA right-of-way and on the west by a portion of the *Casco Sales*'s parking lot.

*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 20001

Refer to *Figure 1* for the approximate site location circled on a portion of the *Bayamón Topographic Quadrangle*.

3.0 *WORK PERFORMED*

A total of six (6) boreholes were drilled to a depth of 70 feet for a total footage of 420 feet drilled mostly into swampy and alluvial deposits, and artificial fill. All borings were advanced using the Power Auger Method with a BK-51 Model drilling rig. The approximate boring locations are shown in *Figure 2*, included at the end of this report.

Laboratory tests were performed on several soil samples in order to characterize their index as well as physical properties. The performed tests included Atterberg Limits, Unconfined Compressive Strengths and moisture contents.

4.0 *GENERAL SUBSOIL CONDITIONS*

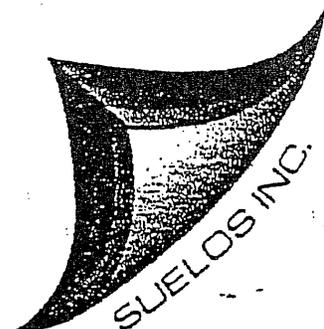
4.1 *Geological Notes*

The site where the new building is to be constructed is located over *Swamp and Alluvial Deposits*. These deposits consist mainly of sand, sandy muck, clay, clayey sand, and sandy clay occurring in various proportions. Usually, these deposits are built up of an interlayering system of sand beds, sandy clay layers, and organic deposits which may include peat.

Included at the end of this report is *Figure 3*. It presents a portion of the Bayamón Geologic Quadrangle with the approximate project site marked and the boundaries of the above described units delineated on it.

4.2 *General Subsoil Stratigraphy*

The soil stratification interpreted from the six (6) borings is comprised of five (5) soil layers having distinct characteristics, as described below.



*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 2001

4.3 First Stratum

An artificial fill layer was found covering the general area. The fill is made mostly of brown silty clay mixed with sand and gravel. The thickness of this uppermost stratum varies from 4 to about 8 feet.

The Standard Penetration Tests (SPT) performed within the fill horizon vary from 7 to 42 bpf. The average natural moisture content resulting from these soil samples was 20 percent.

4.4 Second Stratum

Underlying the artificial fill layer the test holes encountered organic silt and peat. These weak deposits, probably remnants of the swamp deposits described in the USGS, are present to depths of 8 to 12 feet.

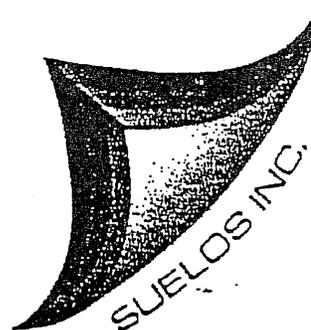
The Standard Penetration Tests performed on these soils recorded N-values from 2 to 16 blows per foot, most of them near the lower bound. Their natural moisture content vary between 40 and 217 percent.

4.5 Third Stratum

Gray, silty coarse to fine sand was encountered below the organic materials. This sandy layer extends to an average depth of 30 feet. N-values in the range of 7 to 44 blows per foot were obtained during the sampling process, for an average value of 25 bpf.

4.6 Fourth Stratum

Below the sand layer, at an approximate depth of 30 feet deep, medium to stiff, brown lean to fat clays (sometimes sandy) were sampled. This stratum extends to depths between 50 and 70 feet. The standard Penetration Tests performed during the sampling operations obtained N-values between 11 and 36 bpf, but generally the N-values are around 25 bpf.



*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 2001

4.7 Fifth Stratum

Highly weathered limestone rock were found in some of the borings, and at depths greater than 50 feet. Advancement of the test holes into this formation could be achieved without the need for core drilling methods. The SPT's performed during the sample collection process obtained N-values between 76 and refusal (>100 bpf).

As noted from the above descriptions, the subsoil conditions at the site are quite variable. The accuracy with which subsurface conditions are shown depends on the technique of boring, the frequency and method of sampling, and the uniformity of the subsurface conditions. For this particular project, such parameters have been selected to meet the project requirements.

This has been a general description of the subsoil conditions encountered at the project site according to the six borings drilled. The accuracy with which subsurface conditions are shown depends on the technique of boring, the frequency and method of sampling and the uniformity of the subsurface conditions.

The depths mentioned in this report, unless otherwise specified, relate to the existing ground surface elevations prevailing at the time of the drilling operations of the test holes.

4.8 Groundwater

Groundwater level observations made at the time of exploration shown water level between 7 and 10 feet, measured from prevailing ground surface elevation. These readings, however, shall not be considered invariant or reliable groundwater levels. It should be borne in mind that the establishment of an accurate groundwater level in clayey soils is impossible within the normal scope of a test hole exploration. Furthermore, it should be clearly understood that several natural conditions contribute to fluctuations in groundwater levels, for instance; the distance from water sources, the permeability of the subsoil, the topography of the area, and the amount of precipitation.



*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 2001

5.0 DEVELOPMENT CONSIDERATIONS

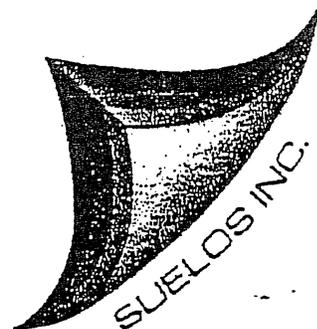
Based on the information submitted to this office, the ground elevation at the new building area will be about 2 to 3 feet higher than the existing ground elevation, therefore, approximately 2 to 3 feet of upgrading fill will be necessary at the general area. Based on a compacted unit weight of 125 pcf, the fill loading expected at this area of the building should be in the vicinity of 250 to 375 psf (for fill loads only). The floor loads are expected in 200 psf, therefore the expected total distributed load to be transferred will be in the range of 450 to 575 psf.

6.0 DISCUSSION ON FINDINGS

The understanding obtained from the boring information is that the area where the warehouse and office building is to be erected is characterized by the presence of a weak and volumetrically unstable (compressible) soils which are normally present to a depth of 8 to 12 at the tested areas. Due to this condition, the magnitude of settlements expected below the building will certainly jeopardize its structural integrity. Therefore, the project site should consider the use of deep footings or the removal and substitution of the weak soil deposits. These alternatives are discussed in detail in the following section.

7.0 FOUNDATION RECOMMENDATIONS

The engineering evaluations made for the subsoil conditions found at the area of the building are mostly related to the volumetric instability of the soils upon the application of fill and large structural loads. That is, the existence of organic compressible soils would induce settlements that would exceed tolerable limits. Therefore, the structure will need to be supported on deep footings or the weak soils removed and replaced with select fill material. Both alternatives suggest deep excavations, as is discussed next.



*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 2001

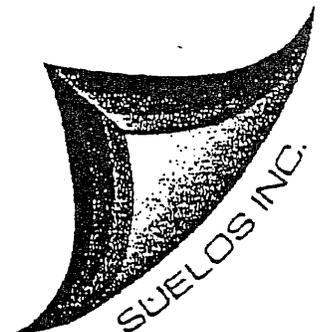
7.1 Alternative I - Full Removal and Replacement of Weak Soil Layer

The first foundation alternative given to deal with the weak soil conditions is the removal and replacement of the unsuitable materials. This alternative involves the removal of the weak layer that is present to an approximate depth of 8 to 12 feet. Under this alternative the removal should be performed in the structure footprint and about 10 feet beyond the actual footprint. Since the groundwater table was found at depths of 7 to 10 feet, the excavations exceeding these depths will require dewatering works. The removed soils shall be replaced with compacted engineered soils. This soils may be A-2-6 and/or A-2-4 based on the AASHTO soil classification system.

Saturated and unstable soils shall be expected at the bottom of the excavation, due to the presence of the groundwater table. Therefore, it is recommended to lay down a gravel rock or gabion type rock mat at the bottom of the excavation, and extending to a depth above water table. For instance, if the bottom of the excavation extends to a depth of 12 feet, and the groundwater table is at 8 feet, a gravel (or gabion rock) working mat some 4 feet thick may be necessary prior to start working with the select material A-2-6 or A-2-4.

After the soil removal and replacement, the warehouse and office building may be placed over shallow foundations designed for an allowable soil bearing pressure of 2,000 psf and cast at a minimum depth of 3 feet from finished grade elevation. The floor slab may be designed as a slab-on-grade. Isolation joints should be provided between the floor slab and structural elements like walls and columns.

As previously mentioned, the removal operations at the area will require a 8 to 12 feet deep excavation, or so. We estimate that about 12,000 to 15,000 cu. mts of material will need to be excavated and replaced (bulk figure). It should be clearly stated, however, that the actual areal extent and depth of removal shall be established directly at the field. Deep test pits shall be performed at the area prior the beginning of the removal operations, so the depth of removal and areal extension can be determined in advance.



*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 2001

The available water level information, as previously discussed, shows the groundwater table at an approximate depth of 7 to 10 feet. This means that for a 7 to 10 feet deep excavation (depending on the boring) no complicated dewatering operations should be expected. Nonetheless, for excavations greater than these depths a dewatering program will need to be considered by the contractor. The design of a dewatering system for said conditions is beyond the scope of work of this study.

The excavation can consider open cuts if provisional slopes can be maintained at a ratio of 2.0:1.0 (H:V) or flatter. On account of the open area available at the project site, it is our belief that an open excavation can be implemented.

Great attention shall be given to control the run-off water that may enter into the excavation. The bottom of the excavation shall always be maintained with a grading that allows surface water to be efficiently disposed. A water disposal trench should be planned and provided at the bottom of the excavation to divert surface water towards lower areas.

If this alternative is to be implemented, we strongly recommend to perform the removal operations in various stages, and not to have the entire area open at the same time. The replacement of the excavated soils shall also be scheduled in various stages, covering small areas at a time.

Once the weak soil layer is removed to the satisfaction of the observing Soils Engineer, the bottom of the excavation shall be treated by means of 15-ton roller to assure the compaction of the excavation bottom. Then, a filter fabric (Mirafi 600X or similar) shall be laid at the bottom of the excavation. Then the working mat of granular material (as previously recommended) will be required at the bottom of the excavation prior to the select fill deposition.

After that, the soil replacement works can be commenced. During this work the specifications and recommendations contained in the section entitled "*Earthworks Specifications*" shall be followed. Special attention shall be given to the benching of the slope sides to key-in the new fill with the existing soils.



*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 2001

7.2 Alternative II: Deep Footings

An alternative to the removal/replacement solution is the use of spread footings cast below the weak soil layer, at depths of 8 to 12 feet. Spread footings cast over the silty coarse to fine sand layer may be designed for an allowable soil bearing pressure of 1,500 psf. Under this net contact load, total and differential settlements should not exceed 1 and 0.75 of an inch, respectively.

Similar to the first alternative, the recommended deep of footing (8 to 12 ft deep) will find the groundwater table. Therefore, dewatering operations will be necessary in order to cast the footings on dry. A gravel or gabion rock working mat will prove to be effective in rising the depth of foundation above the water table.

For small width excavations, sump pumps installed at the bottom of the excavations may be effective in lowering the groundwater level (refer to Figure 4). The temporary slope of the excavations should follow a 2H:1V geometry.

The implementation of this alternative will cope with the settlement and the bearing capacity limitation of the weak stratum, however fill and floor loads will still inducing settlement problems which need to be treated differently. The settlements expected below the footprint of the building due to fill and floor loads will be in the range of 2 to 7 inches. The larger value should occur where the peat layer is thicker, and where secondary settlements are also anticipated.

Therefore, in order to induce the settlements associated with the fill up-grading and the floor loads, the area will need to be pre-loaded using the Surcharge Method. Engineering evaluations made considering a surcharge ratio of 1 (that is; the surcharge load equal the permanent fill + floor dead load) have shown that the time for stabilization under a "simple" preloading (without the help of wick drains) should be in the order of 6 months. For a surcharge ratio of two (that is; the surcharge load twice the permanent fill + floor dead load) the time for stabilization may be reduced to 3 months.



*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 2001

It shall be mentioned that the expected waiting time begins once full surcharge is in place.

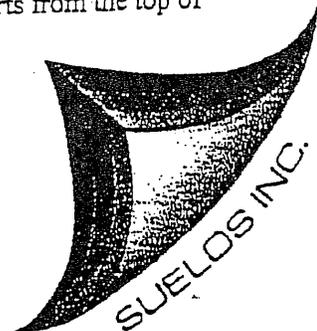
7.3 General Stabilization Guidelines

For the fill upgrading and stabilization under a provisional surcharge the site should be first cleared of all vegetation, garbage, and surficial muck areas should be removed from all the zones to be fill upgraded.

Once the select backfill deposition reaches the existing ground surface level, one foot thick sand blanket (concrete type sand; 3% or less passing #200 sieve and 3/8 max size) shall then be placed. The sand layer will provide the drainage path for the water resulting from the consolidation process.

Above the sand blanket, the permanent fill (consisting of select material A-2-6 or better) shall then be compacted. A density of at least 95% of the maximum density of the fill material as determined by means of a Modified Proctor test shall be attained. The non-compacted thickness of each layer shall be maintained at about 12 inches maximum.

The provisional surcharge shall then be placed to comply with a surcharge ratio of 1 or 2 (depending on the waiting time selected by the project owner). The surcharge fill has not to be compacted to an specified degree nor selected material used, but its thickness shall be adjusted so as to obtain, in a weight basis, the surcharge ratio desired. For example; if 3 feet of select fill weighing 125 psf (as compacted) is needed for upgrading purposes, and the distributed floor dead load is estimated in 200 psf, then the surcharge thickness shall be the one necessary to transmit 575 psf ($3 \text{ ft} \times 125 \text{ psf} \times 2.0 \text{ ratio} + 200 \text{ psf} \times 2.0 \text{ ratio} = 575 \text{ psf}$). If, for instance, the unit weight of the soil material being used for the temporary surcharge embankment is 110 psf, then the thickness of the temporary embankment at areas of structures would be some 5.2 feet above finished grade ($575 \text{ psf}/110 \text{ pcf} = 5.2 \text{ feet}$). At no structure areas the thickness of the temporary embankment would be some 4.5 feet. Note that the thickness or length of the surcharge embankment starts from the top of the permanent fill embankment.



*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 20001

7.4 Instrumentation

The "*observation approach*" is a pre-requisite of any man-induced drainage method using surcharge loads. Field instrumentation should include, as a minimum, measurements of settlement and pore pressure at various depths and at representative locations throughout the surcharge area. The data obtained from these instruments are required for proper analyses of field consolidation performance.

The recommended instrumentation types are illustrated in *Figure 5* and *5B*. At each monitoring location the following instrumentation is recommended:

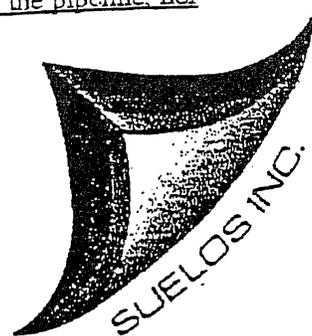
- 1 Surface settlement plate*
- 1 Piezometer, at the middle of the compressible layer, and*
- 1 Observation well*

It is believed that about six (6) monitoring stations would be required to cover the area that needs to be stabilized. Refer to *Figure 2* for the approximate locations of the monitoring stations.

Standard Penetration Test borings shall first be performed at the location of each monitoring station to establish the correct depth and soil stratum for the installation of the instrumentation.

Field instrumentation should be used for monitoring the settlements. These should include as a minimum, measurements of settlement and pore pressure at various depths and at representative locations throughout the surcharge area. The data obtained from these instruments are required for proper analyses of field consolidation performance.

Great care should be taken when doing earthworks along the PRASA right-of-way. Although the actual subsoil conditions below the existing pipeline are unknown, weak and compressible soils should be expected. Upon upgrading, these soils may settle along with the pipeline. We strongly recommend not to raise the existing ground elevation along the right-of-way of the pipeline, nor within 2 meters outside the currently established right-of-way.



*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 2001

It should be understood that predictions of the rate of settlement of a compressible deposit under the influence of a surcharge are likely to be rather unreliable. The engineer could make technical predictions of time, rate, and magnitude of settlement that could be imprecise. More accurate settlement values are obtained through the installation and monitoring of the above recommended settlement plates.

The contractor shall be made responsible for securing in a weekly base the settlements readings and forwarding them to us certified by a licensed surveyor in the commonwealth of Puerto Rico.

Once the observations of the settlement plates indicate that the area has been stabilized under the provisional fill, the surcharge can be removed and the construction started as per the previously given recommendations.

8.0 EARTHWORKS SPECIFICATIONS

8.1 Stripping Operations

Prior to the performance of any earthwork, the site shall be stripped and prepared. The existing topsoil shall be removed as well as any other extraneous material such as tree trunks, stumps, brushes, loose rock debris, and garbage.

Any soft or loose sediments found shall also be removed and replaced with an engineered fill to the specifications shown in this report.

8.2 Borrow

Fill can be obtained from any suitable source selected by the Contractor and approved by the Soils Engineer. An A-2-6, or better type of material shall be used as fill. Material from cut sectors shall be brought to the laboratory to determine its adequacy to be used as select fill for the building. Slabs shall always be cast over at least 6" of well compacted (95%) A-2-6 or better selected soil.



*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 2001

8.7 Equipment and Procedure

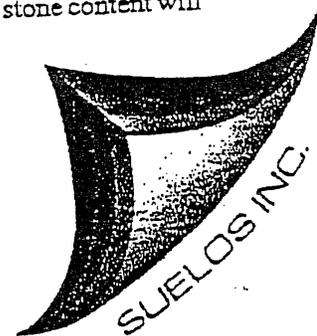
The contractor shall employ suitable equipment to obtain the required compaction. The number of passes of the equipment over each section of the work surface shall be determined in the field. However, the soils engineer shall determine the density of the fill material after the compaction of each layer, and the contractor shall not place any additional fill until the preceding compacted layer has been found to fulfill the aforementioned requirements. Each successive pass shall overlap the preceding adjacent pass by 10 percent. Roller passes made on material in unsuitable condition will not be considered in judging compliance with these specifications. Should the contractor fail to obtain the required compacting energy, he must get the appropriate equipment to comply with the compacting criteria.

8.8 Moisture Content

The moisture content of the fill material, prior to compaction, shall be within the limits of 4% less than or 2% greater than the optimum, as determined by the Modified Proctor Test.

The water content of the fill may be reduced when necessary by any appropriate procedure. The water content may be increased by addition of water on the fill or in the borrow area. In either case, the addition of water must be made by the contractor and distributed evenly through the material prior to compaction. Tests for density, optimum moisture content, expansive properties, and percentage stone content will be performed, as required by working conditions.

Expansive soils shall be subject to immediate rejection as fill material. The acceptability of the compacted fill will be established by tests (state whether at Contractor's or Owner's expense). The unit weight of compacted material will be established by in-place density tests conducted by the Soil Consultant (at the Resident Engineer's request) by the sand-volume, balloon volumeter or nuclear testing procedures, all in accordance to ASTM requirements. Additional tests to establish or confirm maximum Proctor Density, optimum moisture content, and percentage stone content will be performed as required during the progress of the works.



*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 2001

9.0 EARTHQUAKE P.R. BUILDING CODE RECOMMENDATIONS

The following table describes the criteria, according to the Uniform Building Code, to categorize the soil profiles in order to model the seismic response of the structures.

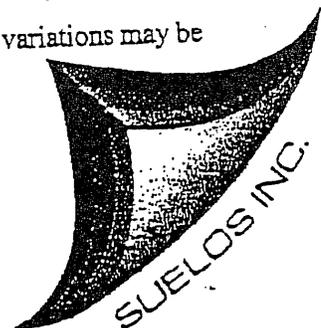
SOIL PROFILE TYPES

Soil Profile Type	Soil Profile Name/Generic Description	Average Soil Properties for top 100 feet (30 480 mm) of Soil Profile		
		Shear Wave Velocity, V_s feet/second (m/s)	Standard Penetration Test, N (or N_{CH} for Cohesion less Soil Layers)	Undrained Shear Strength, S_u psf (kPa)
S_A	Hard Rock	>5,000 (1,500)	—	—
S_B	Rock	2,500 to 5,000 (760 to 1,500)		
S_C	Very Dense Soil & Soft Rock	1,200 to 2,500 (360 to 760)	>50	>2,000 (100)
S_D	Stiff Soil Profile	600 to 1,200	15 to 50	1,000 to 2,000 (50 to 100)
S_E^1	Soft Soil Profile	<600 (180)	<15	<1,000 (50)
S_F	Soil Requiring Site-Specific Evaluation. See Section 1629.3.1.			
¹ Soil Profile Type S_E also includes any soil profile with more than 10 feet (3048mm) of soft clay defined as soil with a plasticity index, $PI > 20$, $W_m \geq 40$ percent and $S_u < 500$ psf (24 kPa). The Plasticity Index PI , and the moisture content, W_m , shall be determined in accordance with approved national standards.				

For the prevailing subsoil conditions, a "Stiff Profile Type" S_D is recommended for this site.

10.0 ADDITIONAL COMMENTS AND LIMITATIONS OF REPORT

It should be understood that since the testing of every square meter of land in this project would not be economically feasible, the above conclusions and foundation recommendations are based on several test holes requested from us and site visits considered appropriate by us to form a judgment pursuant to the best standards of engineering practice. However, some variations may be



*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 2001

encountered in the soil profile, especially at areas around the boreholes. Any variations encountered during the period of this project construction must be reported to the observance Geotechnical Engineer to study such conditions and present corresponding solutions.

The observance of the earthmoving operations is, in general, a very delicate and specialized matter. In some cases, this service is not rendered by the Geotechnical Engineer who conducted the subsoil investigation and recommended the specific foundation alternatives for a given project. In a large number of projects, these operations are successfully completed due to a prevalence of ideal and uniform subsoil conditions and the execution of the work by a competent and responsible contractor. But, there are cases where the lack of proper construction techniques and the lack of adequate supervision have given rise to the occurrence of foundation problems and failures.

It is a common practice to assign almost all the responsibility for these failures, both professionally and legally, to the Geotechnical Engineer, who is sometimes unable to disclose and gather all necessary evidence and information to prove that the failure or problem was not his responsibility and that his recommendations were correct.

Aware of the above mentioned problem, we wish to state that the validity of our recommendations given for this project is subordinated to the observance of the earthmoving and surcharge monitoring operations by us or a competent and experienced Geotechnical Engineer. If the observance contract is not awarded to this office, the selected observance Geotechnical Engineer shall receive a copy of this report, evaluate the same and adopt it as his own or request additional soil data to verify our recommendations or modify them according to his personal knowledge and judgment.

This report has been prepared taking into consideration the design factors presently known to us. The project designers shall be alerted to any item that might have been overlooked, that could require clarification or that may need additional recommendations to those discussed herein.

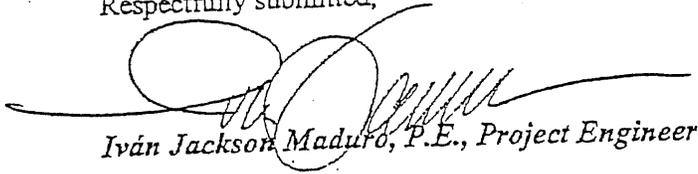


*Report on Subsoil Exploration Proposed Office & Warehouse Building
(Phase II) Cataño, Puerto Rico*

January 10, 2001

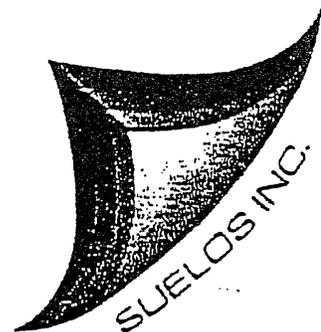
The standard procedures followed during the drilling of the test borings are discussed in the Appendix to this soil report.

Respectfully submitted,



Iván Jackson Maduro, P.E., Project Engineer

mgn
Reference No. 3079-A
January 10, 2001



APÉNDICE 15.6

ELEV. 1.8 MTS.

Palto

ZONA-1M
ELEV. 2.4 MTS.

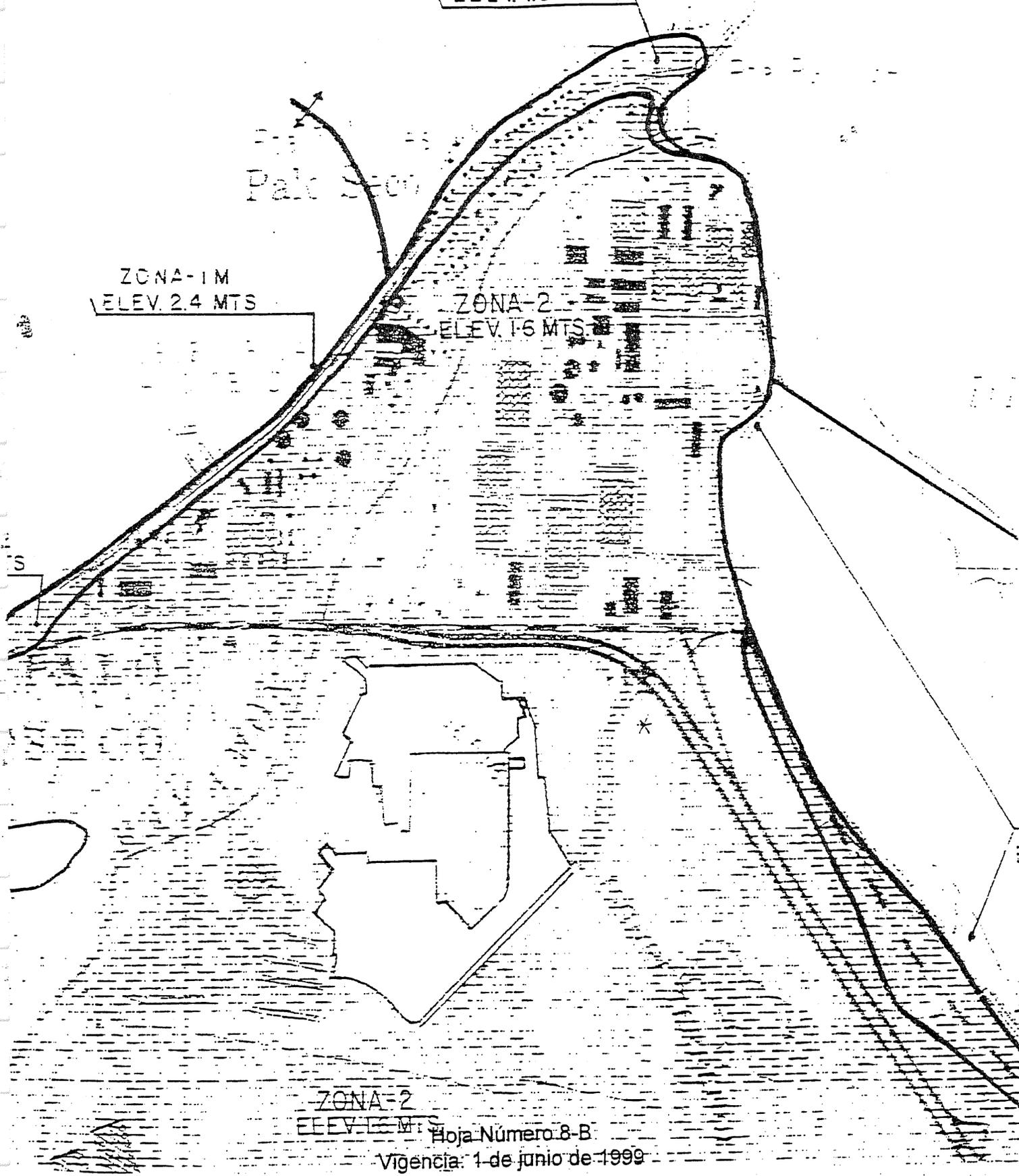
ZONA-2
ELEV. 1.6 MTS.

ZONA-2
ELEV. 1.6 MTS.

Hoja Número: 8-B

Vigencia: 1 de junio de 1999

Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones



APÉNDICE 15.7



Gobierno Municipal
Cataño P.R. 00963
Oficina de Planificación y Presupuesto



29 de agosto de 2002

Carmen Torres Meléndez
Secretaría
Junta de Planificación de Puerto Rico
P.O. Box 41119
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

Re: Consulta Número 2002-14-0234-JPU

Estima señora Torres:

En resolución de la Junta de Planificación (JP) con fecha del 26 de junio de 2002 nos comparte información sobre la consulta de ubicación para el establecimiento de un proyecto industrial en una finca con cabida de 15.1 cuerdas. Esta parcela radica en la carretera PR-165 en el barrio Palmas del Municipio de Cataño.

De acuerdo a la información suministrada por la JP se le exigió al desarrollador cumplir con una DIA-P dado la cercanía de la Reserva Natural Ciénaga las Cucharillas, entre otros endosos y comentarios de agencias reguladoras.

Por otro lado, el lote objeto de consulta está zonificado como R-1 según el mapa de zonificación, hoja número 8 de la JP, con vigencia 13 de diciembre de 1972. El municipio de Cataño se encuentra en el proceso de elaboración de la Fase Final del Plan de Ordenación Territorial. Para esta fase fue necesario revisar diversas zonificaciones para el desarrollo del mapa de Calificación de Suelos. El Reglamento Número 24 exige, entre otros detalles, adoptar todo plan que haya establecido alguna agencia estatal dentro del territorio de Cataño. El Plan Maestro para el Desarrollo del Frente Marítimo (adoptado por la JP el 15 de febrero de 1995) estableció una zonificación R-3 en el solar bajo consideración. Esta zonificación fue así incorporada en el mapa de Calificación de Suelos.

Luego de estos hechos podemos constatar que dentro del proceso dinámico de desarrollo de los suelos parte de la parcela objeto de consulta identificada como R-3 por el Plan Maestro, fue establecido un uso Industrial (Casco Sales).

Entendemos que dado esta realidad el uso a establecerse en los predio remanentes está acorde con el uso establecido en el área actualmente. Según expresa la resolución el uso

a establecerse es de almacén y oficinas, del cual no contempla manejar ningún tipo de material peligroso.

Luego de esta evaluación y discusión del caso por parte de nuestros técnicos *endosamos* el proyecto propuesto luego de cumplir con los términos y condiciones de la JP.

Cordialmente,


Luz M. De Jesús
Directora

CC: Edwin Rivera Sierra
Alcalde

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Oficina de la Gobernadora

JUNTA DE PLANIFICACIÓN

23 de julio de 2002

Primera Extensión a la
Consulta Número 2002-14-0234-JPU

RESOLUCIÓN

La Junta de Planificación en su reunión del 22 de mayo de 2002, dejó en suspenso por 120 días la consulta de referencia sobre el desarrollo de un proyecto industrial, para que la parte proponente sometiera una Declaración de Impacto Ambiental-Preliminar (DIA-P) en la cual discutiera pero sin limitarse a ello lo siguiente: la compatibilidad de la acción con el Programa de Manejo del Estuario de la Bahía de San Juan, la condición de No Logro de la Cuenca Atmosférica de Guaynabo-Cataño y la condición de inundabilidad de los terrenos. Además suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente sometiera los documentos para la celebración de una vista pública.

El predio objeto de consulta tiene una cabida de 15.1 cuerdas y radica en la Carretera Estatal Número 165 en el Barrio Palmas de Cataño.

De acuerdo a la información suministrada la parte proponente contempla la utilización de dichos terrenos para la ubicación de un proyecto industrial que consiste de desarrollo de: un edificio para albergar las oficinas centrales de Burger King con un área de construcción total de 55,000 pies cuadrados de los cuales 20,000 se dedicarán a oficina y 35,000 pies cuadrados a almacén; y otro edificio de 55,000 pies cuadrados el cual se propone para arrendamiento a una industria liviana no contaminante.

Ahora la parte proponente, el ingeniero Roberto Rexach, mediante carta fechada 3 de junio de 2002, solicita se le exima de someter una DIA-P y se le permita radicar una Evaluación Ambiental.

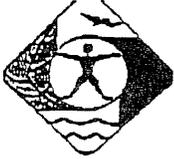
Esta Junta Planificación, en su reunión del 23 de julio de 2002 Declara No Ha Lugar la solicitud de la parte proponente. La parte proponente deberá además aclarar cuales son las servidumbres de paso para cada una de las parcelas.

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, **MANTIENE EN SUSPENSO LA PRESENTE CONSULTA.**

DISPONIENDOSE que de no someterse la información requerida dentro del término de tiempo estipulado la Junta podrá tomar la acción que corresponda, inclusive podría archivar la consulta por falta de interés.



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACIÓN



**COMMONWEALTH OF PUERTO RICO
OFFICE OF THE GOVERNOR
ENVIRONMENTAL QUALITY BOARD**

October 2, 2001

Mr. Francisco Pérez Blair
University Gardens 776 Georgetown St.
San Juan, P.R. 00927

**Re: Notice of Completeness of Application
Joint Permit Application (#255)
GAM Warehouse
Bo. Palmas, Cataño, P. R.**

Dear Mr. Pérez:

This notice is being sent to inform you that the Joint Permit Application (JPA) submitted for the referenced project has been reviewed for completeness and is considered complete.

Even though the application has been considered complete, the Environmental Quality Board (EQB) may request additional information from you, if necessary, to clarify, modify or supplement previously submitted materials in the processing of the applicable Water Quality Certificate if the Corps of Engineers (COE) determines that a WQC is required for the referenced activity. Upon the receipt of COE's determination on the JPA submitted, the EQB will proceed with the corresponding action.

If you have any questions on this matter, please contact Mr. Regis Martínez, Chief of the Non-Industrial Permit Section, at 767-8181 ext. 2523.

Sincerely yours,

Wanda E. Garcia Hernández
Wanda E. Garcia Hernández
Director
Permits and Compliance Branch
Water Quality Area

cc: Celso Rossi, DNER
Edwin Muñoz, COE
Eva Tamayo, PB

WG/ma/Permisos/Notice of Completeness of Application

FEDERAL AND COMMONWEALTH JOINT PERMIT APPLICATION FORM FOR WATER RESOURCE ALTERATIONS IN WATERS, INCLUDING WETLANDS, OF PUERTO RICO

FOR AGENCY USE ONLY

USACE Application # _____	Date Application Received _____
PRPB CZM Application # _____	Date Application Received _____
EOB WOC Application # _____	Date Application Received _____
DNER SLUC Application # _____	Date Application Received _____
DNER WF Application # _____	Date Application Received _____
DNER WC&WI Application # _____	Date Application Received _____
DNER ECEFP Application # _____	Date Application Received _____

Government Agency Acting as Sponsor in accordance with Section 4C of Law:

1. Type of Permit or Certification Requested (check all that apply):

- U.S. Army Corps of Engineers Permit to place Fill in Waters of the U.S. (Section 404), Work in Navigable Waters of the U.S. (Section 10) and/or Transport Dredged Material for Ocean Disposal (Section 103)
- CZM Certification
- Water Quality Certification
- Submerged Land Use Concession
- Water Franchises
- Well Construction and Water Intakes
- Earth Crust Extraction Formal Permit - include information requested in Enclosure A

SOL-CONJ.

255

28 SEP 2002

OFFICINA DE SECCION

2. Type of activity for which you are applying (check all that apply)

- New construction or work including dredging or filling in, on or over waters of the U.S., including wetlands, navigable waters and/or other surface waters.
- Alteration or operation of an existing work, construction or system which was not previously permitted.
- Modification of previously permitted project. Provide previous permit numbers.
- Removal, Extraction, Excavation and dredging of earth crust components.
- Extraction of water

3. Applicant's Name and Address

Name IRIZARRY Enrique
Last Name, First Name (if individual). Corporate Name. Name of Government Agency

Address P.O. Box 366279

Municipality San Juan, Zip PR -00936-6279

Telephone (787) 788-8383 Fax (787) 788-8311

Name of the Property Owner (if different from applicant): _____

(If applicant not the owner, explain contractual relationships. Include Owner's address):



DEPARTMENT OF THE ARMY
JACKSONVILLE DISTRICT CORPS OF ENGINEERS, ANTILLES OFFICE
400 FERNANDEZ JUNCO'S AVENUE
SAN JUAN, PUERTO RICO 00901-3298

REPLY TO
ATTENTION OF

October 11, 1996

Antilles Regulatory Section
199250244 (JF-GR)

Mr. Juan A. Molina Méndez
Wetland Planning and Environmental
Consultants
501 Water View Mansion
613 Ponce de León Avenue, Miramar
San Juan, Puerto Rico 00907

Dear Mr. Molina:

Reference is made to the Jurisdictional Determination (JD) submitted on behalf of CASCO Sale Corporation, at Palmas Ward, Municipality of Cataño, Puerto Rico.

We have reviewed and verified in the field on October 8, 1996, the information provided in the wetland delineation report and have concluded that the same was properly performed. Therefore, we accept the JD as presented.

The Corps will keep the original signed photograph while you are responsible for making a copy of the signed original.

The study area has defined wetland and non-wetland areas. A Department of the Army permit will be required if work related to the discharge and/or placement of fill material is proposed in the area identified as wetlands.

Please be advised that this determination reflects current policy and regulations, and is valid for a period no longer than five years from the date of this letter. If after the 5-year period this determination has not been specifically revalidated by the Corps of Engineers, it shall automatically expire.

JP-817 Rev.
2/enero/2001

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

15 AGO 2002

GAM REALTY
BOX 363609
SAN JUAN, P.R. 00936-3609

Consulta Número: 2002-14-0234-JPU

Estimado(a) señor(a):

Cumpliendo con las disposiciones de las Leyes Número 75 del 24 de junio de 1975 y 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, y para vuestra notificación oficial, le envío copia certificada del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

Le agradeceré acuse de recibo de esta notificación.

Cordialmente,



Carmen Torres Meléndez
Secretaria

Anejo



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Oficina de la Gobernadora
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

23 de julio de 2002

Primera Extensión a la
Consulta Número 2002-14-0234-JPU

RESOLUCIÓN

La Junta de Planificación en su reunión del 22 de mayo de 2002, dejó en suspenso por 120 días la consulta de referencia sobre el desarrollo de un proyecto industrial, para que la parte proponente sometiera una Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) en la cual discutiera pero sin limitarse a ello lo siguiente: la compatibilidad de la acción con el Programa de Manejo del Estuario de la Bahía de San Juan, la condición de No Logro de la Cuenca Atmosférica de Guaynabo-Cataño y la condición de inundabilidad de los terrenos. Además suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente sometiera los documentos para la celebración de una vista pública.

El predio objeto de consulta tiene una cabida de 15.1 cuerdas y radica en la Carretera Estatal Número 165 en el Barrio Palmas de Cataño.

De acuerdo a la información suministrada la parte proponente contempla la utilización de dichos terrenos para la ubicación de un proyecto industrial que consiste de desarrollo de un edificio para albergar las oficinas centrales de Burger King con un área de construcción total de 55,000 pies cuadrados de los cuales 20,000 se dedicarán a oficina y 35,000 pies cuadrados a almacén; y otro edificio de 55,000 pies cuadrados el cual se propone para arrendamiento a una industria liviana no contaminante.

Ahora la parte proponente, el ingeniero Roberto Rexach, mediante carta fechada 3 de junio de 2002, solicita se le exima de someter una DIA-P y se le permita radicar una Evaluación Ambiental.

Esta Junta Planificación, en su reunión del 23 de julio de 2002 Declara No Ha Lugar la solicitud de la parte proponente. La parte proponente deberá además aclarar cuales son las servidumbres de paso para cada una de las parcelas.

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, MANTIENE EN SUSPENSO LA PRESENTE CONSULTA.

DISPONIENDOSE que de no someterse la información requerida dentro del término de tiempo estipulado la Junta podrá tomar la acción que corresponda inclusive podría archivar la consulta por falta de interés.

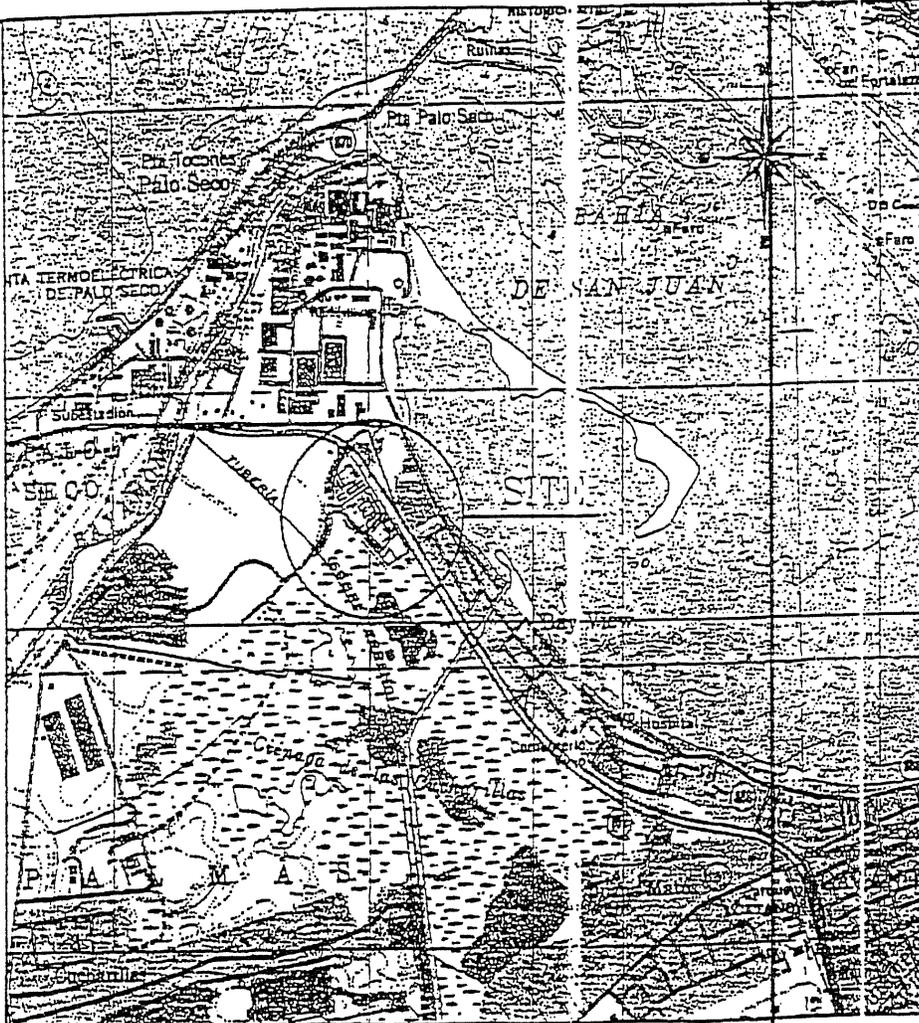


ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

PROYECTO : *WATER CLUB*

X = 123,153.46

Y = 62,527.21



LOCATION

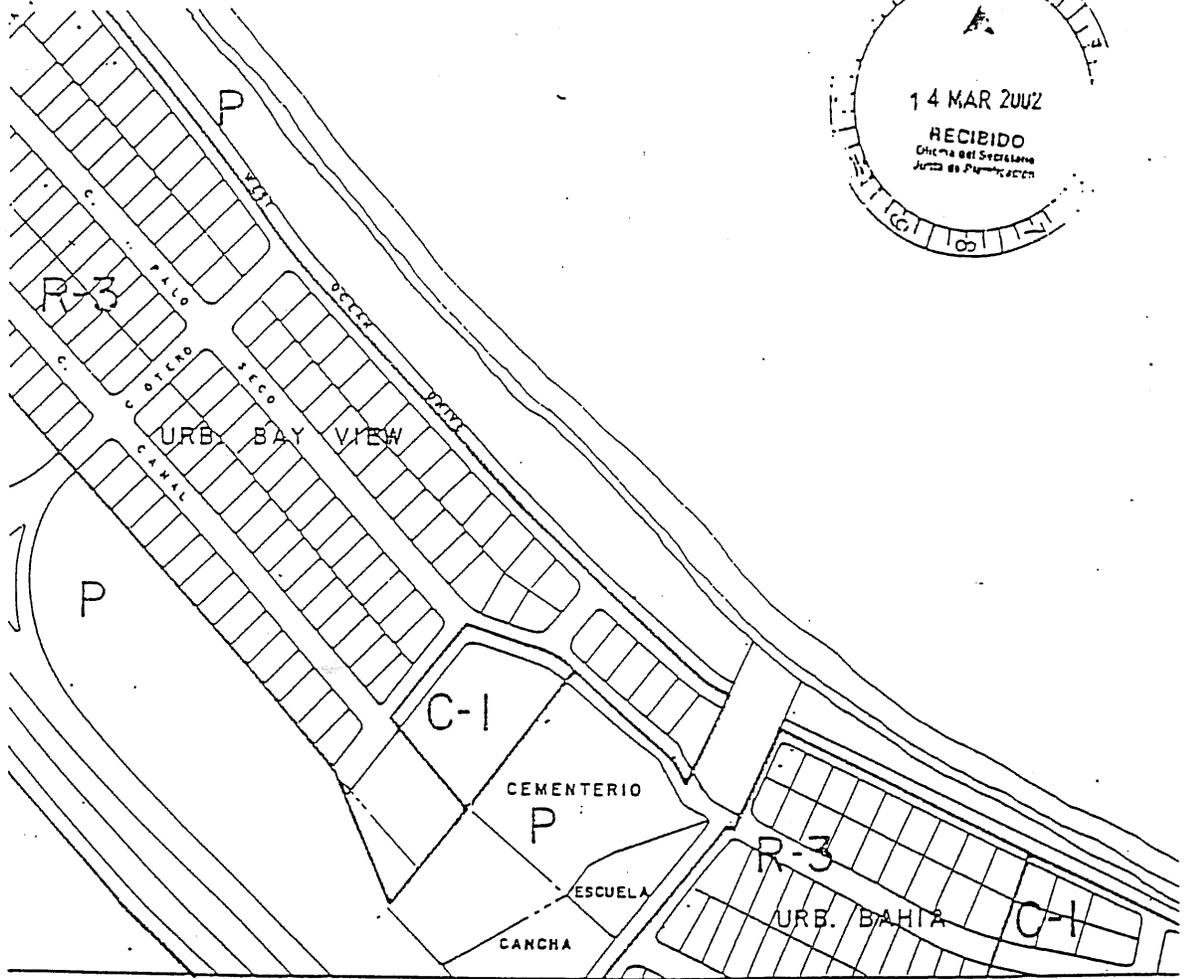
SCALE 1:20,000



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

2014-0234-1P4

PROYECTO: ACAPACH GARCIBLANCO



MAPA DE ZONIFICACION DE CATAÑO

HOJA NUMERO 8

SEGUN ENMENDADA EN: 13 DE DICIEMBRE DE 1972
VIGENCIA 26 DE ENERO DE 1973

2002-14-0234-7A



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

del
y p
fin
San
a 3



DEPARTMENT OF THE ARMY
JACKSONVILLE DISTRICT CORPS OF ENGINEERS, ANTILLES OFFICE
400 FERNANDEZ JUNCOA AVENUE
SAN JUAN, PUERTO RICO 00901-3298

REPLY TO
ATTENTION OF

October 11, 1996

Antilles Regulatory Section
199250244 (JF-GR)

Mr. Juan A. Molina Méndez
Wetland Planning and Environmental
Consultants
501 Water View Mansion
613 Ponce de León Avenue, Miramar
San Juan, Puerto Rico 00907

Dear Mr. Molina:

Reference is made to the Jurisdictional Determination (JD) submitted on behalf of CASCO Sale Corporation, at Palmas Ward, Municipality of Cataño, Puerto Rico.

We have reviewed and verified in the field on October 8, 1996, the information provided in the wetland delineation report and have concluded that the same was properly performed. Therefore, we accept the JD as presented.

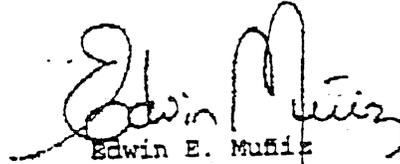
The Corps will keep the original signed photograph while you are responsible for making a copy of the signed original.

The study area has defined wetland and non-wetland areas. A Department of the Army permit will be required if work related to the discharge and/or placement of fill material is proposed in the area identified as wetlands.

Please be advised that this determination reflects current policy and regulations, and is valid for a period no longer than five years from the date of this letter. If after the 5-year period this determination has not been specifically revalidated by the Corps of Engineers, it shall automatically expire.

Thank you for your cooperation with our Regulatory Program.
If you have any questions concerning this matter, please contact
Mr. Gustavo Adolfo Rodríguez at telephones 729-6905/6944 or at the
letterhead address.

Sincerely,



Edwin E. Musip
Chief, Regulatory Section

ARPE-152
D.C.876

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS

SOLICITUD DE PERMISO PARA CONSTRUCCION

Obra hasta \$ 3,000 Obra mayor de \$3,000 y menor de \$15,000 Obra de \$15,000 o más Emplante (Favor complementar parte III)

INFORMACION GENERAL

NUMERO DE RADICACION (Para uso ARPE)	
Numero	Fecha
96-14-P-356-MPC	10 de mayo de 1996
PROYECTO	
Nombre	MEJORAS PARA ESTACIONAMIENTO PAVIMENTO
Localización exacta	Carr. P.R. 165, Esq. Ave. Boulevard Las Palmas, B ^a Palmas, Cataño, P.R. Estimado por Proyectista Estimado por ARPE
Costo	\$56,352.19

NUMERO DE CATASTRO				
Municipal	M.E.P.		Manzana	Parcela
	100,000	11,000		
14	039	056	327	04-000

97-09-202

Si ha sido radicado anteriormente indique:		
Ubicación	Numero de Radicación	Fecha
Desarrollo		
Anteproyecto	96-14-C-164-BPA	3/mayo/96
Plano Final		

IDENTIFICACION				
Nombre	Dirección postal	Zip code	Teléfono	
DUÑO	LLORGIL ASSOCIATES S.E.	C.P.O. Box 6279, San Juan, P.R.	00936	788-3311
PROYECTISTA	ING. JOSE A. ORTIZ	GREGORIO LEDESMA HN-41, LEVITOWN, P.R.	00949	795-2096

NOTA: Favor de indicar lo propuesto en primera línea y existente en segunda línea (3: copias)

Distrito(s) de Zonificación	Altura máxima		Densidad Poblacional (m.c./u.b.x.)	Área del Solar (m.c.)	Área de Ocupación (m.c.)	Área bruta de piso	Tamaño de lotes (en metro)			
	Plantas	Metros					Delantero	Lateral	Derecho	Posterior
R-3	N/A	N/A	N/A	19,694	19,694		N/A	N/A	N/A	N/A

II-EDIFICACION:

A-TIPO DE PROYECTO

- 1- Edificio nuevo
- 2- Ampliación
- 3- Alteración
- 4- Reconstrucción
- 5- Instalaciones de urbanizaciones
- 6- Plano Masías
- 7- Otros (Especifique) **AREA ESTACIONAMIENTO**

RESIDENCIAL (Indique %)

- 1- Uno familia
- 2- Dos o más familias (Indique num. de unidades)
- 3- Casas en hilera (Indique num. de unidades)
- 4- Hotel (Indique el número de unidades)
- 5- Otros (Especifique)

RESIDENCIAL (Indique %)

- 1- Industrial, almacén
- 2- Comercial, oficina
- 3- Educativo
- 4- Institucional
- 5- Facilidades recreativas
- 6- Estacionamiento
- 7- Otros (Especifique)

C- Tipo principal de estructura

- 1- Hormigón armado
- 2- Hormigón armado y bloques
- 3- Acero estructural
- 4- Madera y combinaciones
- 5- Otros (Especifique)

D- Favor de indicar con "S"

- 1- Disposición desperdicios sólidos
- 2- Disposición aguas servidas
- 3- Abastecimiento agua potable

Públicas Privadas

- 1-
- 2-
- 3-

E- Indique si la estructura tiene:

- 1- Unidades de aire central
- 2- Ascensor (Núm. _____)
- 3- Incinerador
- 4- Sistema
- 5- Piscina
- 6- Estacionamiento (Indique num. de espacios) _____ dentro del edificio _____ fuera del edificio
- 7- Subestación (_____ KVA)

G- Favor de indicar la cantidad de

- 0- Casas o apartamentos de:
- 1- Un dormitorio
- 2- Dos dormitorios
- 3- Tres dormitorios
- 4- Más de tres dormitorios

H- Facilidades vehiculares o peatonales (Indique %)

- 1- Escuela
 - 2- Comercial
 - 3- Centro Comunal
 - 4- Recreación activa
 - 5- Recreación Pasiva
 - 6- Área de refugio
- Área total en metros cuadrados _____

- 8- Pasa séptico
- 9- Áreas de carga y descarga (Núm. _____)
- 10- Niveles de sótanos o semisótanos (Núm. _____)

III-DESCRIPCION DE LA ENMIENDA (Para uso en caso de enmiensas)

ARPE 15.129
Rev. abril 1993

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS

CERTIFICACION SOBRE INUNDABILIDAD

Caso Núm. _____

Conforme establece el Art. 1 de la Ley 135 de 1967 según enmendada, (Ley sobre Certificación de Planos y Proyectos) por la presente CERTIFICO que el proyecto que se indica a continuación cumple con todas las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 13 (Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones) y que los datos sobre elevaciones que se indican en este documento como en los planos son correctos utilizando como

Número de Resolución

(Para uso ARPE)

DECLARACION DEL DUEÑO O SOLICITANTE:

NOTA: Para ser complementado para los proyectos menores de \$15,000 y que no se certifiquen de acuerdo al Reglamento de Planificación Número 12 (Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción). De here que este submittido, incluyendo los documentos que se acompañen, ha sido examinada por mí y que según mi mejor información y creencia es cierta, correcta y completa.

Firma: _____ Solicitante

CERTIFICACION DEL PROYECTISTA:

NOTA: Para ser complementado para los proyectos que se certifiquen de acuerdo al Reglamento de Planificación Número 12 (Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción).

En armonía con las disposiciones de la Ley Número 138, del 15 de junio de 1987, sancionada,

y JOSE A. ORTIZ RODRIGUEZ CERTIFICO:

Nombre y Apellidos

Sea mayor de edad, CASADO y vecino de BAYAMON, Puerto Rico

Sea INGENIERO autorizado para ejercer la profesión en Puerto Rico con Licencia Núm. 9681

Estoy autorizado por LLOGIL AND ASSOCIATES para redactar la solicitud y los planos y especificaciones que acompañan la presente para:

La CONSTRUCCION de un edificio o estructura en la calle P.R. 165, Esq. Ave. Boulevard Las Palmas, en el Barrio/Urb. Palmas de Cataño, P.R.

Emendar por _____ vez los planos de construcción aprobados por el Departamento de Construcción Núm. _____ de fecha _____ de 19 _____

Los planos y especificaciones que acompañan y forman parte de la presente, están en conformidad con las leyes y reglamentos que rigen en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por lo cual solicito se me expida el correspondiente permiso de construcción.

En Bayamón Municipio el día 31 de octubre de 1996

Firma y sello



(Para uso ARPE)

Administración de Reglamentos y Permisos DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCION

Este permiso fue expedido por la Oficina Regional de Bayamón

Ministerio Comité Junta

APROBADO

Mediante Resolución Núm. _____ del Caso Núm. _____

Ing. Jorge J. García Fumeytt
Administrador en ARPE
Director Regional

Fecha Aprobada: 1 noviembre 1996

Recomendado por: Ing. Angel Pérez

Fecha Expedido: NOV 06 1996

Este permiso debe cumplir con las siguientes condiciones especiales:

El inspector designado para inspeccionar las obras de construcción de este proyecto al Ing. José A. Ortiz deberá someter a esta Oficina copia de los informes periódicos del progreso de las obras, según lo establece el Artículo 495, Párrafo 3 del Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción. No se expedirá permiso de uso sin esta información.

Cumplir con los requerimientos de la Administración de Reglamentos y Permisos no exige a una parte de cumplir con las leyes federales, "Fair Housing Act" y "American With Disabilities Act".

ARPE-15.44 (Rev.)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
SANTURCE, PUERTO RICO

ING. ROBERTO REXACH
AVE. AMERICO MIRANDA # 1271 ALTOS
REPARTO METROPOLITANO
SAN JUAN, P.R. 00921

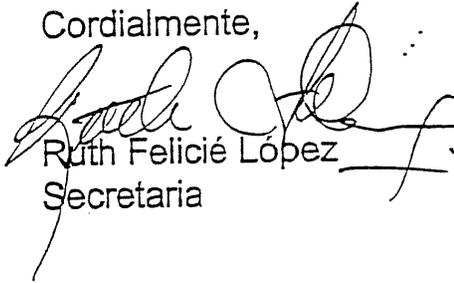
Fecha: 17 ENE 2002
Caso num: 01DA2-CET00-04003

Estimado señor (a)

Cumpliendo con las disposiciones de la Ley Número 76 del 24 de junio de 1975, según enmienda, y para vuestra notificación oficial, le envié copia certificada del acuerdo adoptado por la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

Agradeceré acuse recibo de esta notificación.

Cordialmente,



Ruth Felicié López
Secretaria

Anejo

Centro Gubernamental Minillas, edif. Norte, Santurce, P.R.
P.O. Bo 41179, San Juan, P.R. 00940-1179
TEL:721-8282



Ing. Angel D. Rodríguez Quiñones
Administrador

Hon. Sila M. Calderón
Gobernadora

2 de enero de 2002

Ing. Roberto Rexach Cintrón
Ave. Americo Miranda #1271 Altos
Reparto Metropolitano, San Juan, P.R. 00921

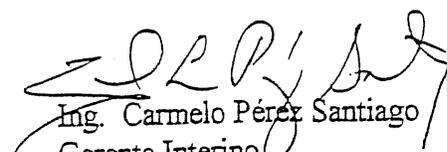
Ref. Caso 01DA2-CET00-04003
Caribbean Restaurants PR-165, Palmas, Cataño

Estimado ingeniero:

Queremos informarle que su solicitud sometida el 12 de septiembre de 2001, relacionada con un desarrollo preliminar y anteproyecto de construcción, el cual consiste en un proyecto comercial y de oficinas, en un predio con cabida de 13,537 metros cuadrados que ubica dentro de un distrito de zonificación R-3 y en un área de Zona 2 de inundación, se discutió en el Comité Técnico de Coordinación JUNTA-ARPE en reunión del 27 de noviembre de 2001, donde en acuerdo de Junta se indica que la propuesta sometida para el proyecto comercial, se debe radicar una consulta de ubicación ante la Junta de Planificación ya que el mismo ubica en un distrito R-3 y no se contempla el uso comercial según el Reglamento de Zonificación Núm. 4. A tales efectos esta Administración de Reglamentos y Permisos no tiene jurisdicción para considerar el mismo.

El expediente de este caso permanecerá archivado para todos los efectos legales.

Atentamente,


Ing. Carmelo Pérez Santiago
Gerente Interino
Centro Expreso de Trámite



FORJANDO LOS CIMIENTOS DE UN FUTURO BRILLANTE

Centro Gubernamental Minillas, Edif. Norte, Santurce, P.R.
P.O. Box 41179, San Juan, Puerto Rico 00940-1179
Tel. 721-8282

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

15 AGO 2002

GAM REALTY
BOX 363609
SAN JUAN, P.R. 00936-3609

Consulta Número: 2002-14-0234-JPU

Estimado(a) señor(a):

Cumpliendo con las disposiciones de las Leyes Número 75 del 24 de junio de 1975 y 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, y para vuestra notificación oficial, le envío copia certificada del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

Le agradeceré acuse de recibo de esta notificación.

Cordialmente,



Carmen Torres Meléndez
Secretaria

Anejo

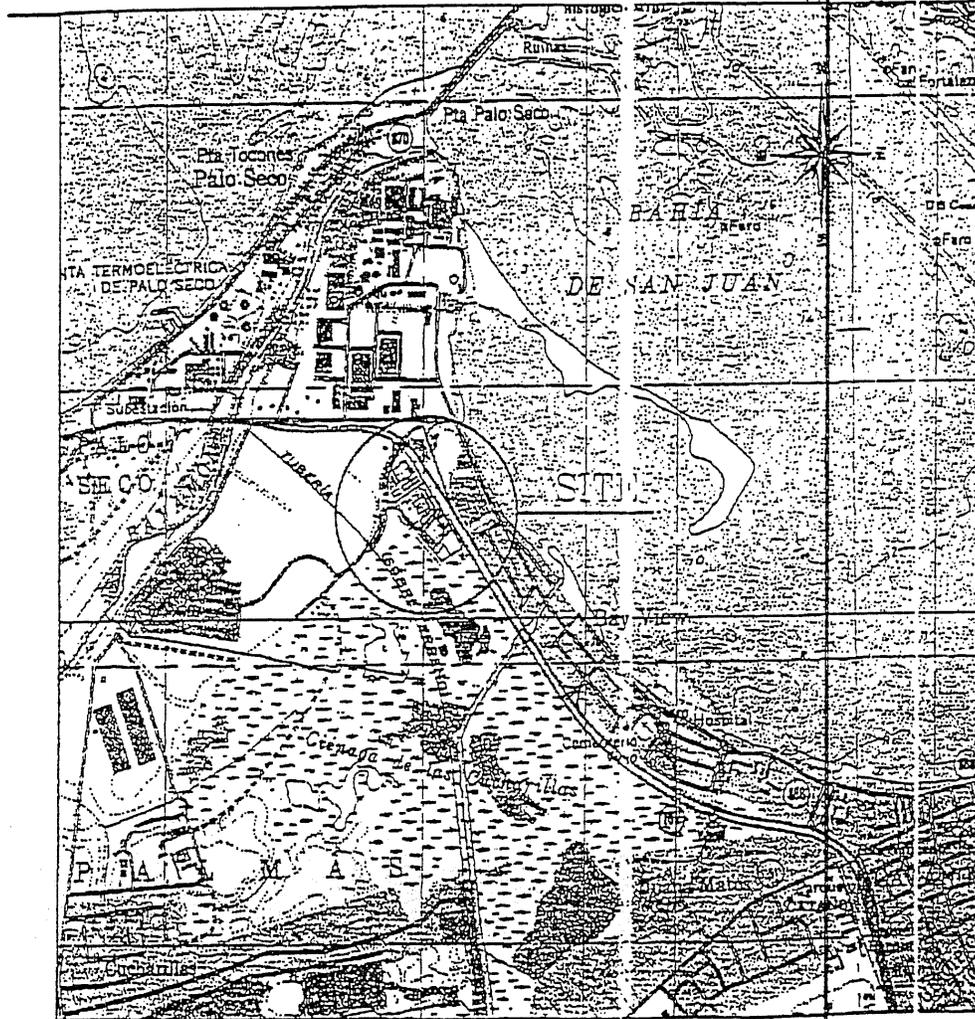
Post-it® Fax Note	7671	Date	8/16	of pages	5
To	Elisavinda N. Méndez	From	Carmen Torres Meléndez		
Co./Dept.		Co.	Planificación		
Phone #		Phone #			
Fax #	706-0318	Fax #			



Proyecto: *UNAClub*

X = 123,153.46

Y = 68,527.21



LOCATION

SCALE 1:20,000

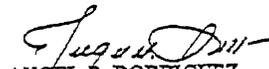


ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

2014-0234-104

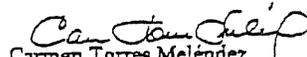
Continuación: Consulta Número 2002-14-0234-JPU

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: GAM Realty, P. O. Box 363609, San Juan, Puerto Rico 00936-3609; Autoridad de Energía Eléctrica, Apartado 364267, San Juan, Puerto Rico 00936; Departamento de Transportación y Obras Públicas, P. O. Box 42007, San Juan, Puerto Rico 00940-2007; Fuller Brush, P. O. Box 362617, San Juan, Puerto Rico 00936-2617; Fund. Segarra Boerman e Hijos, Ave. Ashford #860 Suite 1-B, Condado, San Juan, Puerto Rico 00936; Ing. Roberto Rexach, Reparto Metropolitano #1271, Ave. Américo Miranda, San Juan, Puerto Rico 00921. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


ANGEL D. RODRIGUEZ
Presidente

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el Notifíquese habiendo archivado el original en autos.

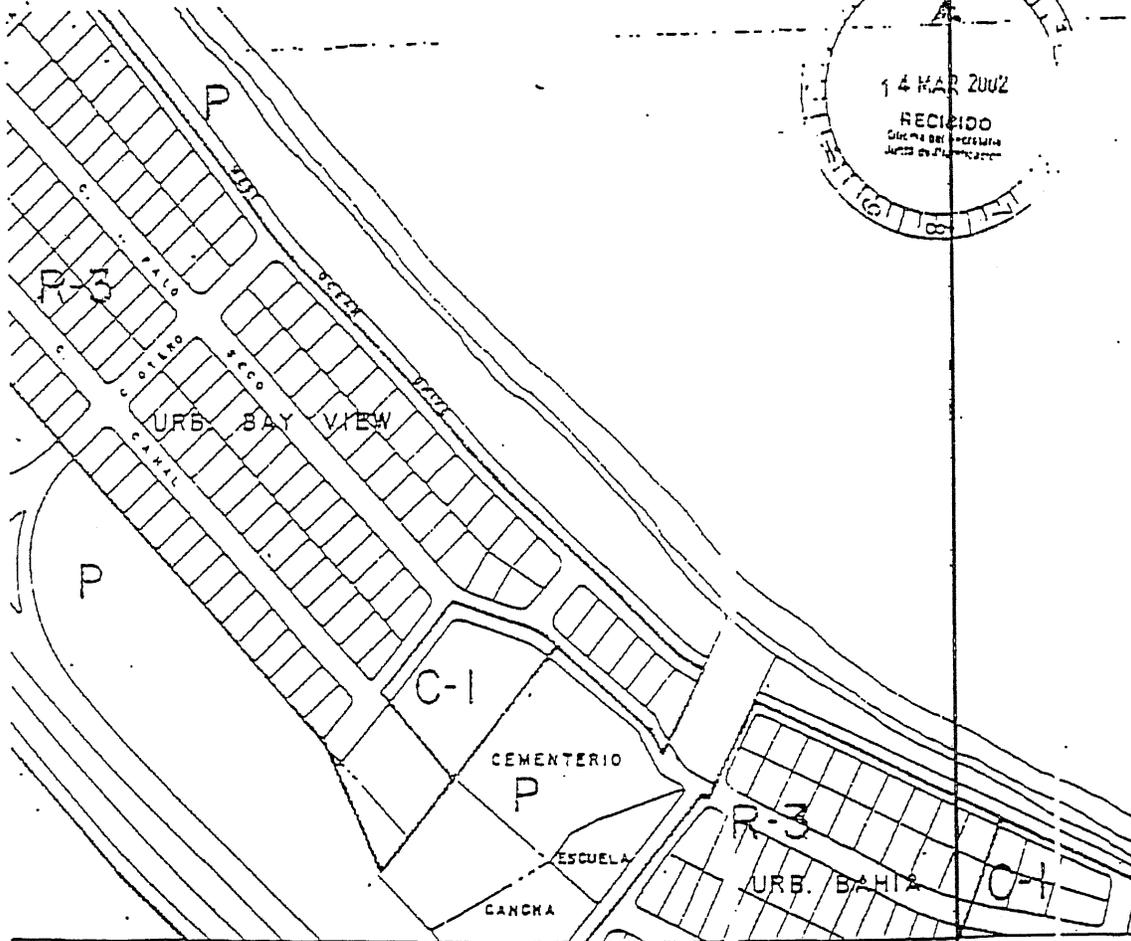
En San Juan, Puerto Rico, hoy 15 AGO 2002


Carmen Torres Meléndez
Secretaria



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

Proyecto = *Ampliación Cimentación*



MAPA DE ZONIFICACION DE CATAÑO

HOJA NUMERO 8

SEGUN ENHENDADA EN: 13 DE DICIEMBRE DE 1972

VIGENCIA 26 DE ENERO DE 1973

2002-14-0234-7A



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

26 JUN 2002

ING. ROBERTO REXACH
REPARTO METROPOLITANO
#1271 AVE. AMÉRICO MIRANDA
SAN JUAN, P.R. 00921

Consulta Número: 2002-14-0234-JPU

Estimado(a) señor(a):

Cumpliendo con las disposiciones de las Leyes Número 75 del 24 de junio de 1975 y 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, y para vuestra notificación oficial, le envío copia certificada del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

Le agradeceré acuse de recibo de esta notificación.

Cordialmente,



Carmen Torres Meléndez
Secretaria

Anejo



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Oficina de la Gobernadora
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

22 de mayo de 2002

Consulta Número 2002-14-0234-JPU

RESOLUCION

G.A.M. Realty, por conducto del ingeniero Roberto Rexach, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de esta Junta de Planificación la Consulta Número 2002-14-0234-JPU, para la ubicación de un proyecto industrial en una finca con cabida de 15.1 cuerdas que radica en la Carretera Estatal Número 165, en el Barrio Palmas del Municipio de Cataño. Dichos terrenos están comprendidos dentro de los Distritos R-3 y R-1, según el Mapa de Zonificación de Cataño, vigente.

De acuerdo a la información suministrada, la parte proponente contempla la utilización de dichos terrenos para la ubicación de un proyecto industrial que consiste del desarrollo de: un edificio para albergar las oficinas centrales de Burger King con un área de construcción total de 55,000 pies cuadrados de los cuales 20,000 se dedicarán a oficina y 35,000 pies cuadrados a almacén; y otro edificio de 55,000 pies cuadrados el cual se propone para arrendamiento a una industria liviana no contaminante.

Del estudio de dicha consulta, esta Junta de Planificación, en su reunión del 22 de mayo de 2002, acordó dejar en suspenso la misma para recibir comentarios del Programa del Estuario de la Bahía de San Juan, el Servicio de Pesca y Vida Silvestre, el Cuerpo de Ingenieros y la Organización Comunidades Unidas Contra la Contaminación. Además, suspenso por ciento veinte (120) días para que la parte proponente someta una Declaración de Impacto Ambiental-Preliminar (DIA-P) en la cual discuta pero sin limitarse a ello lo siguiente: la compatibilidad de la acción con el Programa de Manejo del Estuario de la Bahía de San Juan, la condición de no logro de la cuenca atmosférica de Guaynabo-Cataño y la condición de inundabilidad de los terrenos.

Se deberá someter a esta Junta de Planificación dos (2) copias de la DIA-P para cotejar que la misma esté de acuerdo en formato y contenido con la Sección del Reglamento de la Junta de Calidad Ambiental (JCA) para el proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales. La misma deberá estar redactada en español y deberá incluir y discutir los comentarios generados por el público y las agencias durante el período de participación pública y cualquier otro documento concerniente a este, incluyendo esta resolución. Si el estudio del borrador demuestra que el mismo es adecuado, procederemos a solicitar las copias adicionales necesarias.

Además suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente someta los documentos para la celebración de una vista pública a los fines de escuchar los planteamientos de todos los interesados en el establecimiento del proyecto propuesto. En dicha vista la parte proponente deberá discutir, mediante memorial, la conformidad del proyecto propuesto con el Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño.



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación: Consulta Número 2002-14-0234-JPU

Para que dicha audiencia pública se realice a la mayor brevedad posible y en forma satisfactoria, es necesario nos suministre la siguiente información:

1. Lista de direcciones postales de:
 - a) Todos los dueños de propiedades que radican dentro de una distancia de cien (100) metros, medidos desde todos los límites del solar o parcela objeto de la consulta hasta los límites de cualquier solar o parcela que radique dentro de la distancia antes indicada.
 - b) Si dentro de la distancia de cien (100) metros, indicada en el apartado (a) anterior, no existieren veinte (20) propiedades, deberá ampliar la distancia de los cien (100) metros, en todas direcciones, hasta incluir un mínimo de veinte (20) propiedades. No obstante, deberá incluir todas las propiedades que existan dentro de la distancia ampliada determinada.
2. Identificar, en un plano, las propiedades incluidas en el listado con el número correspondiente al mismo y marcar la distancia de cien (100) metros ó la distancia ampliada determinada.
3. Certificar que las direcciones postales que se indican en el listado son correctas.
4. Dos (2) copias del croquis que muestre la localización del proyecto en hojas con dimensiones de 8" x 14", si posible, reproducidos del Mapa Cuadrangular topográfico a escala 1:20,000, debidamente identificadas con el número de la consulta.
5. Nueve (9) copias del plano mostrando la representación gráfica de la propuesta en hojas con tamaño de 24" x 36" aproximadamente.
6. Deberá incluir dos (2) sobres predirigidos con sellos a cada entidad o propietario que aparezca en el listado de notificaciones, incluyendo las agencias y demás partes con interés (los sobres no deberán tener logo alguno).
7. Foto aérea del sector en que ubican los terrenos objeto de consulta tamaño 36 x 36, escala 1:5000, que incluya la representación gráfica de la propuesta, entendiéndose la delimitación de la finca.

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, **DEJA EN SUSPENSO LA PRESENTE CONSULTA.**

DISPONIENDOSE que de no someterse la información requerida dentro del término de tiempo estipulado la Junta podrá tomar la acción que corresponda, inclusive podría archivar la consulta por falta de interés.

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: GAM Realty, P.O. Box 363609, San Juan PR 00936-3609; Autoridad De Energía Eléctrica, Apartado 364267, San Juan, P.R. 00936; Departamento De Transportación Y Obras Publicas, P.O. Box 42007, San Juan, P.R. 00940-2007; Fuller Brush, P.O. Box 362617, San Juan, P.R. 00936-2617; Fund. Segarra Boerman e Hijos, Ave. Ashford #860 Suite 1-B, Condado, San Juan, P.R. 00936; Ing. Roberto Rexach,



J. Bruguera

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Oficina del Gobernador
JUNTA DE PLANIFICACION
Santurce, Puerto Rico

RECEIVED
FEB - 9 1989
RECEIVED

FEB 6 1989

Casco Sales Co. Inc.
G.P.O. Box CD
San Juan, Puerto Rico 00936

Asunto: Consulta Número 88-14-0864-JPU

Estimados señores:

Cumpliendo con las disposiciones de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, y para vuestra notificación oficial, le envío copia certificada del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

Le agradeceré acuse recibo de esta notificación.

Cordialmente,

Miriam Almodóvar
Miriam Almodóvar
Secretaria

Anejo

POR: *[Signature]*

SUBSECRETARIO

Continuación: Consulta Número 2002-14-0234-JPU

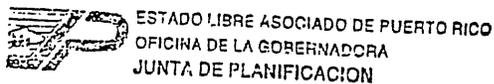
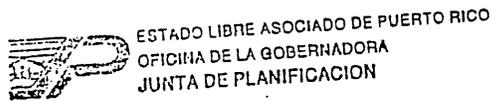
Reperto Metropolitano, #1271 Ave. Américo Miranda, San Juan, P.R. 00921.
Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


WANDA CAPO-RIVERA
Presidenta Interina

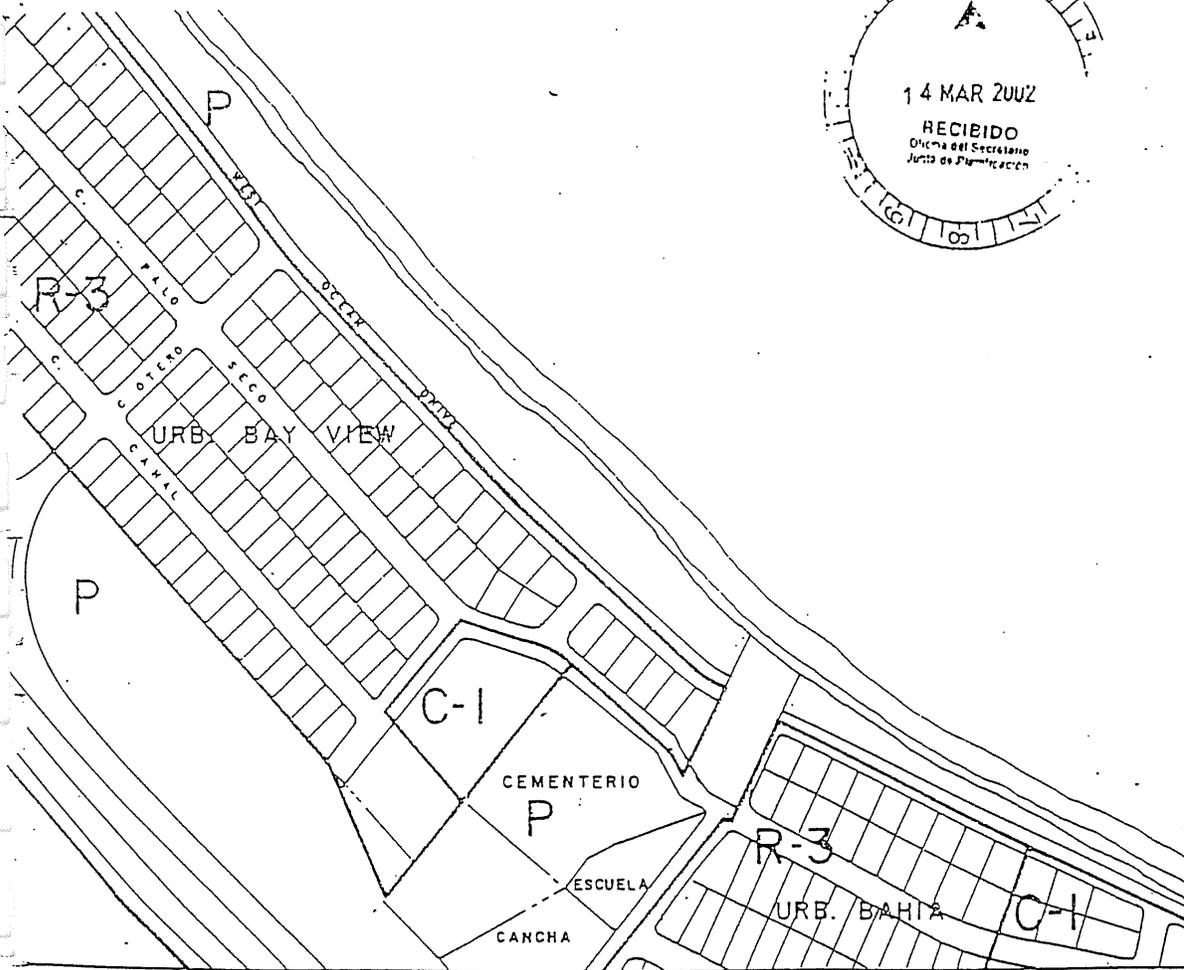
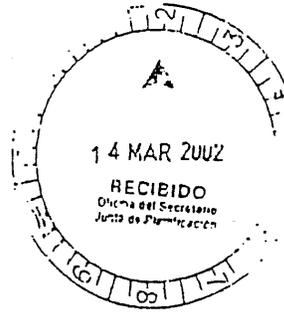
CERTIFICO: que he notificado copia fiel y exacta de la presente Resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el Notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 26 JUN. 2002


CARMEN TORRES MELÉNDEZ
Secretaría



Proyecto: ALPACHA CRISTIAN



PA DE ZONIFICACION DE CATAÑO

HOJA NUMERO 8

SEGUN ENMENDADA EN: 13 DE DICIEMBRE DE 1972

VIGENCIA 26 DE ENERO DE 1973

de ci
del r
y pr
firme
San
e 3 d

2002-14-0234-7A

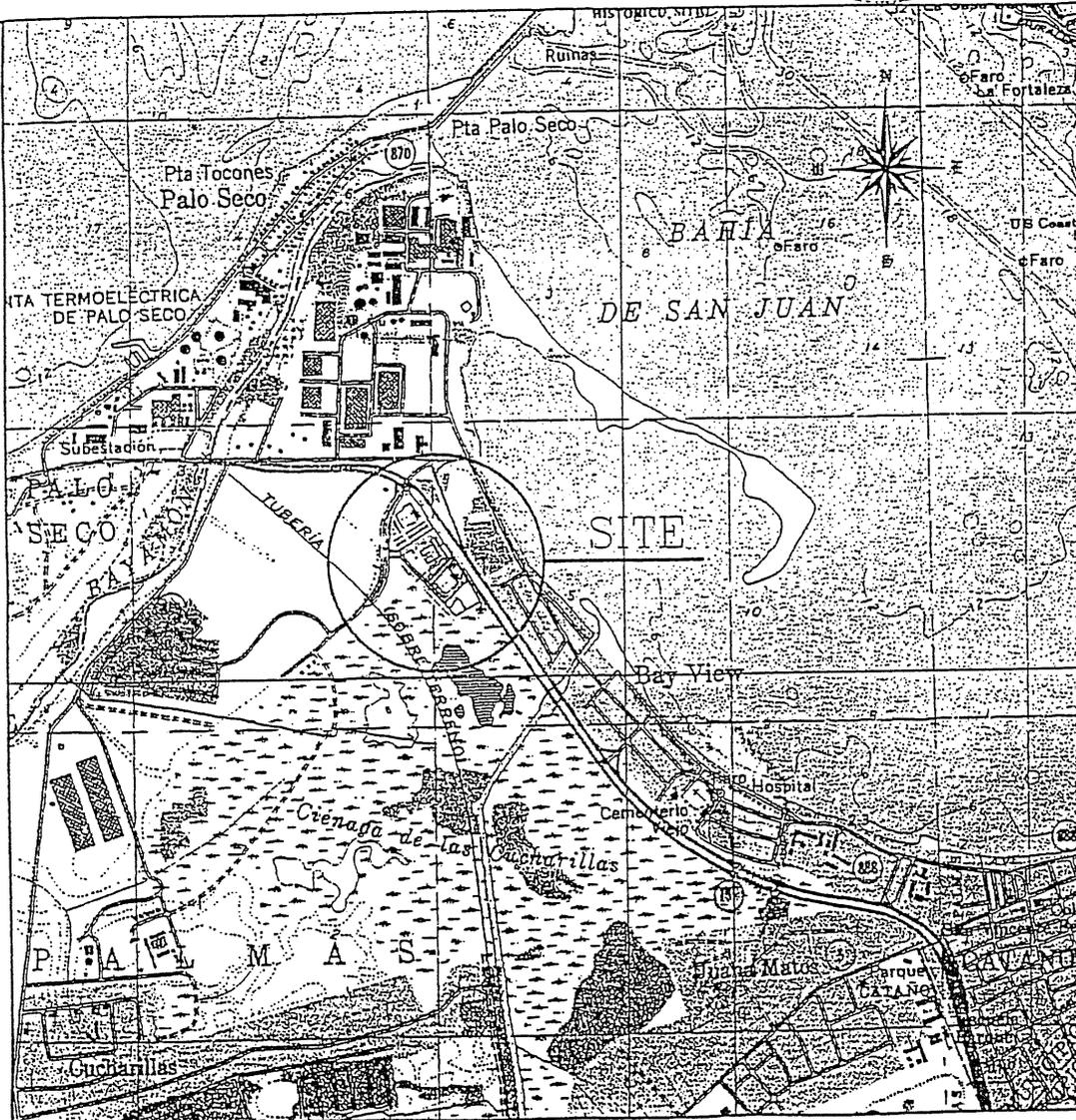
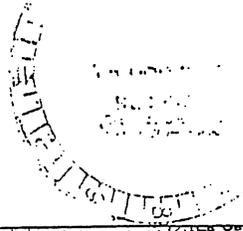


ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

PROYECTO : PLANTA DE CUBIERTA

X = 123,153.46

Y = 62,527.21



LOCATION

SCALE 1:20,000



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

2014-0234-1P4

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

25 de enero de 1989

Segunda Extensión a la
Consulta Número 88-14-0864-JPU

RESOLUCION

Esta Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 25 de mayo de 1988, acordó suspender todo trámite ulterior y archivar el expediente de la Consulta Número 88-14-0864-JPU sobre la ubicación de un proyecto industrial en una finca con cabida de 2.4982 cuerdas que radica al Este del Boulevard Palmas (Calle 25 de la Urbanización Vistas del Morro) en el Barrio Palmas de Cataño. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito R-1, según el Mapa de Zonificación de Cataño vigente.

Posteriormente, esta Junta de Planificación, en su reunión del 2 de noviembre de 1988, acordó aprobar condicionada la Consulta Número 88-14-0864-JPU.

De acuerdo con la información suministrada, la parte proponente contempla la utilización de los referidos terrenos para la ubicación de un proyecto industrial consistente de la construcción de un edificio prefabricado de acero, con un área cerrada de aproximadamente 60,000 pies cuadrados y un área abierta en un plataforma de carga y descarga de aproximadamente 6,000 pies cuadrados. El edificio será tipo abierto interiormente conocido como nave, tendrá una altura máxima de aproximadamente 37 pies en su punto más alto. El mismo se utilizará para facilidades de almacenaje de materiales para la construcción de interiores como lo son cartón acústico, pisos de vinyl, losetas, paredes interiores, puertas y otra mercancía seca.

Ahora, la Asociación de Residentes de la Urbanización Marina Bahía a través de los licenciados Daniel Martínez Oquendo y Angel Ruiz Rodríguez, mediante comunicación fechada a 13 de enero de 1989, solicita la reconsideración del acuerdo anterior, basándose en lo siguiente y citamos:

1. "En el presente caso la Parte Proponente no probó que su proyecto no tendría un efecto adverso significativo sobre el sector, sobre todo cuando lo que se pretende es establecer un uso industrial en una propiedad con clasificación residencial rodeada por múltiples residencias.
2. En el presente caso no se presentó evidencia que justifique, vía variación, un uso industrial en un predio clasificado residencial (R-1). Véase sobre el particular lo dispuesto en la Sección 53.00 del Reglamento de Zonificación



Continuación: Consulta Número 88-14-0864-JPU

3. Como señalamos en nuestro escrito del 1 de septiembre de 1988, en el caso del epígrafe la propiedad objeto de la consulta de ubicación esta ubicada en un predio clasificado residencial (R-1), distrito en el que no están permitidos ni la construcción ni el uso propuesto.
4. La Sección 53.00 del Reglamento de Zonificación coloca el peso de la prueba para la concesión de una variación a la reglamentación en la Parte Proponente, quien debe demostrar que la aplicación literal de la reglamentación le ocasiona un perjuicio irreparable así como justificar que el mejor uso a darse a los terrenos en cuestión, desde punto de vista de que beneficia más al interés público, es el industrial y no el residencial dispuesto en el Mapa de Zonificación correspondiente.
5. Tampoco se presentó evidencia dicha Parte que demostrase que el uso propuesto cumple con las disposiciones del Plan de Usos de Terrenos.
6. En ausencia de la misma, debe presumirse que lo que guarda armonía con dicho Plan es la zonificación residencial del predio, que no permite en el mismo el uso y la construcción propuestos. Ello es así, ya que a virtud del mandato claro del Legislador, la zonificación debe guardar con el Plan de Uso de Terreno. (Véase 23 L.P.R.A. Sec. 62 m y 62 o).
7. La Junta erró al no resolver nuestro planteamiento en el sentido de que en este caso la consulta fue presentada por un representante de la Corporación promovente que no es abogado. En procedimientos cuasi judiciales como el de consulta de ubicación las corporaciones pueden estar representadas únicamente por abogados.
8. En el caso de Warner Lamber v. F.S.E., 11 D.P.R. 842 (1982) el Honorable Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió sobre el particular, como sigue:

"La Comisión Industrial cometió error manifestado, sin embargo, al resolver que una corporación o persona alguna no autorizada por este Tribunal para ejercer la abogacía en Puerto Rico puede abogar por otro ante ella. El poder inherente para admitir letrados o postular ante los tribunales y órganos cuasi judiciales del Estado Libre Asociado le corresponde exclusivamente a este foro. Ex-parte



Continuación: Consulta Número 88-14-0864-JPU

Jiménez, 55 DPR 54 (1939); In re Bosch, 65 DPR 248 (1945). La cuestión específica aquí planteada se resolvió en contra de la posición de la Comisión Industrial en Guerrero vs. Tribunal de Apelación, 60 DPR 241 (1942)." (Énfasis Suplido)

9. Por último, incidió la Honorable Junta al ignorar toda la evidencia presentada por esta Parte, demostrativa de que el uso y la construcción propuesta son contrarios a la zonificación, al Reglamento de Zonificación, al Plan de Uso de Terrenos y a los mejores intereses de los habitantes de las urbanizaciones aledañas, la que se reseña y resume en nuestro escrito del 1 de septiembre de 1988, el cual se incorpora y hace formar parte de esta solicitud de reconsideración.
10. Vista la prueba ofrecida por las Partes en el presente caso, esa Honorable Junta debió concluir que la Parte Proponente no probó las circunstancias extraordinarias que son indispensables para que pueda concederse un alivio al rigor de la reglamentación. Ese organismo carece de facultad para obviar la estricta aplicación de la reglamentación en ausencia de tales circunstancias extraordinarias."

Dicha solicitud fue considerada por esta Junta de Planificación quien, después del debido análisis de los argumentos de la parte proponente, resolvió que no se justifica una variación al acuerdo anterior, por lo cual acordó reafirmarse en el mismo.

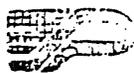
Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Extensión, **SE REAFIRMA** en su aprobación sobre la Consulta Número 88-14-0864-JPU para la ubicación de un proyecto industrial en el Barrio Palmas de Cataño.

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta del informe adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el día 25 de enero de 1989, y para su conocimiento y uso general expido y notifico a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy FEB 6, 1989

MIRIAM ALMODOVAR
SECRETARIA

POR: *Edgar Rodríguez Rivera*

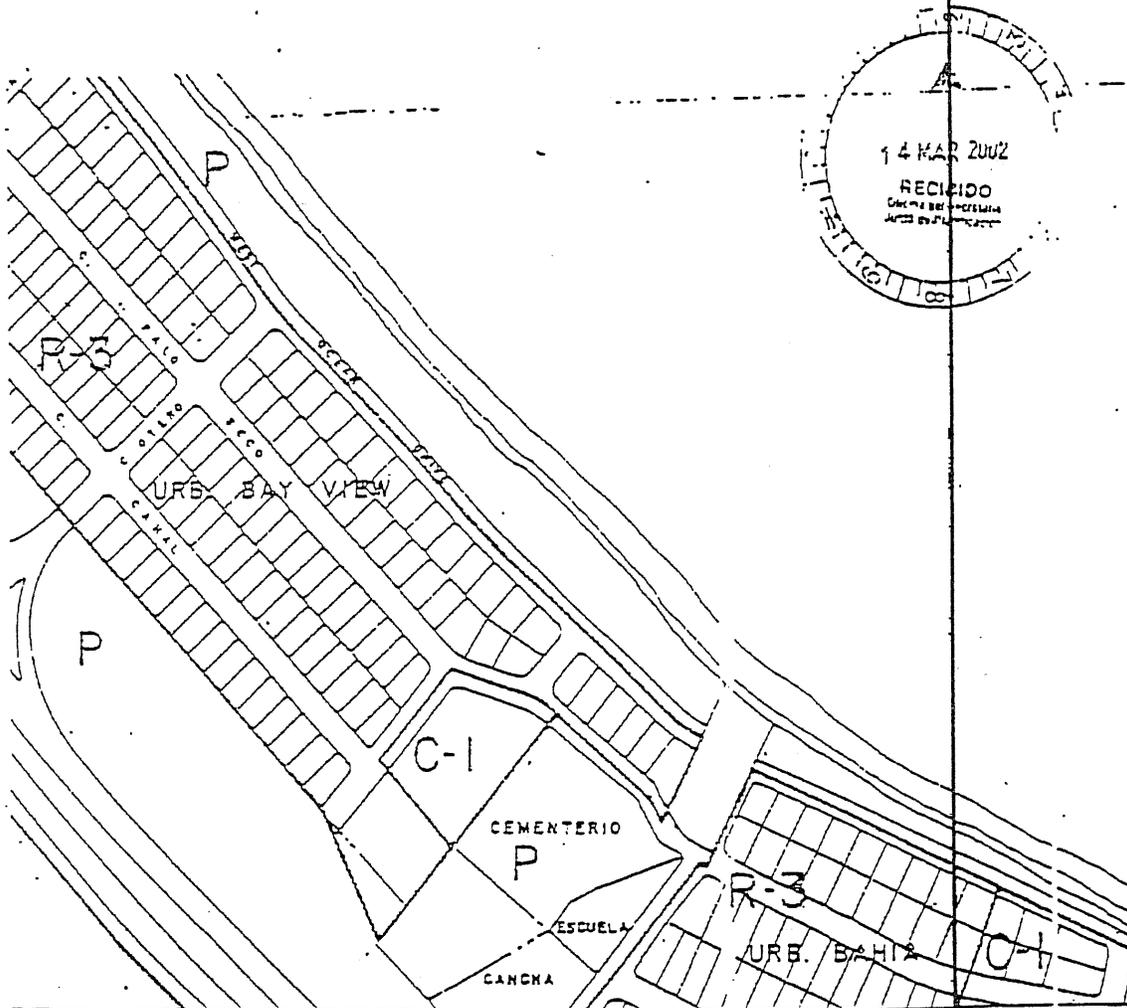
SUBSECRETARIO



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
Junta de Planificación

APÉNDICE 15.8

Proyecto: *Alcance Ciclista*



MAPA DE ZONIFICACION DE CATAÑO

HOJA NUMERO 8

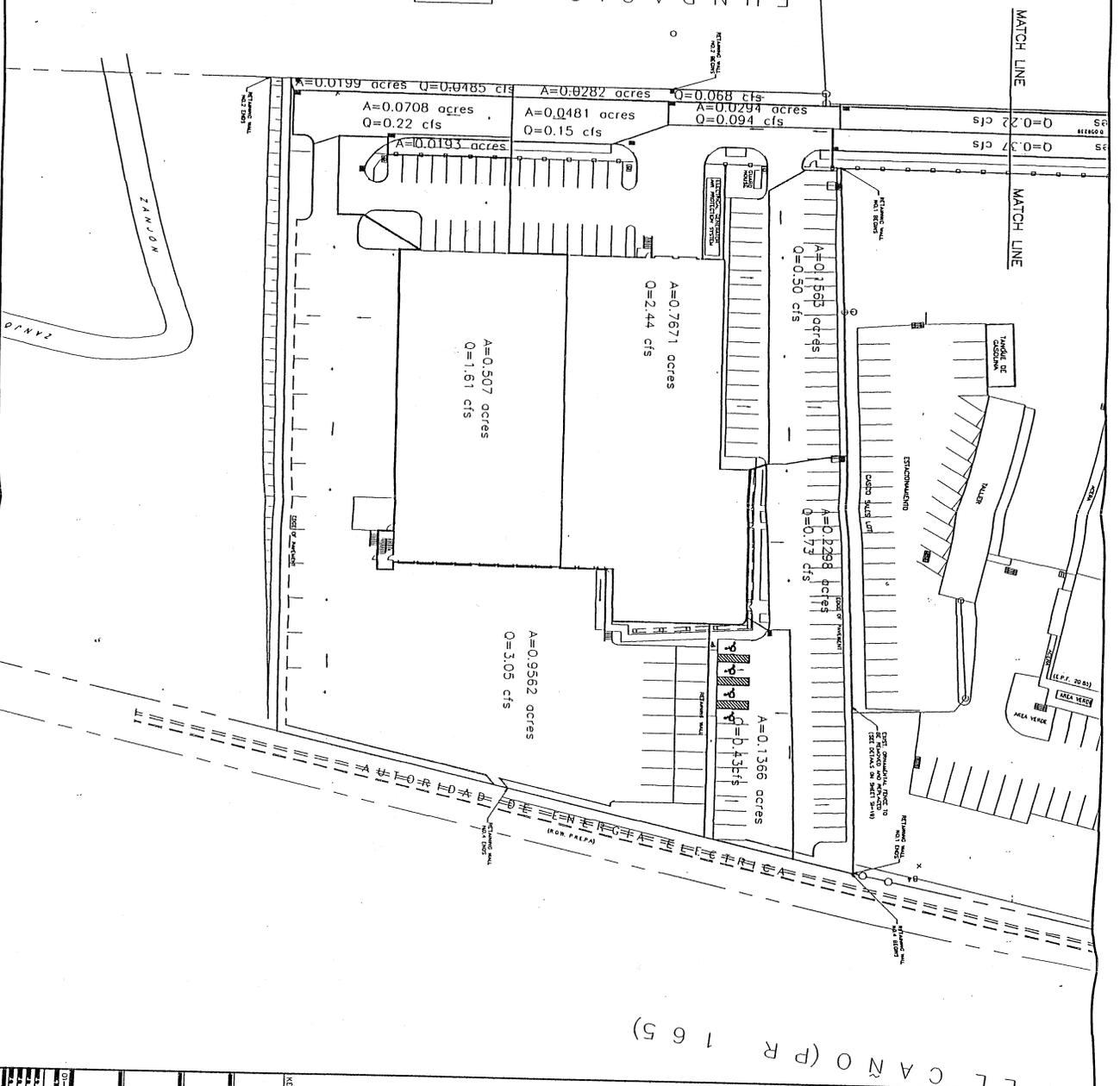
SEGUN ENMENDADA EN: 13 DE DICIEMBRE DE 1972
VIGENCIA 26 DE ENERO DE 1973

2002-14-0234-7A

APÉNDICE 15.9

FUNDACION SFC ARRA BOERMAN

DATA
C=0.85
I=3.75



CANON (P R 165)

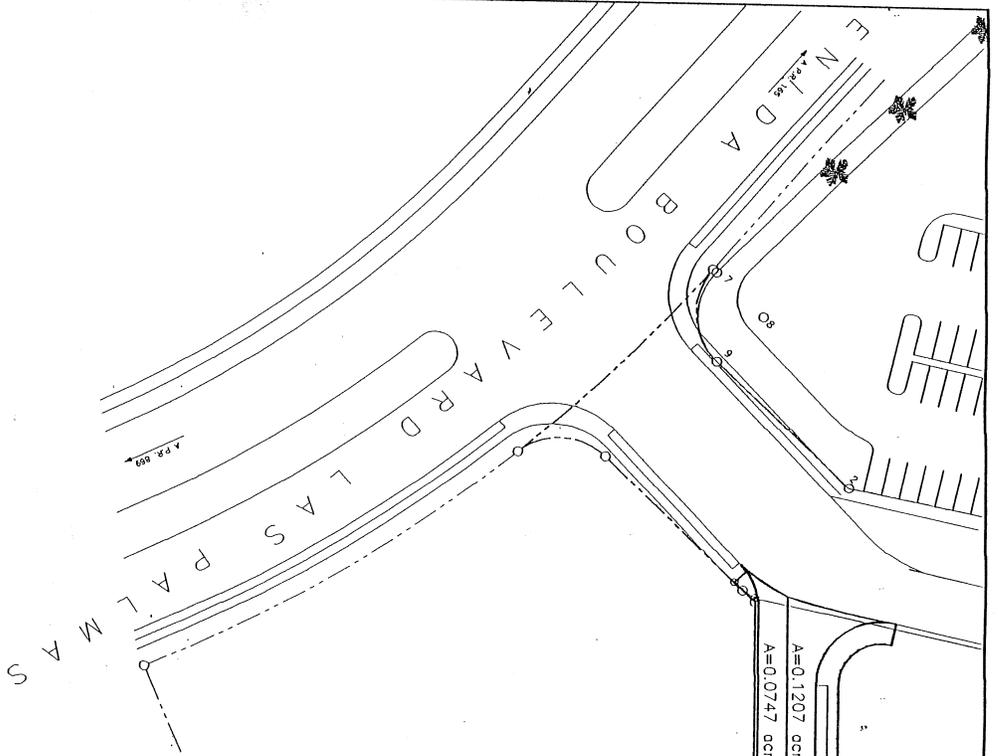
NO.	ISSUE / REVISIONS	DATE

KCT-P-AM
GM & ASSOCIATES
SCALE

ROBERTO RELOCH CINTRON & ASSOC.
OFFICIALS CENTRALES Y
ALANCIEN CARRERAN
RESTAURANT LLC

DRAINAGE ANALYSTS PLAN

DATE	10/20/20
BY	RAJ
CHECKED BY	RAJ
DESIGNED BY	RAJ
PROJECT NO.	SI-12
CLIENT	OFFICIALS CENTRALES Y ALANCIEN CARRERAN RESTAURANT LLC
PROJECT LOCATION	



FULLER BRUSH
(C-L Y COMPANIA, S.E.)

A=0.1207 acres	Q=0.38 cfs	A=0.1180 acres	Q=0.37 cfs
A=0.0747 acres	Q=0.24 cfs	A=0.0717 acres	Q=0.22 cfs

MATCH LINE

MATCH LINE

NO.	ISSUE / REVISIONS	DATE

SCALE
G.M. & ASSOCIATES

ROBERTO REJACK CINTRON & ASOC.
Professional Engineer No. 14,528
P.E. License No. 14,528

OFICINA CENTRALES Y
ALMACEN CIBEREN
RESTAURANT LLC.

DRAINAGE ANALYSIS PLAN

DATE	11/30/20
BY	[Signature]
CHECKED BY	[Signature]
PROJECT NO.	SI-13

SI-13

