

**ANEJO A: Resoluciones de Consultas de  
Ubicación de Proyectos Previos**



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Oficina de Gobierno  
Junta de Planificación

Centro Gobernamental  
Ave. De Diego, P.O. Box 41119  
PO Box 41119, San Juan, PR 00940-1119

31 de enero de 2006

KARTIK SE  
251 CALLE CHILE  
SAN JUAN PR 00917

Consulta Número: 2001-71-0464-JPU-ISV

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, incluimos copia certificada del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

De interesar solicitar reconsideración a dicho acuerdo deberá radicar una solicitud a esos fines, en la Secretaría de esta Junta acompañada con dos (2) copias de la misma y copia de la resolución.

Le agradeceremos acuse recibo de esta notificación.

Cordialmente,

Carmen Torres Meléndez  
Secretaria

Anejo

12 de enero de 2006

Décima Extensión a la  
Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

## RESOLUCIÓN

La Junta de Planificación, en su reunión del 20 de marzo de 2002, aprobó la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social en una finca con cabida de 13.8648 cuerdas pertenecientes a una finca mayor con cabida de 257.697 cuerdas. La misma radica en la Carretera Estatal Número 54, Kilómetro 0.3, en el Barrio Machebe del Municipio de Guayama. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito R-1, según el Mapa de Zonificación del mencionado Municipio, vigente.

En reunión celebrada el 20 de marzo de 2002, la Junta de Planificación, aprobó la consulta para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social que consiste del desarrollo de 104 solares con cabidas mínimas de 285.00 metros cuadrados.

Posteriormente, en reunión celebrada el 11 de julio de 2002, la Junta de Planificación, autorizó una enmienda a la consulta a los efectos de aumentar el número de solares de 104 a 125 y el rediseño en la distribución de los mismos. Este acuerdo fue notificado el 29 de agosto de 2002.

Después, en reunión celebrada el 4 de agosto de 2003, solicitó enmienda. La misma consiste en aumentar a 322 solares con cabidas de 285 metros cuadrados y está la Junta de Planificación, acordó dejar en suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente sometiera documentos de vista pública y sometiera una Evaluación Ambiental, y los mismos fueron aprobados el 20 de septiembre de 2004.

En reunión celebrada el 10 de junio de 2005, esta Junta de Planificación acordó, aprobar la enmienda para añadir 9 solares residenciales, con las mismas cabidas a las aprobadas anteriormente.

La Arq. Marisa Gómez Díaz, solicitó enmienda a la consulta y la misma consiste: se propone 102 unidades de vivienda para envejecientes las mismas distribuidas en 16 edificios de los cuales 9 tiene 2 plantas y 7 tiene una planta, incluyen facilidades de administración, correo, salón de actividades, etc., ocuparán un predio de 3.1997 cuerdas y reservan un predio de 1.755 cuerdas para un desarrollo de un centro comercial vecinal para un total de 4.9547 cuerdas.

Para considerar los planteamientos y pruebas de las partes interesadas en la consulta que nos ocupa se celebró una vista pública el día 9 de septiembre de 2005, a las 10:00 am, en el Salón de la Legislatura Municipal del Municipio de Guayama.

Del expediente del caso de la prueba documental y testifical aportada se llega a las siguientes:



DETERMINACIONES DE HECHOS

1. La Oficial Examinadora que suscribe toma conocimiento oficial de que el 20 de marzo de 2002, la Junta aprobó la consulta para el desarrollo de un proyecto residencial unifamiliar de interés social el cual consiste de 104 solares. Posteriormente, la Junta aprobó enmienda a la consulta para aumentar el número de solares de 104 a 125; autorizar el rediseño y distribución de los mismos.

El 3 de abril de 2003, la parte proponente solicitó nuevamente enmienda a la consulta aprobada a los fines de añadir 160 solares. La Junta requirió la celebración de vista pública y enmienda al documento ambiental.

Ante este requerimiento, la parte proponente, solicitó enmienda para la construcción de 162 solares para un total de 322 solares con una cabida no menor de 285.00 metros cuadrados.

La Junta, mediante resolución de 20 de septiembre de 2004, notificada el 18 de octubre de 2004, aprobó un proyecto residencial de interés social de 322 solares con cabidas de 285 metros cuadrados. Como resultado de las enmiendas, se alcanzará un total de 447 solares.

2. La parte proponente presentó enmienda el 29 de diciembre de 2004, para añadir 9 solares al proyecto de 322 unidades ya aprobadas. La Junta, mediante resolución de 12 de enero de 2005, notificada el 2 de febrero de 2005, dejó en suspenso la consulta para referir la consulta al Departamento de Vivienda, agencia proponente, para el trámite ambiental correspondiente. Posteriormente la Junta, mediante resolución de 10 de junio de 2005, notificada el 9 de agosto de 2005, autorizó la enmienda para adicionar los 9 solares. En la resolución de ésta expresa que la referida enmienda de 9 solares no tendría impacto ambiental significativo; que la enmienda cualificaba como exclusión categórica de acuerdo a la Resolución R-03-30-8 de la Junta de Calidad Ambiental. La Junta de Calidad Ambiental emitió recomendaciones para la enmienda para añadir los 9 solares mediante carta de 15 de abril de 2005.

3. El 6 de diciembre de 2004, la parte proponente presentó enmienda a los fines de desarrollar un proyecto residencial de interés social en un predio de 3.1997 cuerdas, equivalente a 12,576 metros cuadrados, a ser segregado de la finca principal de 239.523 cuerdas. El proyecto constará de 102 unidades de vivienda con un área aproximada de 500 pies cuadrados. Estas serán distribuidas en dieciséis (16) edificios de los cuales nueve (9) constarán de dos (2) plantas y las restantes siete (7) de una (1) organizadas en grupos ("cluster"). Cada unidad contará con una habitación, un área de sala-comedor, cocina, un (1) baño y balcón.

Las 102 unidades de vivienda serán para alquiler exclusivo de envejecientes de bajos recursos. El proyecto contará con subsidios de programas estatales y federales según indicó el Arq. Shah. Los apartamentos estarán conectados entre sí mediante una acera de 4'0" de ancho.

El proyecto constará con facilidades comunales con un área aproximada de 4,000 pies cuadrados para ubicar facilidades administrativas, comen, salón de actividades entre otras. Se proponen 62 espacios de estacionamientos.

4. El predio objeto de consulta pertenece a Kartik S.E según consta en Escritura de Segregación y Dedicación de Remanente Número 19 autorizada por la notario Ana J. Bernier Muñoz, el 25 de junio de 2002.



5. El predio objeto de consulta tiene una cabida de 239.523 cuerdas y ubica en el Barrio Machete de Guayama. Se propone enmienda a la consulta de epigrafe para añadir 102 unidades de vivienda en un predio de 3,1997 cuerdas, a ser segregado de la finca principal.

El predio está delimitado, según escritura, por el Norte con la calle principal de la Urb. Valles de Guayama, Iglesia Bautista Sin Paredes, terrenos pertenecientes al Municipio de Guayama, Urbanización la Hacienda; por el Sur con terrenos de la Sucesión Rovira y terrenos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico; por el Este con la Urb. Valles de Guayama, terrenos del Municipio de Guayama, Urb. La Hacienda, Urb. La Pica, terrenos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico y terrenos pertenecientes a la Sucesión Rovira y por el Oeste con la Urb. Blondet, terrenos públicos, terrenos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, Urb. Valle de Guayama.

Surge de la escritura que por este predio de terreno atraviesa el canal del Servicio de Riego del Pueblo de Puerto Rico. Según surge de foto aérea que obra en el expediente administrativo, el proyecto propuesto ubicará al Sur de dicho canal.

6. Surge del expediente administrativo que la parte proponente solicitó variaciones a las disposiciones reglamentarias contenidas en la Sección 74.10 en el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación Núm. 4 de 1992, sobre separación entre fachadas. Entendemos que la base legal utilizada no está vigente y que las variaciones solicitadas no proceden por corresponder estas a proyectos de casas en hilera.

7. Para uso futuro se reserva una parcela de 1.755 cuerdas (3B) para el desarrollo de un Centro Comercial Vecinal de unos 19,608 pies cuadrados para servir a la vecindad circundante. Este uso comercial no es parte de la presente consulta de ubicación.

8. El predio objeto de consulta está ubicado en un Distrito Residencial 1 (R-1), de acuerdo a los Mapa de Zonificación de Guayama, vigente. Se propone enmienda al Mapa de Zonificación de Guayama a un Distrito Residencial Tres (R-3).

9. El área aledaña al predio objeto de consulta muestra un comportamiento mixto, residencial e institucional. En las inmediaciones del proyecto ubica una iglesia, hospitales, desarrollos residenciales unifamiliares y recreativos públicos. Por el lado norte, este y oeste ubican desarrollos residenciales unifamiliares.

10. De acuerdo a la Hoja Núm. 55A del Mapa de Zonas Susceptibles de Inundaciones, vigente, el predio objeto de consulta no ubica en zona inundable. Conforme al Panel Firm 72000C2130H con vigencia de 19 de abril de 2005, el predio ubica en Zona X.

11. El predio objeto de consulta tiene una topografía llana.

12. El Municipio de Guayama no cuenta con un Plan Territorial ni con un Plan de Uso de Terrenos aprobado. Al presente, el Plan de Ordenamiento Territorial se encontraba próximo a ser adoptado. De acuerdo al proyecto del Plan Territorial de Guayama, el área donde ubica el predio objeto de consulta estará clasificado como Suelo Urbano, dentro del ámbito de expansión urbana de dicho Municipio.



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISY

13. La población urbana censal del Municipio de Guayama asciende a 28,211 conforme al Censo del 1990.

14. Se propone acceso vehicular a través de la Avenida Pedro Albizu Campos de 20.60 metros de ancho que ubica al oeste del predio objeto de consulta.

15. En cuanto a la infraestructura se refiere señalamos que:

a. No obra en el expediente administrativo comentarios de la Autoridad de Carreteras y Transportación (A.C.T.), comentando la enmienda propuesta.

Durante la vista pública el Arq. Dilip Shah expresó que se requerirá autorización del Municipio de Guayama.

b. La Autoridad de Energía Eléctrica (A.E.E.), emitió carta el 29 de abril de 2005. Basado en el contenido de los comentarios emitidos por la AEE, a los efectos de que no objeta la propuesta, podemos inferir que se podrá prestar el servicio de energía eléctrica al proyecto basado en los requerimientos realizados por esta agencia gubernamental.

c. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), en carta de 29 de julio de 2005, suscrita por el Ing. Johnny A. González, expresó que el Área de Operaciones de Guayama no endosa el proyecto debido a que la Planta de Filtración de Agua Potable de Guayama está trabajando sobre la capacidad de su diseño y no hay abasto de agua suficiente para servir unidades adicionales. No obstante lo anterior, en la carta expresó que considera viable la alternativa de proveer una fuente de abasto de agua alterna mediante la hincada de un pozo profundo. Este deberá ser conectado al sistema de acueductos existente.

En su carta la AAA establece varias condiciones para el hincado del referido pozo con las que deberá cumplir la parte proponente.

Durante la vista pública el Sr. Pedro Hermina, representante de la parte proponente, expresó que frente al proyecto existe una línea sanitaria de 8" a la que planifican conectarse.

16. El Departamento de Vivienda en carta de 11 de mayo de 2005, agencia proponente expresó que evaluó el documento ambiental y refirió el mismo ante la Junta de Calidad Ambiental.

17. El Municipio de Guayama, en carta de 18 de octubre de 2004 y 21 de septiembre de 2005, suscritas por el Alcalde, Sr. Héctor L. Colón Mendoza, expresó que endosa el proyecto propuesto por los beneficios que se derivarán.

18. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (D.R.N.A) en carta de 9 de mayo de 2005 expresó que el documento ambiental de la enmienda propuesta discute adecuadamente los aspectos ambientales. El DRNA recomendó lo siguiente:

- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación de Puerto Rico).

- Deberá obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua cercanos al proyecto. Además, se deberá obtener cualquier permiso requerido por esa Agencia para realizar el proyecto o actividad.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

- Deberá aplicar las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3, Reglamento de Lotificación y Urbanización, Sección sobre Manejo de Aguas Pluviales.

En el documento ambiental, la parte proponente aseveró que en un radio de 400 metros alrededor del proyecto, sólo ubica el Canal de Patillas al sur y lagos de retención privados utilizado en el pasado para uso agrícola de terrenos. Dentro de un radio de 400 metros alrededor del predio objeto de consulta no ubica ningún otro cuerpo de aguas según documento ambiental certificado por el Ing. Francisco Pérez Blair en marzo de 2005.

19. La Administración de Desperdicios Sólidos (ADS), en carta de 16 de febrero de 2005, emitió varias recomendaciones las cuales giran principalmente en torno al método de separación, recolección y posterior recogido de desperdicios sólidos reciclables y de las características requeridas para el área que se deberá proveer para el manejo y disposición de estos desperdicios sólidos. La ADS señaló que se deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 411 del 8 de octubre de 2000, que enmienda la Ley Núm. 70 del 18 de septiembre de 1992, según enmendada, conocida como Ley para la Reducción de Desperdicios Sólidos.

20. La parte proponente identificó los suelos en su documentos ambiental de la siguiente forma: "... los suelos del terreno están clasificados como serie descalabrado, específicamente, "vives series (Vs), vives silty clay loam, high bottom" y "Guamani silty clay loam (Gm)."

21. La parte proponente estimó un volumen aproximado de movimiento de tierra y corte en unos 9,000 m<sup>3</sup> y volumen de relleno en unos 5,000 m<sup>3</sup>.

22. La inversión total estimada del proyecto propuesto es de \$5.3 millones, el financiamiento es privado.

23. El proyecto generará alrededor de 100 empleos directos en la fase de construcción y 10 empleos durante la fase de operación.

24. El proyecto propuesto generó la participación ciudadana del Sr. David Ortiz Morales, residente del sector. El Sr. Ortiz expresó preocupación por el manejo del polvo fugitivo.

La parte proponente expresó que se tomarían todas las medidas pertinentes requeridas por la Junta de Calidad Ambiental.

El Sr. Ortiz expresó que endosa la propuesta.

25. No obra en el expediente administrativo ante nuestra consideración, carta del Instituto de Cultura Puertorriqueña (I.C.P.), el Servicio de Pesca y Vida Silvestre Federal ni el "Federal Flood Hazard Research Inc." (FFHRI), sobre la enmienda propuesta. Aunque la parte proponente presentó en evidencia cartas de estas agencias emitidas en el año 2001 y 2002, estos comentarios atañen al Proyecto de Valle Guayama II y III ya aprobado y no a la presenta enmienda de 102 unidades.

26. Junta de Calidad Ambiental -Obra en el expediente administrativo ante nuestra consideración, evidencia de la certificación del cumplimiento del proyecto propuesto con la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Núm. 418 de 23 de septiembre de 2004, Artículo 48.

Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

En armonía con las anteriores determinaciones de hechos se llega a las siguientes:

#### CONCLUSIONES DE DERECHO

La Junta de Planificación es el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral del país y hacer las determinaciones sobre usos de terrenos en Puerto Rico, Artículos 4 y 11, inciso 14, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, enmendada. La Junta de Planificación es la entidad gubernamental con facultad para evaluar los proyectos que se presentan mediante consulta de ubicación.

El Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación define en su Sección 2.00, el término consulta de ubicación de la siguiente manera:

"7. Consulta de Ubicación - Es el procedimiento ante la Junta de Planificación, para que se evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente, sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas, pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren por la Junta de Planificación. En áreas no zonificadas, incluye propuestos usos de terrenos que por su naturaleza, complejidad, magnitud, impacto físico, económico, ambiental y social, pudiesen afectar, significativamente, el desarrollo de un sector. Esta consulta se identificará como pública o privada, dependiendo de quién la origine e incluye los proyectos de desarrollos extensos a considerarse bajo las disposiciones del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación Núm. 4., y aquellos de carácter regional o que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24)."

En cuanto a los proyectos que requieren consulta se establece en el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta, Sección 3.03, inciso 1, lo siguiente:

"1. En áreas zonificadas, proyectos cuyo uso e intensidad no son permitidos ministerialmente por el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Zonificación Núm. 4), o por un Plan de Ordenación Territorial, sino que dicha reglamentación permite que los mismos puedan ser autorizados por la Junta, en el ejercicio de sus facultades discrecionales, siguiendo el trámite de consulta de ubicación. Incluye, además, toda mejora pública, excepto aquellas de las cuales están exentos los organismos gubernamentales, incluyendo los municipios que hayan obtenido su autonomía municipal, a tenor con la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, y las delegadas a la Administración de Reglamentos y Permisos (A.R.P.E.), mediante resolución expresa de la Junta."

En el presente caso el predio objeto de consulta está zonificado como Residencial Uno (R-1), razón por la cual la parte peticionaria solicita enmienda al Mapa de Zonificación de un Distrito R-1 a un Distrito R-3. La parte proponente justifica su solicitud de enmienda al Mapa de Zonificación vigente basado en la necesidad de vivienda para envejecientes.

Toda vez que el Municipio de Guayama no cuenta con un Plan Territorial aprobado la presente consulta será atendida a la luz de las disposiciones del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación Núm. 4 con vigencia de 5 de noviembre de 2000, en adelante el Reglamento.



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

El Reglamento, dispone en su Sección 11.01, que el Distrito Residencial Uno (R-1), se establece para clasificar terrenos para facilitar, según se justifique, las necesidades del crecimiento urbano en diferentes tipos de viviendas o para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de novecientos (900) metros cuadrados o más.

Surge de la Sección 11.02 del Reglamento que, entre los usos permitidos en un Distrito R-1, se encuentran desarrollos extensos de conformidad con lo dispuesto en las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 del Reglamento Núm. 4, supra.

El Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, supra, dispone en su Sección 4.01 que un proyecto que cualifique como desarrollo extenso no será considerado como una variación. El proyecto residencial propuesto es un Desarrollo Extenso, según definido en el Reglamento de Lotificación y Urbanización, Reglamento de Planificación Núm. 3 con vigencia del 30 de junio de 2005, Sección 2.00 de la siguiente forma:

"Comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de 10,000 personas; treinta (30) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas y cuarenta (40) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil (40,000) personas conforme a los resultados del Censo Poblacional de 1990; o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan la cabida máxima permitida para un cambio de zonificación."

El proyecto residencial ante nuestra consideración es un por definición un desarrollo extenso pues con el mismo se propone el desarrollo de 102 unidades de vivienda y el área cuenta con una población urbana censal que excede los 10,000 personas.

La Sección 3.01 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta establece que las consultas de ubicación podrán ser sometidas por el proponente de los terrenos o su representante autorizado. De igual forma la Sección 79.04 del Reglamento Núm. 4, establece que todo proyecto de desarrollo extenso será radicado por el dueño o su representante autorizado. Surge del expediente administrativo que *Kartik S.E.*, titular del predio, autorizó a *Gómez Sampera & Gómez*, mediante carta de 16 de noviembre de 2004, a entender en los trámites de la consulta de ubicación de epígrafe.

La parte peticionaria solicita se considere un cambio de zonificación de un Distrito R-1 a un Distrito R-3. La Sección 4.05 del Reglamento Núm. 4, establece que se podrán someter cambios de zonificación para un distrito de acuerdo al tamaño máximo de la propiedad. Se establece que podrán someter cambios de zonificación para un Distrito R-3, si la propiedad tiene hasta un tamaño máximo de 2,000 metros cuadrados. De la Determinación de Hechos Núm. 3 surge que el predio objeto de consulta tendrá una cabida de 3.1997 cuerdas, equivalente a 12,576.0869 metros cuadrados por lo que excede el tamaño máximo de 2,000 metros cuadrados para someter un cambio de zonificación directo.

El Reglamento de Zonificación, Sección 79.03, establece los criterios que deberán ser considerados al evaluar un proyecto de desarrollo extenso entre los que se encuentran los siguientes:

a. *Conformidad del uso propuesto y su intensidad con el Plan de Usos de Terrenos o al Plan de Crecimiento Territorial vigente.*



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

El Municipio de Guayama no cuenta con un Plan de Usos de Terrenos y su Plan Territorial está próximo a ser adoptado. El proyecto del Plan identifica el predio objeto de consulta como Suelo Urbano.

La propuesta será evaluada a la luz del documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico.

La propuesta cumple con las siguientes metas generales:

- Lograr el uso intensivo de los terrenos en las áreas urbanas, mediante el estímulo a la formación de núcleos urbanos y a la densificación de estas áreas en general.

- Incentivar la construcción de vivienda asequible planificando los desarrollos de vivienda orientados a las familias de ingresos bajos y moderados.

La propuesta cumple además con las siguientes metas y objetivos de Política Pública de Desarrollo Urbano:

Objetivo 1.00 Ordenar y Guiar el crecimiento Físico-Espacial de las Áreas Urbanas.

Objetivo 1.01 Identificar por medio de los Planes de Usos de Terrenos en diferente escala, Planes de Ordenación Territorial, Mapas de Expansión Urbana y aplicación de instrumentos de implantación como zonificación y nuevas competencias, hacia aquellos lugares donde es deseable encauzar el crecimiento urbano. Teniendo como criterios normativos los siguientes:

- Proveer terrenos suficientes y adecuados para acomodar el crecimiento poblacional a tono con la necesidad particular de cada municipio.

- Incentivar la construcción de vivienda asequible planificando los desarrollos de vivienda orientados a las familias de ingresos bajos y moderados.

- Desalentar para uso urbano terrenos donde se hayan identificado especies en peligro de extinción, lugares de preservación ambiental e históricas y ecosistemas.

Objetivo 2.00 Intensificar el uso de los terrenos en las Áreas Urbanas.

Objetivo 2.01 Incentivar la maximización de la densidad en el desarrollo de las áreas residenciales urbanas utilizando los siguientes criterios, entre otros:

- Construcción de viviendas en densidades medias para la utilización más intensa del terreno.

- Implantación de medidas dirigidas a la demanda o preferencia de proyectos residenciales de alta y media densidad.

Mediante el presente proyecto se logra una mayor densificación del área urbana a una densidad intermedia (R-3). La propuesta va dirigida a satisfacer la demanda de viviendas a un segmento de la población de bajos recursos. Según surge de la relación del caso, el predio objeto de consulta ubica fuera de área inundable y no impactará áreas ecológicamente sensitivas.

*b. Disponibilidad, programación y mejoras propuestas por el proyecto a la infraestructura del sector en que ubica.*



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

Del contenido de la carta emitida por la Autoridad de Energía Eléctrica, podemos inferir que se podrá proveer de energía eléctrica al proyecto.

En ausencia de carta emitida por la Autoridad de Carreteras y Transportación y la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, en cuanto al acceso propuesto y a la disponibilidad de sistema de alcantarillado sanitario para servir el proyecto, respectivamente, estamos impedidos de emitir una conclusión en cuanto a lo dispuesto en este criterio.

*c. La forma en que el proyecto propicia el desarrollo integral del sector y mantiene o mejora las condiciones existentes*

Entendemos que en la medida en que el uso propuesto armoniza con la zonificación existente, pero de mayor intensidad, el proyecto armoniza con el desarrollo integral del sector. En el área aledaña ubican varios complejos residenciales unifamiliares de densidades medias.

*d. La viabilidad, adecuación y conveniencia del uso propuesto*

El desarrollo propuesto es conveniente pues armoniza con el desarrollo residencial existente en el área. Surge del Plan Regional del Sur, con vigencia de 21 de septiembre de 2000, que el desarrollo en el Municipio de Guayama está orientado al sur y suroeste del pueblo, en el cual predominan desarrollos residenciales, comerciales e institucionales. En dicho Plan Regional se establece la importancia de auspiciar el desarrollo de vivienda de interés social por parte de los desarrolladores del sector privado como agentes facilitadores. En el presente caso un desarrollador privado, Kartik, S.E., es el auspiciador del desarrollo de vivienda de interés social para alquiler.

De otra parte y en ausencia de comentarios emitidos por la Autoridad de Carreteras y Transportación, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados en cuanto al acceso propuesto y a la disponibilidad de sistema de alcantarillado sanitario para servir el proyecto, estamos impedidos de determinar si el proyecto propuesto es viable.

Cabe señalar que el proyecto de epígrafe no cuenta con la certificación de cumplimiento con la Ley Sobre Política Pública Ambiental por lo que, la consulta no debe ser adjudicada hasta tanto la JCA emita la correspondiente certificación.

El Reglamento Núm. 4, Sección 81.02, dispone otros criterios para proyectos de desarrollos residenciales extensos que deberán ser considerados por la Honorable Junta. A tenor con lo dispuesto en dicha sección, la Junta podrá considerar desarrollos residenciales extensos atendiendo lo siguiente:

*1. Los terrenos en los cuales se propone la urbanización estarán adyacentes o dentro del ámbito de expansión urbana del municipio correspondiente, dentro de una zona de interés turístico o un área desarrollada. La Junta podrá considerar este tipo de desarrollo fuera del área de expansión urbana cuando se demuestre que exista o pueda proveerse la infraestructura necesaria para servir al proyecto.*

El predio objeto de consulta ubica dentro de suelo urbano propuesto y el área de expansión urbana del Municipio. El predio no ubica en zona de interés turístico. En la periferia ubican diversos desarrollos residenciales, por lo que la propuesta armoniza con el comportamiento del sector.

*2. La densidad propuesta alcanzará los mínimos y no excederá los máximos establecidos en el Plan de Usos de Terrenos.*



El Municipio de Guayama no cuenta con un Plan de Usos de Terrenos por lo que se atenderán los parámetros de densidad establecidos en el Reglamento Núm. 4 para Distritos R-3.

Se solicita enmienda al Mapa de Zonificación a un Distrito R-3. Conforme a la Sección 66.03 del Reglamento en solares mayores de 5,400 metros cuadrados y Distritos R-3, se permite una densidad poblacional de 95 metros cuadrados por unidad de vivienda básica.

De la Relación del Caso, surge que el predio objeto de consulta tiene una cabida de 3.1997 cuerdas, equivalente a 12,576 metros cuadrados. Se proponen 102 unidades de vivienda y se proveerá una densidad de 205.49 metros cuadrados por unidad de vivienda básica. Es decir, se cumple con el mínimo de densidad permitida en Distritos R-3.

*3. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de los terrenos circundantes cuando el desarrollo residencial.*

Se celebró vista pública el 9 de septiembre de 2005.

De acuerdo al expediente electrónico se recibieron 19 cartas devueltas de invitación de vista pública de un total de 95 notificaciones de invitación de vista pública enviadas. Esto representa un 20 % de devolución.

De estas 19 cartas, 13 obran en el expediente administrativo. Estas notificaciones devueltas (13) fueron recibidas en la Oficina de la Secretaría; según surge del expediente administrativo los días 14 y 15 de septiembre de 2005. La razón de la devolución, según surge del sobre, son "Unclaimed" (10), "No Mail Receptacle" (1) y "Insufficient Address" (2).

Ante este defecto de notificación, recomendamos que previo a la adjudicación de esta consulta, se solicite a la parte proponente corrobore la dirección y el nombre de los titulares cuyas notificaciones de invitación de vista pública fueron recibidas devueltas (19 en total), a los fines de que se les notifique la resolución final. Los trece (13) titulares se identifican en la Lista de Notificaciones de 24 de agosto de 2005 bajo los siguientes números: 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 y 72. Recomendamos además, se localicen las restantes seis (6) cartas devueltas y se proceda de conformidad.

*4. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse*

Nos remitimos a lo discutido en el inciso b de la Sección 79.03, supra.

*5. El proyecto podrá incluir el desarrollo de una o más estructuras principales en un mismo solar si se propone segregar el mismo.*

Se contempla segregar una finca de 3.1997 para ubicar un desarrollo residencial de 102 unidades de vivienda en 16 edificios de una y dos plantas.

*6. Se podrá dispensar de los requerimientos de este Reglamento cuando se trate de desarrollos para vivienda de interés social y las circunstancias lo justifiquen*

El proyecto ante nuestra consideración es uno de interés social, por lo que la Junta podrá dispensar de los requerimientos del Reglamento según se dispone.



En el presente caso se proponen 102 unidades de vivienda y 62 espacios de estacionamiento.

La Sección 74.03(17) del Reglamento, dispone que para casas de apartamentos se proveerán áreas de estacionamiento a base del tamaño y del número de dormitorios de la unidad e vivienda. En el presente caso se proponen 102 apartamentos de 500 pies cuadrados cada uno con un (1) dormitorio. Por lo que se deberá proveer un (1) espacio de estacionamiento por unidad de vivienda. No obstante, en la referida Sección se dispone que en casas de apartamentos para envejecientes se proveerá un sesenta por ciento (60%) del total de estacionamientos. Véase Reglamento, pág. 265. En el presente caso el sesenta por ciento (60%) de 102 unidades de vivienda alcanza los 61.2 o 61 espacios de estacionamientos. Se proponen 62 espacios de estacionamientos por lo que se cumple con el por ciento dispuesto en la reglamentación.

Conforme al Artículo 13.003 sobre Definiciones contenidas en la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, 21 L.P.R.A. §4601, el Suelo Urbano define de la siguiente forma:

"Suelo urbano - significará una clasificación del terreno en el Plan Territorial y estará constituido por los terrenos que cuenten con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan, y que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación".

Una de las funciones de dicho Plan, es dividir la totalidad del suelo municipal en tres (3) categorías básicas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. Esta clasificación se utilizará para disponer la ordenación de los usos y las estructuras en estos suelos. La designación de suelo urbanizable, si alguna, se hace conforme a la determinación del Plan sobre la demanda por suelo urbano. Los terrenos objeto de consulta ubican dentro de un Distrito que será clasificado como Suelo Urbano conforme al Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayama propuesto. Entendemos que el uso propuesto no es inconsistente con la clasificación propuesta.

La parte proponente deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 61 de 10 de mayo de 2003, mejor conocida como "Ley para Crear las Áreas de Recuperación de Materiales Reciclables en los complejos de Vivienda" y designar un área para la separación y almacenaje de los materiales potencialmente reciclables y deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 139 de 9 de agosto de 2002 "Para ordenar que todo tipo de instalación eléctrica, cable, teléfono, entre otros servicios, que requieran el uso de cables externos, sean realizadas bajo tierra o de forma soterrada.

Por último, en la eventualidad de que la parte proponente contemple desarrollar algún tipo de instalación recreativa o deportiva, ésta vendrá obligada a cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 8 de 8 de enero de 2004, "Ley Para disponer la reestructuración del Departamento de Recreación y Deportes; establecer la política pública respecto a la recreación y los deportes".

Por imperativo del debido proceso de ley, la Junta no podrá tomar conocimiento del contenido de las cartas sometidas por las agencias gubernamentales y que fueron recibidas en la Junta con posterioridad a la fecha de la celebración de la vista pública por considerarse comunicaciones Ex-Parte conforme a lo establecido en López Salas v. Junta, 80 D.P.R. 646 (1958). Esto, a menos que se de oportunidad a las partes de conocer, expresarse y refutar el contenido de dichas comunicaciones.

Conforme a Lugo Rodríguez v. Junta de Planificación, 2000 TSPR 3, se identifican como partes en el procedimiento de referencia a: Kartik S.E.I. Inc.



Alcalde del Municipio de Guayama y los colindantes inmediatos por los cuatro (4) puntos cardinales.

### ACUERDO

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigente, y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental. También se ha dado disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de viviendas y otros usos en el área que comprende el proyecto propuesto.

Dicha consulta fue considerada por esta Junta de Planificación, quien acordó que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto, condicionado a los siguientes señalamientos y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será determinada por la Administración de Reglamentos y Permisos:

1. Se autoriza residencial que consiste en la construcción de 102 unidades de vivienda de interés social para envejecientes. Las mismas distribuidas en 16 edificios de los cuales 9 tiene 2 plantas y 7 tiene una planta, incluyen facilidades de administración, correo, salón de actividades, etc., ocuparán un predio de 3.1997 cuerdas y reservan un predio de 1.755 cuerdas para un desarrollo de un centro comercial vecinal para un total de 4.9547 cuerdas.
2. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.
3. Se cumplirá con los requerimientos de las agencias concernidas, incluyendo con las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental y las mismas son las siguientes:
  - a. Durante la construcción del proyecto, se debe cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido.
  - b. Mantener el proyecto y sus alrededores libres de acumulación de desperdicios sólidos.
  - c. No se permitirá la quema de árboles y arbustos ni la quema de basura durante el proceso de limpieza de los predios en las áreas del proyecto.
  - d. Deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas, tales como aceites, combustibles u otras sustancias químicas puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a un cuerpo de agua.
  - e. Deberán coordinar con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), la conexión del proyecto a su sistema de tratamiento de aguas usadas.



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

- f. Previo a dar comienzo a la construcción o efectuar algún movimiento de tierra, deben obtener de esta Junta los siguientes permisos:
1. Permiso de Fuentes de Emisión (PFE) para polvo fugitivo durante la etapa de construcción.
  2. Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación (CES).
  3. Para realizar una actividad Generante de Desperdicios Sólidos (Formulario DS-3), si estiman que generarán 15 yardas cúbicas semanales o más de escombros u otros materiales.
- g. De tener alguna descarga de escorrentía proveniente de una actividad de construcción a cualquier cuerpo de agua, deberán consultar con la Agencia Federal de Protección Ambiental para determinar si dicha descarga requiere un permiso "NPDES" de acuerdo al Código Federal de Reglamentación Número 40, Sección 122.26 (b) (14) (X).
- h. La Ley 61, "Ley para Crear la Áreas de Recuperación de Material Reciclable en los Complejos de vivienda", establece que en toda nueva obra de construcción de complejos de vivienda, se designara un área para la recuperación de material reciclable dentro del proyecto residencial propuesto.
4. Se coordinará con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para la conexión del proyecto a sus sistemas y para las mejoras o aportación que dicha agencia estime necesaria.
  5. Se reforestará las áreas verdes que sean despojadas de su cubierta vegetal como resultado de la construcción.
  6. El movimiento de tierra a llevarse a cabo deberá mantener los rasgos topográficos lo más posible y limitarse el mismo a la porción de terreno que se considere en la aprobación del plano de construcción. Durante esta etapa se deberá mantener el área húmeda para evitar la generación de polvo fugitivo. Se depositarán los desechos de materiales de construcción en vertederos autorizados por la Junta de Calidad Ambiental.
  7. Se mantendrán los camiones de carga que se utilicen para transportar material de relleno y/o construcción cubiertos mientras estén en movimientos para evitar generación de materia particulada.
  8. Los vehículos y maquinarias a utilizarse en el proyecto deberán recorrer las rutas de acceso lo más distantes posible de los planteles donde se encuentran realizado labores docentes y áreas clasificadas como zonas de tranquilidad ("Quiet Zones").
  9. Se coordinará con el Departamento de Obras Públicas Municipal para el acceso al proyecto.



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

10. Deberá cumplir con requerimientos de los Reglamentos 3, 4, 21 y 25.
11. El proyecto propuesto tendrá parámetros de diseño conforme a un Distrito R-3.

Los señalamientos anteriores se han hecho de la información disponible en estos momentos. No obstante, la Administración de Reglamentos y Permisos podrá hacer requerimientos adicionales que sean necesarios en el futuro, bien sea por situaciones que se desconocen ahora o imprevistas que pudieran surgir durante el desarrollo del proyecto en sus distintas etapas.

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y 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, APRUEBA la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial para envejecientes en el Barrio Machete del Municipio de Guayama.

DISPONIENDOSE: que: (1) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del período de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) de no someterse la etapa subsiguiente en la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales y (4) cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

DISPONIENDOSE, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una Moción o Solicitud de Reconsideración en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Reglamentos y Permisos. Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieron dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido acogida bajo estudio, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un período que no exceda de treinta (30) días adicionales.



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-IGV

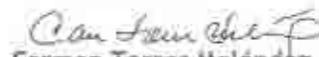
De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

Notifíquese: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Kartik S.E., 251 Calle Chile, San Juan, PR 00917; Gobierno Municipal de Guayama, Apartado 360, Guayama, PR 00785; Víctor Bozzó, 693 Calle 44, Urb. Fair View, San Juan, PR 00926. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

  
 Angel B. Rodríguez  
 Presidente

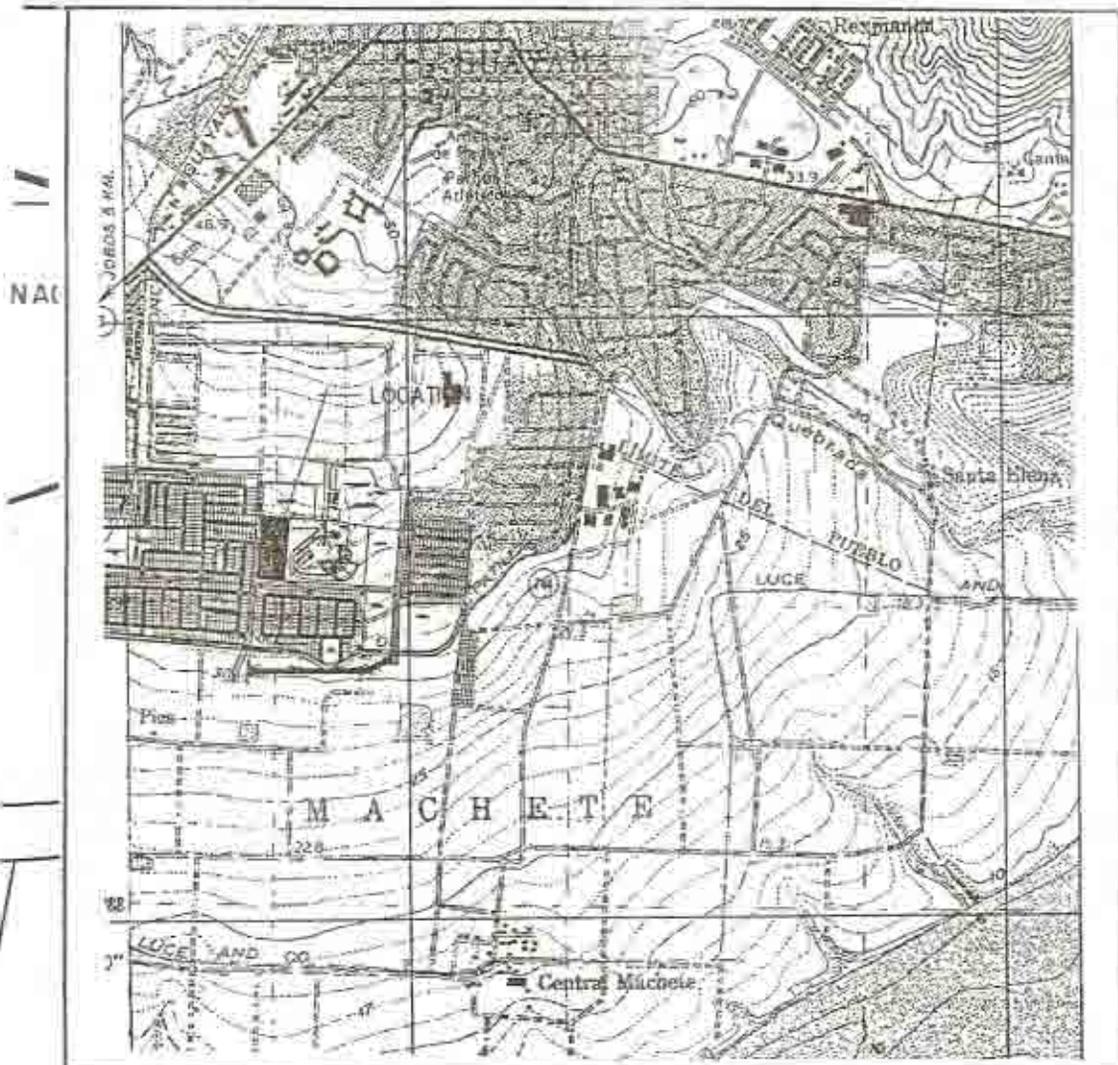
CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 31 ENE 2006

  
 Carmen Torres Meléndez  
 Secretaria

 Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
 OFICINA DEL GOBERNADOR  
 JUNTA DE PLANIFICACION

29/05



**LOCATION PLAN** QUADRANGLE: GUAYAMA - PHOTOREV. 1987  
 Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
 OFICINA DEL GOBERNADOR 13,250  
 MALE UNIDAD PLANIFICACION



10 de junio de 2005

Séptima Extensión a la  
Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

## RESOLUCION

La Junta de Planificación, en su reunión del 20 de marzo de 2002, aprobó la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social, en una finca con cabida de 13.8648 cuerdas, pertenecientes a una finca mayor con cabida de 257.697 cuerdas. La misma está localizada en la Carretera PR-54, kilómetro 0.3, en el Barrio Machete del Municipio de Guayama. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito R-1, según el Mapa de Zonificación del mencionado Municipio, vigente.

Ahora, la Junta tiene ante su consideración una solicitud de enmienda a la consulta. Se propone la construcción 102 unidades de vivienda para envejecientes en un predio de 3.1997 cuerdas y reservan un predio de 1.755 cuerdas para un desarrollo de un centro comercial vecinal para un total de 4.9547 cuerdas.

La Junta el 15 de diciembre de 2004, acogió la referida enmienda y dejó en suspenso la consulta para recibir comentarios de agencias y por treinta (30) días para que la parte proponente someta documentos de vista pública y deberá elaborar una Evaluación Ambiental (EA) y la misma será referida al Departamento de la Vivienda para el cumplimiento de la Ley Núm. 9 del 18 de Junio de 1970, según enmendada.

Por otra parte, el Sr. Dilip J. Shah, de la firma Kartic, SE, en comunicación de 28 de diciembre de 2004, solicitó una enmienda al proyecto original para añadir nueve (9) solares con las mismas cabidas aprobadas y se proveerá un área de 3.26 cuerdas para una institución sin fines de lucro.

Como resultado de la evaluación del impacto ambiental del proyecto se determinó que no tiene impacto significativo los nueve (9) solares y que cualifica como exclusión categórica de acuerdo con la Resolución R-03-30-8 de la Junta de Calidad Ambiental (Enmienda DN 02-0173[JP]).

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 **AUTORIZA LA ENMIENDA** para adicionar los nueve (9) solares y **MANTIENE EN SUSPENSO** la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISNV hasta que el Departamento de la Vivienda evidencie el cumplimiento de la Ley 416 de 2004.

DISPONIENDOSE que: (1) todas las otras partes del informe anterior, no alteradas por la presente Extensión, quedan en todo su vigor y efecto; (2) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del período de vigencia de este informe; (3) de no someterse la etapa subsiguiente en la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará **AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA** para todos los efectos legales.

DISPONIENDOSE, que cualquier parte afectada por esta decisión podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta resolución. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Reglamentos y Permisos. Los intervinientes tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.



La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido acogida bajo estudio, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

NOTIFIQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Kartik S.E., 251 Calle Chile, San Juan, PR 00917; Gobierno Municipal de Guayama, Apartado 360, Guayama, PR 00785; Víctor L. Bozzo, 693 Calle 44, Urb. Fair View, San Juan, PR 00926. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

  
ANGEL O. RODRÍGUEZ  
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 09 AGO 2005

  
Carmen Torres Meléndez  
Secretaría

24 MAR 2004

KARTIK S.E.  
261 CALLE CHILE  
SAN JUAN PR 00917

Consulta Número: 2001-71-0464-JPU-ISV

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  
Secretaría

Anejo



Planificando Contigo la Transformación de Puerto Rico

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

13 de diciembre de 2004

Quinta Extensión a la  
Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

RESOLUCIÓN

La Junta de Planificación, en su reunión del 20 de marzo de 2002, aprobó la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social, en una finca con cabida de 13.8648 cuerdas pertenecientes a una finca mayor con cabida de 257.697 cuerdas. La misma radica en la Carretera Estatal Número 54, kilómetro 0.3, en el Barrio Machete del Municipio de Guayama. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito R-1, según el Mapa de Zonificación del mencionado Municipio, vigente.

En reunión celebrada el 20 de marzo de 2002, la Junta de Planificación, aprobó la consulta para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social, que consiste del desarrollo de 104 solares con cabidas mínimas de 285.00 metros cuadrados.

Posteriormente, en reunión celebrada el 11 de julio de 2002, la Junta de Planificación, autorizó una enmienda a la consulta a los efectos de aumentar el número de solares de 104 a 125 y el rediseño en la distribución de los mismos. Este acuerdo fue notificado el 29 de agosto de 2002.

Luego, esta Junta de Planificación, en su reunión del 12 de mayo de 2003, dejó en suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente sometiera documentos de vista pública y una Evaluación Ambiental enmendada para poder considerar una segunda enmienda a la consulta que consiste en añadir 180 solares a las ya autorizadas, en una finca de 25.7920 cuerdas.

Después, en reunión celebrada el 4 de agosto de 2003, solicitó enmienda. La misma consiste en aumentar a 322 solares con cabidas de 285 metros cuadrados y está Junta de Planificación, acordó dejar en suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente sometiera documentos de vista pública y sometiera una Evaluación Ambiental, y los mismos fueron aprobados el 20 de septiembre de 2004.

Ahora, la arquitecta Marisa Gómez Díaz, solicita enmienda a la consulta y la misma consiste: se propone 102 unidades de vivienda para envejecientes las mismas distribuidas en 16 edificios de los cuales 9 tiene 2 plantas y 7 tiene una planta, incluyen facilidades de administración, correo, salón de actividades, etc., ocuparán un predio de 3.1997 cuerdas y reservan un predio de 1.755 cuerdas para un desarrollo de un centro comercial vecinal para un total de 4.9547 cuerdas.

Del estudio de dicha consulta, esta Junta de Planificación, en su reunión del 15 de diciembre de 2004, determinó acoger enmienda y dejar en suspenso la consulta para recibir comentarios de agencias gubernamentales y 30 días para que la parte proponente someta documentos de vista pública y deberá elaborar una Evaluación Ambiental (EA).

Se deberá someter a esta Junta una copia avanzada de la EA que cotizar que la misma esté de acuerdo en forma y contenido con la Sección de Requisitos de Contornos de la EA del Reglamento Sobre Declaraciones de Impacto Ambiental de la Junta de Calidad Ambiental (JCA). La misma deberá estar redactada en español y

**Continuación: Consulta Número 2001-71-0484-JPU-ISV**

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. Si el estudio del borrador demuestra que el mismo es adecuado, procederemos a solicitar las copias adicionales que sean necesarias para circularlas a las agencias. Dichos documentos deben ser sometidos con una certificación mediante Declaración Jurada de que la información sometida en los documentos ambientales son clara, correcta y completa.

Para que dicha audiencia pública se realice a la mayor brevedad posible y en forme 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 existieran 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 mediante declaración jurada 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, reproducidas 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).

Por lo tanto se deja en suspenso la presente consulta por los próximos treinta (30) días a partir de la fecha de notificación de este informe para que la parte proponente someta la información solicitada.

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.**

DISPONIÉNDOSE 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.



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan en continuación: Kartik S.E., 251 Calle Chile, San Juan PR 00917; Ing. Juan Rodríguez Claudio, PMB 76, HC-01 Box 29030, Caguas, PR 00725; Gobierno Municipal de Guayama, Apto. 360, Guayama, PR 00785; Iglesia Sin Paredes, PO box 1348, Guayama, PR 00785; Fam. Vaidlvieso De Jesús, Calle 7, H-11, Urb. Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Glorivée García González, Calle 7, H-7, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; José Y Olga Cabrera, Calle 7, H-5, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Remanente, Apto. 7989, Ponce, PR 00732; Héctor Sosa, Calle 19, FF-5, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; Eduardo Rivera, Calle 19, FF-5, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; William Linn Ortiz, Calle 22, EE-4, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; Dora Malavé, Calle 21, EE-3, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, H-12, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente, Valles de Guayama, Calle 7, H-10, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente, Valles de Guayama, Calle 7, H-9, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente, Valles de Guayama, Calle 7, H-8, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente, Valles de Guayama, Calle 7, BB-12, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Efraín Alvarado, Calle 7, H-5, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Víctor L. Bozzo, 693 Calle 44, Urb. Fair View, San Juan, PR 00926; Liliam E. Rodríguez, Urb. Valle de Guayama, St. 24 HH-7, Guayama, PR 00784; Carlos Burgos Roca, PO Box 1799, Guayama, PR 00785. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

  
ANGEL D. RODRÍGUEZ  
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 23 DIC 2004

  
Carmen Torres Meléndez  
Secretaria



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



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Oficina del Gobernador  
Junta de Planificación

*Junta de Planificación*  
Junta de Planificación  
Centro Governamental Municipal  
Ave. De Diego, Pda. 22, Santitas  
PO Box 41110, San Juan, PR 00940-1110

02 FEB 2005

KARTIK S.E.  
251 CALLE CHILE  
SAN JUAN PR 00917

Consulta Número: 2001-71-0464-JPU-ISV

Estimado(a) señor(a):

Cumpliendo con las disposiciones de las Leyes Númros. 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,

  
Secretaria

Anejo

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

12 de enero de 2005

Sexta Extensión a la  
Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

RESOLUCION

La Junta de Planificación, en su reunión del 20 de marzo de 2002, aprobó la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social, en una finca con cabida de 13.8648 cuerdas, pertenecientes a una finca mayor con cabida de 257.697 cuerdas. La misma radica en la Carretera Estatal Número 54, kilómetro 0.3, en el Barrio Machete del Municipio de Guayama. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito R-1, según el Mapa de Zonificación del mencionado Municipio, vigente.

En reunión celebrada el 20 de marzo de 2002, la Junta de Planificación, aprobó la consulta para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social, que consiste del desarrollo de 104 solares con cabidas mínimas de 285.00 metros cuadrados.

Posteriormente, en reunión celebrada el 11 de julio de 2002, la Junta de Planificación, autorizó una enmienda a la consulta a los efectos de aumentar el número de solares de 104 a 125 y el rediseño en la distribución de los mismos. Este acuerdo fue notificado el 29 de agosto de 2002.

Luego, esta Junta de Planificación, en su reunión del 12 de mayo de 2003, dejó en suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente sometiera documentos de vista pública y una Evaluación Ambiental enmendada para poder considerar una segunda enmienda a la consulta que consiste en añadir 160 solares a las ya autorizadas, en una finca de 25.7920 cuerdas.

Después, en reunión celebrada el 4 de agosto de 2003, solicitó enmienda. La misma consistió en aumentar a 322 solares con cabidas de 285 metros cuadrados y esta Junta de Planificación, acordó dejar en suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente sometiera documentos de vista pública y sometiera una Evaluación Ambiental y los mismos fueron aprobados el 20 de septiembre de 2004.

Luego, la arquitecta Marisa Gómez Díaz, solicitó nuevamente enmienda a la consulta y la misma consiste: Se propone 102 unidades de vivienda para envejecientes, las mismas distribuidas en dieciséis (16) edificios de los cuales nueve (9) tienen dos (2) plantas y siete (7) tienen una (1) planta, incluyen facilidades de administración, correo, salón de actividades, etc., ocuparan un predio de 3.1997 cuerdas y reservan un predio de 1.755 cuerdas para un desarrollo de un centro comercial vecinal para un total de 4.9547 cuerdas y esta Junta de Planificación en su reunión del 15 de diciembre de 2004, determinó acoger la enmienda y dejar en suspenso la consulta para recibir comentarios de agencias gubernamentales y treinta (30) días para que la parte proponente someta documentos de vista pública y deberá elaborar una Evaluación Ambiental (EA) y la misma será referida al Departamento de la Vivienda para el cumplimiento de la Ley Núm. 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada.

Ahora, el señor Ollivier S. Shao, mediante comunicación del 28 de diciembre de 2004, solicitó otra enmienda la cual consiste de lo siguiente entre otros y citamos:

"Preparando los planos de acuerdo a lo aprobado y cumpliendo con las áreas requeridas para las facilidades vecinales y recreativas, estamos indicando que añadiremos nueve (9) solares adicionales con cabidas a las aprobadas y estamos reservando 3.26 cuerdas, para una zona institucional; estamos reservando para donarla a una institución sin fines de lucro, para que puedan construir una institución sin fines de lucro, para beneficiar a los niños del área."



**Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV**

Del estudio de dicha consulta, esta Junta de Planificación en su reunión del 12 de enero de 2005, acordó acoger la enmienda y dejó en suspenso para referir al Departamento de la Vivienda para el cumplimiento con la Ley Núm. 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada.

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.**

**NOTIFIQUESE:** A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Kartik S.E., 251 Calle Chile, San Juan, PR 00917; Gobierno Municipal de Guayama, Apartado 360, Guayama, PR 00785; Víctor L. Bozzo, 693 Calle 44, Urb. Fair View, San Juan, PR 00926. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

  
**ANGEL D. RODRÍGUEZ**  
 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 11 FEB 2005

  
**Carmen Torres Meléndez**  
 Secretaria



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
 OFICINA DEL GOBERNADOR  
 JUNTA DE PLANIFICACIÓN

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

18 OCT 2004

KARTIK S.E.  
PO BOX 7989  
PONCE PR 00732

**Consulta Número:** 2001-71-0464-JPU-ISV

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 epigrafe.

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

20 de septiembre de 2004

Cuarta Extensión a la  
Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

**RESOLUCIÓN**

La Junta de Planificación, en su reunión del 20 de marzo de 2002, aprobó la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social, en una finca con cabida de 13.8648 cuerdas pertenecientes a una finca mayor con cabida de 257.697 cuerdas. La misma radica en la Carretera Estatal Número PR-54, kilómetro 0.3, en el Barrio Machete del Municipio de Guayama. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito R-1, según el Mapa de Zonificación del mencionado Municipio, vigente.

En reunión celebrada el 20 de marzo de 2002, la Junta de Planificación aprobó la consulta para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social, que consiste del desarrollo de 104 solares con cabidas mínimas de 285.00 metros cuadrados.

Posteriormente, en reunión celebrada el 11 de julio de 2002, la Junta de Planificación autorizó una enmienda a la consulta a los efectos de aumentar el número de solares de 104 a 125 y el rediseño en la distribución de los mismos. Este acuerdo fue notificado el 29 de agosto de 2002.

Luego, esta Junta de Planificación en su reunión del 12 de mayo de 2003, dejó en suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente sometiera documentos de vista pública y una Evaluación Ambiental enmendada para poder considerar una segunda enmienda a la consulta que consiste en añadir 160 solares a las ya autorizadas, en una finca de 25.7920 cuerdas.

Después en reunión celebrada el 4 de agosto de 2003, solicitó enmienda. La misma consiste en aumentar a 322 solares con cabidas de 285 metros cuadrados y esta Junta de Planificación acordó dejar en suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente sometiera documentos de vista pública y sometiera una Evaluación Ambiental.

Para considerar los planteamientos y pruebas de las partes interesadas en la consulta que nos ocupa se celebró una vista pública el día 3 de febrero de 2004, a las 10:00 a.m., en el Salón de la Legislatura Municipal del Municipio de Guayama.

De expediente del caso de la prueba documental y testifical aportada se llega a las siguientes:

**DETERMINACIONES DE HECHOS**

1. El 20 de marzo de 2002, la Junta aprobó la consulta de un proyecto residencial unifamiliar de interés social que consistía en el desarrollo de 104 solares con cabidas no menores de 285.00 metros cuadrados en una finca de 13.8648 cuerdas que formaban parte de una finca con cabida de 257.697 cuerdas. Posteriormente, el 11 de julio de 2002, la Junta dictó Resolución, la cual fue notificada el 29 de agosto de 2002, en la que autorizó una enmienda a la consulta a los efectos de aumentar el número de solares de 104 a 125 y el rediseño y distribución de los mismos.
2. El Proponente, en fecha de 3 de abril de 2003, vuelve a la Junta para solicitar otra enmienda a la presente consulta. En esta ocasión la enmienda contempló añadir 160 unidades (solares) a los ya autorizados. Ante el señalamiento de la Junta de la necesidad de la celebración de una nueva vista pública y el requerimiento de la preparación de una enmienda al documento ambiental, la parte proponente vuelve a solicitar una enmienda para la construcción de 162 unidades o solares adicionales (10/7/2004) para un total de 322 solares con una cabida no menor de 285.00 metros cuadrados. Es decir, que de



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPL-ISV

aprobarse la enmienda propuesta el desarrollo de referencia alcanzaría para un gran total de 447 unidades de vivienda, en el área de referencia.

3. La finca en la que se propone la presente enmienda a la consulta tiene una cabida de 239.523 cuerdas, y radica en el barrio Machete y Jobos del Municipio de Guayama. El mismo está delimitado por el NORTE, Calle Principal Oeste, Urbanización Valles de Guayama, Iglesia Bautista Sin Paredes, terrenos del Municipio de Guayama, Urbanización La Hacienda y, terrenos del Municipio de Guayama; por el SUR, con terrenos de la Sucesión Rovira, y terrenos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico; por el ESTE, con la Urbanización Valles de Guayama, terrenos del Municipio de Guayama, Urbanización La Hacienda, terrenos del Municipio de Guayama, Urbanización La Fica, terrenos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico y terrenos de la sucesión Rovira; y por el OESTE, con la Urbanización Blondel, Parque de Pelota, terrenos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, Urbanización Valle de Guayama y terrenos del Municipio de Guayama. Por este predio de terreno atraviesa el canal del Servicio de Riego del Pueblo de Puerto Rico. (Según escritura núm. 19 sobre segregación y descripción de remanente, otorgada ante la notario Ana Josefina Bernier Muñoz.)
4. Se propone la ubicación de un proyecto de carácter residencial unifamiliar consistente en la construcción de 322 unidades de vivienda (solares) adicionales, bajo el programa de Viviendas de Interés Social y la propuesta enmienda al Mapa de Zonificación de Guayama de un distrito R-1 (según se desprende de la hoja 10 con vigencia del 22 de junio de 1968) a un distrito R-3. Los predios a ser segregados tendrán una cabida que no será menor de 285 metros cuadrados y los parámetros establecidos en la Resolución JP-242, según esta haya sido modificada. El proyecto ocupa un área de 62.3471 cuerdas dentro de la finca descrita en la determinación de hecho anterior.
5. En adición, el predio se encuentra fuera de la zona de inundabilidad, según el Mapa de Áreas Susceptibles a Inundaciones, hoja 55-A, según enmendada el 5 de mayo de 1999 y con vigencia del 1 de junio de 1999.
6. El desarrollo propuesto, según el plano provisto por la parte proponente, consiste en desarrollar las Secciones III y IV de la Urbanización Brisas del Mar. La sección III de Brisas del Mar, consiste de un predio con una cabida de 25.79 cuerdas donde se proyecta el desarrollo de 160 solares. La sección IV de Brisas del Mar consiste de un solar con una cabida de 20.81 cuerdas donde se proyecta el desarrollo de 162 solares. Ambos predios están divididos por la sección II de Brisas del Mar. Los predios a ser segregados bajo este proyecto tendrán una cabida que no será menor de 285 metros cuadrados.

La parte proponente indicó que cumple con los parámetros de cabida para un distrito R-3, debido a que los solares que se van a proveer sobrepasan los 300 metros cuadrados; que no habrá variaciones en los patios debido a que las casas se diseñan para ese tipo de solar. Sobre la infraestructura no hay cambios y se sobrepasan los estándares de la JP-242. La JP-242 se utilizará en los casos particulares en que por alguna razón un solar necesite alguna variación en cabida por ser menor de 300 metros, según requerido por los parámetros de un Distrito R-3, pero ese no es el patrón uniforme del proyecto. En este momento fuera del diseño de la infraestructura que es semi-solterada y las facilidades vecinales, no se contempla otra variación bajo la JP-242.

7. El área adyacente al predio objeto de consulta muestra un comportamiento totalmente urbano, predominando el uso residencial e institucional. Entre los usos que se encuentran



## Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

alrededor se pueden apreciar el complejo deportivo municipal, Iglesia Bautista, hospital, Centro de Convenciones, entre otros. Los predios remanentes de la finca de 239.523 cuerdas están identificados en el plano esquemático de la presente consulta como Remanente A (R-A) y Remanente B (R-B), Remanente C (R-C), los cuales según la parte proponente, serán utilizados en un futuro para ubicar usos accesorios. En el R-A se proyecta ubicar facilidades comerciales (se contempla este centro comercial conforme al Reglamento de Lotificación y Urbanización, Reglamento Número de # 3 de la Junta de Planificación, sección 10.00, relativa a Espacios Comunes, Abiertos y para Recreación, Educación, Culturales y Comerciales, e indica la parte proponente que será presentado a la Administración de Reglamentos y Permisos) y en el R-B usos institucionales para la Universidad Católica (consulta de ubicación num. 2003-71-0760-JPU, de un proyecto institucional de 40,000 pies cuadrados en una finca de 4,587 cuerdas el cual fue aprobado el 20 de enero de 2004). El R-C es objeto de una consulta de ubicación para ubicar el Colegio Saint Patrick's Bilingual School (consulta de ubicación 2003-71-0893-JPU, pendiente de informe de vista pública). Esta información se desprende del testimonio verídico por la parte proponente y de carta marcada como Exhibit 3 por conducto del Ing. Juan Rodríguez Claudio en relación a los comentarios de la carta de la J. C. A. en carta del 24 de octubre de 2003, con el propósito de describir los remanentes de la finca objeto de consulta.

Conforme a la sección 10.04 acápite 4 del Reglamento de Lotificación y Urbanización, supra, el proyecto comercial no puede presentarse ante la ARPE. Veamos, la sección 10.04, supra, indica que al considerar el desarrollo preliminar de un proyecto residencial que comprenda la construcción de 250 o más unidades de vivienda se "podrá autorizar al urbanizador, constructor o proponente la provisión de terrenos para el desarrollo de instalaciones comerciales para completar el proyecto". Nos indica sobre el área máxima de los terrenos a destinarse para el desarrollo de las instalaciones comerciales se determinará a base de 20 metros cuadrados de terreno por cada unidad básica de vivienda. El proyecto de referencia comprende la construcción de 447 unidades de vivienda básica por lo que el total máximo a destinarse para instalaciones comerciales sería de 2.2746 cuerdas y el R-A tiene una cabida de 5 cuerdas.

8. A parte del canal de riego "Canal Pailias" que atraviesa la finca y una charca de retención a unos 400 metros aproximadamente, la cual era utilizada como parte de los usos agrícolas anteriores, no existen cuerpos de agua o humedales cercanos al predio.

La parte proponente colocará una cerca para delimitar la servidumbre del canal de riego en coordinación con la A. E. E. (División de Riego) y se ha establecido una distancia de 32 pies desde el centro del canal al norte y 32 pies desde el centro del canal al sur.

9. Los terrenos en estos momentos no tiene ningún uso. El suelo del terreno evaluado esta clasificado por el U.S. Soil Conservation Service como perteneciente a la serie "Vives silty loam, high bottom". Estos son terrenos de moderada permeabilidad. (Véase página 9 de la Evaluación Ambiental.)
10. El costo estimado o de inversión para el proyecto es de \$18,245,000.00 a ser financiado por la banca privada (Convencional). Se estima que se crearán 250 empleos directos y 100 indirectos durante la etapa de construcción. La construcción podría durar alrededor de 2 años y medio a 3 años.



## Continuación: Consulta Número: 2001-71-0464-JPU-ISV

11. El recogido de los desperdicios sólidos durante la etapa de construcción serán por cargo del contratista.
12. El acceso vehicular al proyecto propuesto será a través de una calle (calle principal de la Urbanización Valles de Guayama al final) de 20.60 metros con un derecho de vía de 7.30 metros de ancho, a construirse, que se conectará con la P. R. 54, a la altura del Km. 0,3, la cual tiene un ancho de 28 metros y un derecho de vía de 22.00 metros.
13. Sobre la Infraestructura, no existen comentarios en el expediente emitidos por las agencias de infraestructura relacionados con la enmienda al proyecto de epígrafe. (322 solares para viviendas de interés social.)
  - a. La Autoridad de Energía Eléctrica (A. E. E.). No hay comentarios para la enmienda.
  - b. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (A. A. A.). No hay comentarios para la enmienda.
  - c. La Autoridad de Carreteras y Transportación (A. C. T.). No hay comentarios para la enmienda.
14. Las siguientes agencias emitieron sus comentarios con respecto al proyecto propuesto:
  - a. El Departamento de Recursos Naturales (D. R. N. A.)
    - En cartas del 29 de enero de 2004 y del 1 de marzo de 2004 por conducto del Sr. Luis E. Rodríguez Rivera, Secretario, indicó, entre otras cosas, que "la enmienda no ha sido sometida al D.R.N.A. para su consideración por lo que no tienen todos los elementos de juicio para participar de forma efectiva en el proceso."
  - b. La Junta de Calidad Ambiental (J.C.A.)
    - En carta del 24 de octubre de 2003 por conducto de la Sra. Iris C. Cuadrado Gómez, Directora del Área de Asesoramiento Científico, solicitó que se le sometiera un plano donde se incluyan e identifiquen los remanentes, donde ubiquen las unidades aprobadas y donde ubicarán las propuestas (un total de 447 unidades). Además, expresa que debido a que en los remanentes B y C del predio se propone la construcción de otros proyectos, estas acciones propuestas deberán ser evaluadas en conjunto; ya que la presentación individual constituye un fraccionamiento de la acción propuesta.
  - c. Departamento de Agricultura (D.A.)
    - En carta del 17 de febrero de 2004 por conducto de la Agro. Yolanda Flores Santos, Directora Interina de la Oficina de Preservación de Terrenos Agrícolas, El D.A. indicó que el proyecto objeto de consulta no afecta a actividad agrícola alguna y que no tiene objeción al mismo.

## II. Comentarios Aprobación de Viviendas Interés Social

- a. Departamento de la Vivienda (D. V.)
  - Sobre el endoso del D. V. para un proyecto de viviendas de interés social debemos indicar que el documento que obra en el expediente consiste de



## Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

una carta del 11 de junio de 2001, la cual hace referencia a la construcción de 104 unidades de vivienda.

La carta del DV habla sólo de las unidades de vivienda de la consulta original y no de las 322 unidades adicionales a ser consideradas bajo la enmienda. En consecuencia, se recomienda que se soliciten los comentarios y análisis del D.V. sobre la consulta según enmendada.

## b. Banco Gubernamental de Fomento (B. G. F.)

- El B. G. F. mediante carta de 11 de junio de 2003, certificó el proyecto en su totalidad como uno de interés social y que el mismo cumplía con las disposiciones de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, y con el programa de Nueva Vivienda. Además, le impuso el cumplir con los parámetros de la reglamentarios de la JP-242, la reglamentación tanto estatal como federal sobre construcción y edificación y que el 75% de las unidades del proyecto tendrían un precio no mayor de \$70,000.00 mientras que el restante 25% no tendría un precio mayor de \$85,000. Esta carta hace referencia sólo a 142 unidades de vivienda.

Es necesario que el B.G.F. aclare el nombre del proyecto al que hace referencia en la mencionada carta y la totalidad de las unidades de vivienda que fueron considerados por éste.

15. El método de disposición de los desperdicios sólidos será privado tanto en la etapa de construcción y de operación.
16. El Municipio de Guayama no emitió comentarios por escrito en relación a las enmiendas sometidas a esta consulta. Sin embargo, durante la audiencia el Sr. Bozzo, Consultor para el Municipio, indicó que el municipio endosa el proyecto propuesto y que el mismo está considerado dentro del área de expansión lógica y natural del pueblo, que colinda con las facilidades institucionales del sector.  
  
En el expediente no obran cartas de endoso o comentarios por parte del Municipio en relación a la enmienda solicitada por la parte proponente, pero de un análisis del documento final del Plan de Ordenación Territorial y los mapas de clasificación que forman parte del mismo, que se encuentran bajo estudio en la Junta, se puede ver que el desarrollo objeto de esta consulta y las enmiendas han sido considerados como parte de dicho Plan.
17. Para el proyecto no se generó participación en apoyo adicional a la parte proponente o del Municipio.
18. No se generó participación en oposición al proyecto de referencia.
19. Mediante cartas, el 16 de enero de 2004, la Junta notifica la celebración de la vista pública postulada para el 3 de febrero de 2004.
  - Comunicado (DN 03-0173 [JP] Enmienda) de la Junta de Calidad Ambiental, el cual indica que en la consulta de epígrafe hubo cumplimiento de Ley 9.
  - Comunicado en el que el Ing. Carlos Burgos envía desglose de áreas y número de unidades del caso en referencia e incluye copia de la carta de la JCA, copia de carta de la Junta, copia de carta del Ing. Juan Rodríguez Claudio.



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

21. El Municipio de Guayama se encuentra en la Fase IV Plan Final del Plan de Ordenación Territorial (PT), del documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, de la Resolución JP-242, según enmendada y extendida y de la Data Censal para el Municipio de Guayama del año 2000.

#### CONCLUSIONES DE DERECHO

1. El Municipio de Guayama no cuenta con un Plan de Ordenación Territorial ya que el mismo se encuentra en la Fase IV Plan Final, según se desprende de la determinación de hecho núm. 21.
2. El predio objeto de consulta está comprendido en un distrito R-1, según el mapa de zonificación de Guayama vigente y se encuentra fuera de áreas inundables. (Ver determinación de hecho núm. 6.)
3. La Sección 11.02 del Reglamento de Zonificación, Reglamento de Planificación Número 4 con vigencia del 5 de noviembre de 2000, establece los usos permitidos en un Distrito R-1. En el acápite 5 de la sección 11.02, supra, nos indica que se permiten los desarrollos extensos de conformidad con las disposiciones de las secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este reglamento, supra. Por otra parte, la sección 81.00 del Reglamento de Planificación número 4, supra, dispone que la Junta podría considerar proyectos de Desarrollo Extenso, independientemente del distrito de zonificación en que se proponga.
4. La Sección 2 sobre Definiciones del referido reglamento establece la definición de Desarrollo Extenso:

"Comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas, treinta (30) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) o cuarenta mil (40,000) personas y cuarenta (40) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población censal sobre cuarenta mil (40,000) personas conforme a los resultados del último Censo Poblacional o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativas que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados."

El proyecto propuesto se pretende desarrollar en el Municipio de Guayama el cual tiene una población censal de 44,301, según el Censo del 2000 y comprende el desarrollo de 322 solares para el igual número de unidades de vivienda de interés social, por lo que el proyecto objeto de consulta constituye un Desarrollo Extenso.

5. La Sección 79.03 del Reglamento Número 4, supra, establece los criterios a ser evaluados por la Junta a base de los siguientes factores, los cuales discutiremos por separado:
  - a. Conformidad del Uso propuesto y su intensidad con el Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
    - El Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayama se encuentra en la Fase IV (Final), de su evaluación. Según los documentos sometidos y presentados como parte del proceso de adopción, el Municipio de Guayama ha propuesto que el terreno objeto de consulta tenga una clasificación de R-3. (Ver hoja 420-021 de los mapas de clasificación propuestos.) Por lo que entendemos que el



presente proyecto está acorde con el uso e intensidad propuesto por el PT.

- b. Disponibilidad, programación y mejoras propuestas por el proyecto a la infraestructura del sector en que ubica:
  - Sobre el aspecto de la infraestructura, no podemos llegar a una determinación debido a que para la enmienda objeto de esta consulta, 322 unidades de vivienda, no existen comentarios de las agencias de Infraestructura. (Ver determinación de hecho núm. 12.)
- c. La forma en que el proyecto propicia el desarrollo integral del sector y mantiene o mejora las condiciones existentes.
  - Analizada en conjunto con el acápite d. siguiente.
- d. La viabilidad, adecuación y conveniencia del uso propuesto.
  - El proyecto propuesto propicia un desarrollo integral del sector debido a que esta consona con el desarrollo residencial que existe en el área, según mencionado en el acápite b anterior. Según se desprende de "Plan para la Región Sur de los Planes Regionales de Puerto Rico con vigencia del 21 de septiembre de 2000, el desarrollo en el Municipio de Guayama se orienta hacia el sur y suroeste del pueblo, predominando los desarrollos residenciales comerciales e institucionales. Este documento, además, nos indica que se quiere auspiciar el desarrollo de vivienda de interés social por parte de los desarrolladores del sector privado.
  - Como parte del Memorial Final al Municipio de Guayama ha expresado el interés de promover el desarrollo de Vivienda de Interés Social de forma tal que se aumente el inventario de vivienda disponible para las familias de Ingresos bajos. Entre los objetivos generales relativos al suelo urbano se pretende el incentivar un desarrollo y construcción de vivienda combinado con usos comerciales y oficinas en el centro urbano.
  - Debido a los comentarios hechos anteriormente, concluimos que el proyecto objeto de consulta puede ser una viable y adecuado siempre y cuando cuente con las facilidades de infraestructura; bien sea que la misma exista o pueda proveerse con la realización de las mejoras e inversiones necesarias. Al presente, no tenemos los comentarios sobre la capacidad y la disponibilidad de la infraestructura para servir este proyecto.
6. La Sección 81.02 del Reglamento de Zonificación, supra, establece los requisitos con los que deberán cumplir un Desarrollo Residencial Extenso, los cuales señalaremos y discutiremos por separado:
  - i. Los terrenos en los cuales se propone la urbanización estarán adyacentes o dentro del ámbito de expansión urbana del municipio correspondiente o dentro de un área desarrollada.
    - El predio objeto de consulta se encuentra dentro del ámbito de expansión programada y contemplada dentro del Plan de Ordenación territorial del Municipio de Guayama. En la periferia del predio se puede apreciar el desarrollo residencial e institucional existente y programado. (Ver las determinaciones de hecho núm. 3 y 6.)



Continuación: Consulta Número 2001-71-3-64-JPU-ISV

2. La densidad propuesta alcanzará los mínimos y no excederá los máximos establecidos en el Plan de Usos de Terrenos correspondiente.
  - La sección 13.04 del Reglamento Núm. 4, supra, nos indica que en los distritos R-3 todo solar que se forme, con posterioridad a este reglamento, tendrá un área no menor de 300 metros cuadrados y un ancho no menor de 12 metros. El tamaño de los solares propuesto para este proyecto, por el proponente según indicó en la vista pública serán de 300 metros o más excepto en aquellos casos que por razones de ubicación tengan que ser menores en cuyos casos no serán menores de 285 metros cuadrados. (Véase determinación de hecho número 6.)
  - Los acápites 1 y 2 de la sección 13.05, del Reglamento Núm. 4, supra, nos indican que en el caso de solares menores de 300 metros, se permitirá una casa de una familia y en el caso de solares iguales o mayores de 300 metros se permitirán casas de una o dos familias. El proyecto objeto de consulta propone la segregación 322 solares y construcción de una unidades vivienda por cada solar o sea 322 unidades de vivienda de interés social. Por lo que entendemos que el mismo cumple con la densidad permitida por el distrito de R-3.
3. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de los terrenos circundantes cuando el desarrollo residencial extenso tenga acceso a una calle municipal con un ancho menor de 8.00 metros y por la cual accesen más de diez (10) estructuras residenciales en una distancia de doscientos cincuenta metros (250 metros.), medidas desde las entradas al proyecto.
  - Para la presente consulta de ubicación se celebró la vista pública el 3 de febrero de 2004, en el Salón de la Legislatura Municipal de la Casa Alcaldía del Municipio de Guayama.
  - Según se desprende de la determinación de hecho núm. 19, el 33.57% de las cartas de notificación de vista pública enviadas por la Junta fueron devueltas. Esto nos crea la situación de que en la presente consulta podría levantarse una deficiencia en cuanto al debido proceso de ley debido por falta de notificación. A juicio del Oficial Examinador, de aprobarse la presente consulta sin que se tomen las medidas cautelares para garantizar el cumplimiento del debido proceso de ley, en la notificación de la resolución que adjudique la consulta podría conllevar la revocación de la misma si fuere impugnada ante un tribunal de justicia. Es decir, que la parte que la impugne el procedimiento de consulta de ubicación de referencia podría prevalecer. En consecuencia recomendamos que antes de adjudicar la consulta se le ordene a la parte proponente que certifique de forma fehaciente las personas que residen dentro del radio de notificación y sus direcciones correctas, para que al momento de notificar la resolución que adjudique la presente consulta se cumpla a cabalidad con el debido proceso de ley.
  - Otra alternativa con la que cuenta la Junta para subsanar el defecto en la notificación al que hemos aludido, es el de señalar la celebración de una nueva vista, para la cual se deberá requerir a la



## Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

parte proponente la certificación fehaciente de los colindantes dentro del radio.

4. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar los efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse:
  - Sobre el aspecto de la infraestructura, reiteramos que para la enmienda y desarrollo objeto de este informe no contamos con los comentarios de las agencias de infraestructura, extiéndase la A.A.A., A.E.E., A.C.T.
5. El proyecto podrá incluir el desarrollo de una o más estructuras principales en un mismo solar si se propone segregar el mismo.
  - El proyecto contempla la segregación y construcción de 322 unidades de vivienda adicionales a la consulta originalmente aprobada.
6. Se podrá dispensar de los requerimientos de este Reglamento cuando se trate de desarrollos para vivienda pública y las circunstancias así lo justifiquen.
  - Para el presente desarrollo la parte proponente solicita se le dispense de el requerimiento de tamaño mínimo de solar y de 300 metros cuadrados mínimos de cobida le permita una cobida mínima de 285 metros cuadrados, esto conforme a la Resolución de la Junta, JP-242.
  - La Resolución JP-242 fue tomada por la Junta para autorizar variaciones a determinados requisitos establecidos en las disposiciones reglamentarias vigentes sobre lotificación, zonificación, edificación y facilidades vecinales a ser autorizadas en proyectos residenciales de interés social, bajo el programa de coparticipación del sector público y privado para la nueva operación de vivienda auspiciada por el Departamento de la Vivienda.
7. El documento "Objetivos del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico", con vigencia de marzo de 1995, establece como parte de sus metas generales el

- Lograr el uso intensivo de los terrenos en las áreas urbanas, mediante el estímulo a la formación de núcleos urbanos y a la densificación de estas áreas en general.
- Incentivar la construcción de vivienda asequible planificando los desarrollos de vivienda orientados a las familias de ingresos bajos y moderados.

Entre las metas y objetivos de política pública para el desarrollo urbano, este documento nos indica las guías para ordenar el crecimiento físico de estas áreas. Así, en la sección 1.01 establece que se deben identificar por medio de los Planes de Usos de Terrenos en diferente escala, Planes de Organización Territorial, Mapas de Expansión Urbana y aplicación de instrumentos de implantación como zonificación y nuevas competencias, hacia aquellos lugares donde es deseable encauzar el crecimiento urbano. Teniendo como criterios normativos los siguientes:

- Seleccionar para propósitos urbanos como primera prioridad, terrenos con las siguientes características: terrenos en áreas edificadas que propicien el desarrollo y la densificación selectiva, bolsillos de terrenos vacantes (que no constituyan espacios abiertos), terrenos que no sean de alta productividad



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

agrícola o inundables y donde exista o se puedan mejorar, operar y mantener a un costo razonable la infraestructura.

2.00 INTENSIFICAR EL USO DE LOS TERRENOS EN LAS ÁREAS URBANAS.

2.01 Incentivar la maximización de la densidad en el desarrollo de las áreas residenciales urbanas utilizando los siguientes criterios, entre otros:

- Construcción de viviendas en densidades medias para la utilización más intensa del terreno.
- Implantación de medidas dirigidas a la demanda o preferencia de proyectos residenciales de alta y media densidad.
- Armonizar la densidad propuesta con las condiciones del sector y características del terreno.
- Limitar el desarrollo de una parcela a aquel número de unidades que pueda ser servido por los sistemas de infraestructura existentes y programados, concentrando las mismas en una porción de la parcela, de forma que responda a la densidad recomendada por un plan o a una densidad promedio, y posponiendo el desarrollo del resto de la parcela, hasta que se pueda proveer la capacidad necesaria a los sistemas de infraestructura, a tenor con la densidad prevista en el desarrollo original.
- No permitir ubicaciones en terrenos desprovistos de infraestructura o donde no sea viable proveer la misma.

3.04 Promover el desarrollo de vecindarios y comunidades funcionales, eficientes, agradables y seguros alentando la creación de asociaciones de residentes que sean incorporadas al proceso decisorial del municipio e implantando medidas efectivas para la prevención de la criminalidad.

- Identificar los polos de desarrollo regional propiciando su redesarrollo y planificación para facilitar la retención de población y aumentar su atractivo, y actividad económica.

El proyecto a desarrollarse es uno que intensifica el área urbana debido a que el distrito actual es de R-1 y el distrito propuesto por la presente consulta y al que podría ser zonificado posteriormente el predio es el de R-3, un distrito que por su descripción en el Reglamento Núm. 4, supra, tiene el propósito de clasificar áreas residenciales de una densidad intermedia (solares de 300 metros ó más). Por el contrario, el distrito actual es para aquellas áreas a ser desarrolladas en solares no menores de 900 metros ó más. El proyecto objeto de referencia es la extensión de las secciones I y II de Brisas del Mar, proyectos previamente desarrollados bajo el programa de viviendas de interés social y aunque para la presente consulta no existen los correspondientes endosos del D.V y del B.F.G., de conseguirse los mismos, este proyecto estaría dirigida a las familias de bajos y moderados ingresos. El predio objeto de consulta está fuera de áreas inundables y no es alta productividad agrícola, según se desprende de las determinaciones de hechos núm. 4 y 14 acápite c. El proyecto a ser desarrollado está diseñado bajo los parámetros de un distrito de mediana densidad.

Mediante la zonificación vigente de los predios y la clasificación propuesta por el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayama, hacen plenamente palpable el hecho de que estos terrenos han sido identificados y forman parte del PT para el desarrollo urbano del municipio.



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-15V

La Junta de Planificación de Puerto Rico es en el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral de Puerto Rico y determinar el uso de los terrenos en Puerto Rico. Artículo 4 y 11, Inciso 14 de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

#### ACUERDO

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el Proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental. También se ha dado disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de viviendas y otros usos en el área que comprende el proyecto propuesto.

Dicha consulta fue considerada por esta Junta de Planificación, quien acordó que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto, condicionada a los siguientes señalamientos y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse en la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será determinada por la Administración de Reglamentos y Permisos:

1. Se autoriza un proyecto residencial de interés social que consiste de 322 solares con cobijos de 285 metros cuadrados.
2. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.
3. Se cumplirá con los requerimientos de las agencias concernidas, incluyendo con las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental:
  - a. Durante la construcción del proyecto, se debe cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido.
  - b. Mantener el proyecto y sus alrededores libres de acumulación de desperdicios sólidos.
  - c. No se permitirá la quema de árboles y arbustos ni la quema de basura durante el proceso de limpieza de los predios en las áreas del proyecto.
  - d. Deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas, tales como aceites, combustibles u otras sustancias químicas, puedan ser arrastrados por la escorrentía y generar acceso a un cuerpo de agua o al sistema pluvial.
  - e. Deberán coordinar con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), la conexión del proyecto a su sistema de tratamiento de aguas usadas.
  - f. Previo a dar comienzo a la construcción o efectuar algún movimiento de tierra, deben obtener de esta Junta los siguientes permisos:
    - Permiso de Fuente de Emisión (PFE) para el polvo fugitivo durante la etapa de construcción.
    - Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación.
    - Para evaluar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos (Formulario DS-3), el aspirante



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

que generarán 15 yardas cúbicas semanales o más de escombros u otros materiales.

- g. De tener alguna descarga de escorrentía proveniente de una actividad de construcción a cualquier cuerpo de agua, deberán consultar con la Agencia Federal de Protección Ambiental para determinar si dicha descarga requiere un Permiso "NPDES" de acuerdo al Código Federal de Reglamentación Número 40, Sección 122.26 (b) (14) (x).
  - h. Si durante el desarrollo del proyecto se encuentran depósitos arqueológicos, los mismos deberán ser informados inmediatamente al Instituto de Cultura Puertorriqueña.
  - i. Se deberá aplicar al mayor grado posible las medidas de mitigación especificadas en el documento ambiental.
4. Cumplirá con los Reglamentos de Planificación Núm. 3, 21 y 25.
  5. Los parámetros de diseño corresponderán a la Resolución de la Junta de Planificación JP-242.
  6. Se coordinará con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para la conexión del proyecto a sus sistemas y para las mejoras o aportación que dicha agencia estime necesaria.
  7. Se reforestará las áreas verdes que sean despojadas de su cubierta vegetal como resultado de la construcción.
  8. Deberá dejar una faja de 5.0 metros de ancho a lo largo del Canal de Riego de Patillas.
  9. El movimiento de tierra a llevarse a cabo deberá mantener los rasgos topográficos lo más posible y limitarse el mismo a la porción de terreno que se considere en la aprobación del plano de construcción. Durante esta etapa se deberá mantener el área húmeda para evitar la generación de polvo fugitivo. Se depositarán los desechos de materiales de construcción en vertederos autorizados por la Junta de Calidad Ambiental.
  10. Se mantendrán los camiones de carga que se utilicen para transportar material de relleno y/o de construcción cubiertos mientras estén en movimiento para evitar generación de materia particulada.
  11. Los vehículos y maquinarias a utilizarse en el proyecto deberán recorrer las rutas de acceso lo más distante posible de los planteles donde se encuentran realizando labores docentes y áreas clasificadas como zonas de tranquilidad ("Quiet Zones").
  12. Se coordinará con el Departamento de Obras Públicas Municipal para el acceso al proyecto.

Los señalamientos anteriores se han hecho de la información disponible en estos momentos. No obstante, la Administración de Reglamentos y Permisos podrá hacer requerimientos adicionales que sean necesarios en el futuro, bien sea por situaciones que se desconocen ahora o imprevistas que pudieran surgir durante el desarrollo del proyecto en sus distintas etapas.

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y 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,



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

**APRUEBA** la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social, en el Barrio Machebe del Municipio de Guayama.

DISPONIÉNDOSE que: (1) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del periodo de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) de no someterse la etapa subsiguiente en la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales.

DISPONIÉNDOSE, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Reglamentos y Permisos. Los intervinientes tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieron dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido acogida bajo estudio, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorogue el término para resolver por un periodo que no excederá de treinta (30) días adicionales.

De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución; de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Karlic S. E., Apartado 7989, Ponce, PR 00732; Ing. Juan Rodríguez Claudio, PMS 76, HC-01, Box 29030, Caguas, PR 00725; Gobierno Municipal de Guayama, Apartado 360, Guayama, PR 00785; Iglesia Sin Paredes, PO Box 1348, Guayama, PR 00785; Fam. Valdivieso De Jesús, Calle 7, H-11, Urb. Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Glorives García González, Calle 7, H-7, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; José y Olga Cabrera, Calle 7, H-6, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Remanente, Aptdo. 7989, Ponce, PR 00732; Héctor Sosa, Calle 19, FF-5, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; Eduardo Rivera, Calle 19, FF-8, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; William Linn Ortiz, Calle 22, EE-4, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; Dora Malavé, Calle 21, EE-3, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, H-12, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, H-10, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, H-9, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, H-8, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, BB-12, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Efraín Alvarado, Calle 7, H-5, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Victor L. Bozzo, 693 - Calle 44, Urb. Fairview, San Juan, PR 00926; Lilliam E.



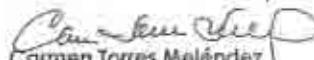
Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

Rodriguez, Urb. Valle de Guayama, St. 24 HH-7, Guayama, PR 00784; Caritas Burgos Roca, P.O. Box: 1799, Guayama, PR 00785. Notifíquese además copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

  
**ANGEL D. RODRÍGUEZ**  
 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 **18 OCT 2004**

  
**Carmen Torres Meléndez**  
 Secretaria



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

**N III**

COORDINATES	
Y	EAST (X)
994	185308.8099
988	185095.2295
632	185067.5748
048	185101.8319
110	185086.0487
54	185096.0205
27	185096.5103
05	185103.588
82	185105.227
729	185106.1812
487	185108.8879
064	185104.735
386	185105.4247
896	185107.7066
1756	185108.8229
3455	185089.0429
3114	185095.8741
3978	185062.5951
3137	185088.8728
2896	185083.2976
5785	185078.2290
8848	185074.7891
2778	185048.0965
8.377	185044.2045
1.8815	185038.8342
3.389	185029.9458
11.418	185000.0028
.0458	184982.8062
1.1266	184952.1953
1.3888	184938.5374
1.8556	184933.8339
7.8341	184931.6974
8.3117	184981.4305
1.3647	184976.2914
1.1487	184983.4688
1.8287	185008.9188
1.8788	185000.4471
1.7920	<b>CUERDAS</b>



**LOCALIZACION**

ESCALA 1:20,000

COORDENADAS LAMBERT

X=185,860

Y=14,800



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
 OFICINA DE LA GOBERNADORA  
 JUDEGOSO DE SOLARES

BLOQUES	SOLARES	NOTAS
A	9	A DESARROLLARSE
B	18	A DESARROLLARSE
C	FAC. VECINALES	A DESARROLLARSE
D	14	A DESARROLLARSE
E	12	A DESARROLLARSE
F	15	A DESARROLLARSE
G	18	A DESARROLLARSE
H	18	A DESARROLLARSE
I	0	A DESARROLLARSE
J	39	A DESARROLLARSE
K	22	A DESARROLLARSE
L	18	A DESARROLLARSE
M	38	A DESARROLLARSE

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

20 de septiembre de 2004

Cuarta Extensión a la  
Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

**RESOLUCIÓN**

La Junta de Planificación, en su reunión del 20 de marzo de 2002, aprobó la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social, en una finca con cabida de 13,8648 cuerdas pertenecientes a una finca mayor con cabida de 257,697 cuerdas. La misma radica en la Carretera Estatal Número PR-54, kilómetro 0.3, en el Barrio Machete del Municipio de Guayama. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito R-1, según el Mapa de Zonificación del mencionado Municipio, vigente.

En reunión celebrada el 20 de marzo de 2002, la Junta de Planificación aprobó la consulta para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social, que consiste del desarrollo de 104 solares con cabidas mínimas de 285.00 metros cuadrados.

Posteriormente, en reunión celebrada el 11 de julio de 2002, la Junta de Planificación autorizó una enmienda a la consulta a los efectos de aumentar el número de solares de 104 a 125 y el rediseño en la distribución de los mismos. Este acuerdo fue notificado el 29 de agosto de 2002.

Luego, esta Junta de Planificación en su reunión del 12 de mayo de 2003, dejó en suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente sometiera documentos de vista pública y una Evaluación Ambiental enmendada para poder considerar una segunda enmienda a la consulta que consiste en añadir 160 solares a las ya autorizadas, en una finca de 257,920 cuerdas.

Después en reunión celebrada el 4 de agosto de 2003, solicitó enmienda. La misma consiste en aumentar a 322 solares con cabidas de 285 metros cuadrados y esta Junta de Planificación acordó dejar en suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente sometiera documentos de vista pública y sometiera una Evaluación Ambiental.

Para considerar los planteamientos y pruebas de las partes interesadas en la consulta que nos ocupa se celebró una vista pública el día 3 de febrero de 2004, a las 10:00 a.m., en el Salón de la Legislatura Municipal del Municipio de Guayama.

De expediente del caso de la prueba documental y testifical aportada se llega a las siguientes:

**DETERMINACIONES DE HECHOS**

1. El 20 de marzo de 2002, la Junta aprobó la consulta de un proyecto residencial unifamiliar de interés social que consistía en el desarrollo de 104 solares con cabidas no menores de 285.00 metros cuadrados en una finca de 13,8648 cuerdas que formaban parte de una finca con cabida de 257,697 cuerdas. Posteriormente, el 11 de julio de 2002, la Junta dictó Resolución, la cual fue notificada el 29 de agosto de 2002, en la que autorizó una enmienda a la consulta a los efectos de aumentar el número de solares de 104 a 125 y el rediseño y distribución de los mismos.
2. El Proponente, en fecha de 3 de abril de 2003, vuelve a la Junta para solicitar otra enmienda a la presente consulta. En esta ocasión la enmienda contempló añadir 160 unidades (solares) a las ya autorizadas. Ante el señalamiento de la Junta de la necesidad de la celebración de una nueva vista pública y el requerimiento de la preparación de una enmienda al documento ambiental, la parte proponente vuelve a solicitar una enmienda para la construcción de 162 unidades o solares adicionales (10/7/2004) para un total de 322 solares con una cabida no menor de 285.00 metros cuadrados. Es decir, que de



aprobarse la enmienda propuesta el desarrollo de referencia alcanzará para un gran total de 447 unidades de vivienda, en el área de referencia.

3. La línea en la que se propone la presente enmienda a la consulta tiene una cabida de 239,523 cuerdas, y radica en el barrio Machete y Jobos del Municipio de Guayama. El mismo está delimitado por el NORTE, Calle Principal Oeste, Urbanización Valles de Guayama, Iglesia Bautista Sin Paredes, terrenos del Municipio de Guayama, Urbanización La Hacienda y terrenos del Municipio de Guayama; por el SUR, con terrenos de la Sucesión Rovira, y terrenos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico; por el ESTE, con la Urbanización Valles de Guayama, terrenos del Municipio de Guayama, Urbanización La Hacienda, terrenos del Municipio de Guayama, Urbanización La Pica, terrenos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico y terrenos de la sucesión Rovira; y por el OESTE, con la Urbanización Blondet, Parque de Pelata, terrenos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, Urbanización Valle de Guayama y terrenos del Municipio de Guayama. Por este predio de terreno atraviesa el canal del Servicio de Riego del Pueblo de Puerto Rico. (Según escritura núm. 19 sobre segregación y descripción de terreno, otorgada ante la notario Ana Josefina Bernier Muñoz.)
4. Se propone la ubicación de un proyecto de carácter residencial unifamiliar consistente en la construcción de 322 unidades de vivienda (solares) adicionales, bajo el programa de Viviendas de Interés Social y la propuesta enmienda al Mapa de Zonificación de Guayama de un distrito R-1 (según se desprende de la hoja 10 con vigencia del 22 de junio de 1988) a un distrito R-3. Los predios a ser segregados tendrán una cabida que no será menor de 285 metros cuadrados y los parámetros establecidos en la Resolución JP-242, según esta haya sido modificada. El proyecto ocupa un área de 62,3471 cuerdas dentro de la línea descrita en la determinación de hecho anterior.
5. En adición, el predio se encuentra fuera de la zona de inundabilidad, según el Mapa de Áreas Susceptibles a Inundaciones, hoja 55-A, según enmendada el 5 de mayo de 1999 y con vigencia del 1 de junio de 1999.
6. El desarrollo propuesto, según el plano provisto por la parte proponente, consiste en desarrollar las Secciones III y IV de la Urbanización Brisas del Mar. La sección III de Brisas del Mar, consiste de un predio con una cabida de 25.79 cuerdas donde se proyecta el desarrollo de 160 solares. La sección IV de Brisas del Mar consiste de un solar con una cabida de 20.81 cuerdas donde se proyecta el desarrollo de 162 solares. Ambos predios están divididos por la sección II de Brisas del Mar. Los predios a ser segregados bajo este proyecto tendrán una cabida que no será menor de 285 metros cuadrados.

La parte proponente indicó que cumple con los parámetros de cabida para un distrito R-3, debido a que los solares que se van a proveer sobrepasarán los 300 metros cuadrados; que no habrá variaciones en los patios debido a que las casas se diseñan para ese tipo de solar. Sobre la infraestructura no hay cambios y se sobrepasan los estándares de la JP-242. La JP-242 se utilizará en los casos particulares en que por alguna razón un solar necesite alguna variación en cabida por ser menor de 300 metros, según requiera por los parámetros de un Distrito R-3, pero ese no es el patrón uniforme del proyecto. En este momento fuera del diseño de la infraestructura que es semi-soterrada y las facilidades vecinales, no se contempla otra variación bajo la JP-242.

7. El área dedicada al predio objeto de consulta muestra un comportamiento eminentemente urbano, predominando el uso residencial e institucional. Entre los usos que se encuentran



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

alrededor se pueden apreciar el complejo deportivo municipal, Iglesia Escufista, hospital, Centro de Convenciones, entre otros. Los predios remanentes de la finca de 239.523 cuerdas están identificados en el plano esquemático de la presente consulta como Remanente A (R-A) y Remanente B (R-B); Remanente C (R-C), los cuales según la parte proponente, serán utilizados en un futuro para ubicar usos accesorios. En el R-A se proyecta ubicar facilidades comerciales (se contempla este centro comercial conforme al Reglamento de Lotificación y Urbanización, Reglamento Número de # 3 de la Junta de Planificación, sección 10.00, relativa a Espacios Comunes, Abiertos y para Recreación, Educación, Culturales y Comerciales, e indica la parte proponente que será presentado a la Administración de Reglamentos y Permisos) y en el R-B usos institucionales para la Universidad Católica (consulta de ubicación num. 2003-71-0760-JPU, de un proyecto institucional de 40.000 pies cuadrados en una finca de 4.587 cuerdas el cual fue aprobado el 20 de enero de 2004). El R-C es objeto de una consulta de ubicación para ubicar el Colegio Saint Patrick's Bilingual School (consulta de ubicación 2003-71-0893-JPU, pendiente de Informe de vista pública). Esta información se desprende del testimonio verificado por la parte proponente y de carta marcada como Exhibit 3 por conducto del Ing. Juan Rodríguez Claudio en relación a los comentarios de la carta de la J. C. A. en carta del 24 de octubre de 2003, con el propósito de describir los remanentes de la finca objeto de consulta.

Conforme a la sección 10.04 acápite 4 del Reglamento de Lotificación y Urbanización, supra, el proyecto comercial no puede presentarse ante la ARPE. Veamos, la sección 10.04, supra, indica que al considerar el desarrollo preliminar de un proyecto residencial que comprenda la construcción de 250 o más unidades de vivienda se "podrá autorizar al urbanizador, constructor o proponente la provisión de terrenos para el desarrollo de instalaciones comerciales para completar el proyecto". Nos indica sobre el área máxima de los terrenos a destinarse para el desarrollo de las instalaciones comerciales se determinará a base de 20 metros cuadrados de terreno por cada unidad básica de vivienda. El proyecto de referencia comprende la construcción de 447 unidades de vivienda básica por lo que el total máximo a destinarse para instalaciones comerciales sería de 2.2746 cuerdas y el R-A tiene una cabida de 5 cuerdas.

8. A parte del canal de riego "Canal Patillas" que atraviesa la finca y una charca de retención a unos 400 metros aproximadamente, la cual era utilizada como parte de los usos agrícolas anteriores, no existen cuerpos de agua o humedales cercanos al predio.

La parte proponente colocará una cerca para delimitar la servidumbre del canal de riego en coordinación con la A. E. E. (División de Riego) y se ha establecido una distancia de 32 pies desde el centro del canal al norte y 32 pies desde el centro del canal al sur.

9. Los terrenos en estos momentos no tiene ningún uso. El suelo del terreno evaluado está clasificado por el U.S. Soil Conservation Service como perteneciente a la serie "Very tifty loam, high cation". Estos son terrenos de moderada permeabilidad. (Véase página 9 de la Evaluación Ambiental.)
10. El costo estimado o de inversión para el proyecto es de \$18.245.000,00 a ser financiado por la misma privada (Comercial). Se estima que se crearán 350 empleos directos y 10 indirectos durante la etapa de construcción. La construcción podría durar alrededor de 2 años y medio a 3 años.



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

11. El recibo de los desperdicios sólidos durante la etapa de construcción serán por cargo del contratista.
12. El acceso vehicular al proyecto propuesto será a través de una calle (calle principal de la Urbanización Valles de Guayama al final) de 20.60 metros con un derecho de vía de 7.30 metros de ancho, a construirse, que se conectará con la P. R. 54, a la altura del Km. 0.3, la cual tiene un ancho de 28 metros y un derecho de vía de 22.00 metros.
13. Sobre la infraestructura, no existen comentarios en el expediente emitidos por las agencias de infraestructura relacionados con la enmienda al proyecto de epígrafe. (322 solares para viviendas de interés social.)
  - a. La Autoridad de Energía Eléctrica (A. E. E.). No hay comentarios para la enmienda.
  - b. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (A. A. A.). No hay comentarios para la enmienda.
  - c. La Autoridad de Carreteras y Transportación (A. C. T.). No hay comentarios para la enmienda.
14. Las siguientes agencias emitieron sus comentarios con respecto al proyecto propuesto:
  - a. El Departamento de Recursos Naturales (D. R. N. A.)
    - En cartas del 29 de enero de 2004 y del 1 de marzo de 2004 por conducta del Sr. Luis E. Rodríguez Rivera, Secretario, indicó, entre otras cosas, que "la enmienda no ha sido sometida al D.R.N.A. para su consideración por lo que no tienen todos los elementos de juicio para participar de forma efectiva en el proceso."
  - b. La Junta de Calidad Ambiental (J.C.A.)
    - En carta del 24 de octubre de 2003 por conducta de la Sra. Iris C. Cuadrado Gómez, Directora del Área de Asesoramiento Científico, solicitó que se le sometiera un plano donde se incluyan e identifiquen los remanentes, donde ubicar las unidades aprobadas y donde ubicarán las propuestas (un total de 447 unidades). Además, expresa que debido a que en los remanentes B y C del predio se propone la construcción de otros proyectos, estas acciones propuestas deberán ser evaluadas en conjunto; ya que la presentación individual constituye un fraccionamiento de la acción propuesta.
  - c. Departamento de Agricultura (D.A.)
    - En carta del 17 de febrero de 2004 por conducta de la Agro. Yolanda Flores Santos, Directora Interina de la Oficina de Preservación de Tierras Agrícolas, el D.A. indicó que el proyecto objeto de consulta no afecta a actividad agrícola alguna y que no tiene objeción al mismo.

## II. Comentarios Aprobación de Viviendas Interés Social

- a. Departamento de la Vivienda (D. V.)
  - Sobre el endoso del D. V. para un proyecto de viviendas de interés social podemos indicar que el documento que obra en el expediente consiste de



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

una carta del 11 de junio de 2003), la cual hace referencia a la construcción de 104 unidades de vivienda.

La carta del DV habla sólo de las unidades de vivienda de la consulta original y no de las 327 unidades adicionales a ser consideradas bajo la enmienda. En consecuencia, se recomienda que se soliciten los comentarios y análisis del D.V. sobre la consulta según enmendada.

b. Banco Gubernamental de Fomento (B. G. F.)

- El B. G. F. mediante carta del 11 de junio de 2003, certificó el proyecto en su totalidad como uno de interés social y que el mismo cumplía con las disposiciones de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, y con el programa de Nueva Vivienda. Además, le impuso el cumplir con los parámetros de la reglamentarios de la JP-242, la reglamentación tanto estatal como federal sobre construcción y edificación y que el 75% de las unidades del proyecto tendrían un precio no mayor de \$70,000.00 mientras que el restante 25% no tendría un precio mayor de \$85,000. Esta carta hace referencia sólo a 162 unidades de vivienda.

Es necesario que el B.G.F. aclare el nombre del proyecto al que hace referencia en la mencionada carta y la totalidad de las unidades de vivienda que fueron consideradas por éste.

15. El método de disposición de los desperdicios sólidos será privado tanto en la etapa de construcción y de operación.
16. El Municipio de Guayama no emitió comentarios por escrito en relación a las enmiendas sometidas a esta consulta. Sin embargo, durante la audiencia el Sr. Bozzo, Consultor para el Municipio, indicó que el municipio endosa el proyecto propuesto y que el mismo está considerado dentro del área de expansión lógica y natural del pueblo, que coincide con las facilidades institucionales del sector.  
  
En el expediente no obran cartas de endoso o comentarios por parte del Municipio en relación a la enmienda solicitada por la parte proponente, pero de un análisis del documento final del Plan de Ordenación Territorial y los mapas de clasificación que forman parte del mismo, que se encuentran bajo estudio en la Junta, se puede ver que el desarrollo objeto de esta consulta y las enmiendas han sido considerados como parte de dicho Plan.
17. Para el proyecto no se generó participación en apoyo adicional a la parte proponente o del Municipio.
18. No se generó participación en oposición al proyecto de referencia.
19. Mediante carta, el 16 de enero de 2004, la Junta notifica la celebración de la vista pública programada para el 3 de febrero de 2004.
  - Comunicado (DN 03-0173 [JP] Enmienda) de la Junta de Calidad Ambiental, el cual indica que en la consulta de epígrafe hubo cumplimiento de Ley 9.
  - Comunicado en el que el Ing. Carlos Burgos envía desglose de áreas y número de Unidades del caso en referencia e incluye copia de la carta para la JCA, copia de carta de la Junta, copia de carta del Ing. Juan Rodríguez Claudio.

Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-IPU-IV

- 21) El Municipio de Guayama se encuentra en la Fase IV Plan Final del Plan de Ordenación Territorial (PT), del documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, de la Resolución JP-242, según enmendada y extendida y de la Data Censal para el Municipio de Guayama del año 2000.

#### CONCLUSIONES DE DERECHO

1. El Municipio de Guayama no cuenta con un Plan de Ordenación Territorial ya que el mismo se encuentra en la Fase IV Plan Final, según se desprende de la determinación de hecho núm. 21.
2. El predio objeto de consulta está comprendido en un distrito R-1, según el mapa de zonificación de Guayama vigente y se encuentra fuera de áreas inundables. (Ver determinación de hecho núm. 6.)
3. La Sección 11.02 del Reglamento de Zonificación, Reglamento de Planificación Número 4 con vigencia del 5 de noviembre de 2000, establece los usos permitidos en un Distrito R-1. En el acápite 5 de la sección 11.02, supra, nos indica que se permitirán los desarrollos extensos de conformidad con las disposiciones de las secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este reglamento. Supra. Por otra parte, la sección 81.00 del Reglamento de Planificación número 4, supra, dispone que la Junta podría considerar proyectos de Desarrollo Extenso, independientemente del distrito de zonificación en que se proponga.
4. La Sección 2 sobre Definiciones del referido reglamento establece la definición de Desarrollo Extenso:
 

"Comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas, treinta (30) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) o cuarenta mil (40,000) personas y cuarenta (40) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población censal sobre cuarenta mil (40,000) personas conforme a los resultados del último Censo Poblacional o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativas que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados."

El proyecto propuesto se pretende desarrollar en el Municipio de Guayama el cual tiene una población censal de 44,301, según el Censo del 2000 y comprende el desarrollo de 322 solares para el igual número de unidades de vivienda de interés social, por lo que el proyecto objeto de consulta constituye un Desarrollo Extenso.
5. La Sección 79.03 del Reglamento Número 4, supra, establece los criterios a ser evaluados por la Junta a base de los siguientes factores, los cuales discutiremos por separado:
  - a. Conformidad del uso propuesto y su intensidad con el Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
    - El Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayama se encuentra en la Fase IV (Final), de su evaluación. Según los documentos sometidos y presentados como parte del proceso de adopción el Municipio de Guayama ha propuesto que el terreno objeto de consulta tenga una clasificación de P-1. (Ver hoja 420-021 de los mapas de clasificación propuestos.) Por lo que entendemos que el



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-CPU-BV

- presente proyecto esta acorde con el uso e intensidad propuesta por el PT.
- b. Disponibilidad, programación y mejoras propuestas por el proyecto a la infraestructura del sector en que ubica.
- Sobre el aspecto de la infraestructura, no podemos llegar a una determinación debido a que para la errandura objeto de esta consulta, 322 unidades de vivienda, no existen comentarios de las agencias de infraestructura. (Ver determinación de hecho núm. 12.)
- c. La forma en que el proyecto propicia el desarrollo integral del sector y mantiene o mejora las condiciones existentes.
- Analizada en conjunto con el acápite d. siguiente.
- d. La viabilidad, adecuación y conveniencia del uso propuesto:
- El proyecto propuesto propicia un desarrollo integral del sector debido a que está consona con el desarrollo residencial que existe en el área, según mencionado en el acápite b anterior. Según se desprende de "Plan para la Región Sur" de los Planes Regionales de Puerto Rico con vigencia del 21 de septiembre de 2000, el desarrollo en el Municipio de Guayama se orienta hacia el sur y suroeste del pueblo, predominando los desarrollos residenciales comerciales e institucionales. Este documento, además, nos indica que se quiere auspiciar el desarrollo de vivienda de Interés social por parte de los desarrolladores del sector privado.
  - Como parte del Memorial Final el Municipio de Guayama ha expresado el interés de promover el desarrollo de Vivienda de Interés Social de forma tal que se aumente el inventario de vivienda disponible para las familias de ingresos bajos. Entre los objetivos generales relativos al suelo urbano se pretende el incentivar un desarrollo y construcción de vivienda combinado con usos comerciales y oficinas en el centro urbano.
  - Debido a los comentarios hechos anteriormente, concluimos que el proyecto objeto de consulta puede ser uno viable y adecuado siempre y cuando cuente con las facilidades de infraestructura, bien sea que ya misma exista o pueda proveerse con la realización de las mejoras e inversiones necesarias. Al presente, no tenemos los comentarios sobre la capacidad y la disponibilidad de la infraestructura para servir este proyecto.
- e. La Sección 81.02 del Reglamento de Zonificación, supra, establece los requisitos con los que deberán cumplir un Desarrollo Residencial Extenso, los cuales señalaremos y discutiremos por separado:
- i. Los terrenos en los cuales se propone la urbanización estarán adyacentes o dentro del ámbito de expansión urbana del municipio correspondiente o dentro de un área desarrollada.
- El predio objeto de consulta se encuentra dentro del ámbito de expansión programada y controlada dentro del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayama. En la periferia del predio se puede apreciar el desarrollo residencial e institucional existente y programado. (Ver las determinaciones de hecho núm. 3 y 6.)



Continuación: Consulta Número 2001-T1-0464-JPL-ISV

2. La densidad propuesta alcanzará los mínimos y no excederá los máximos establecidos en el Plan de Usos de Terrenos correspondiente.
  - La sección 13.04 del Reglamento Núm. 4, supra, nos indica que en los distritos R-3 todo solar que se forme, con posterioridad a este reglamento, tendrá un área no menor de 300 metros cuadrados y un ancho no menor de 12 metros. El tamaño de los solares propuesto para este proyecto, por el proponente según indicó en la vista pública serán de 300 metros o más excepto en aquellos casos que por razones de ubicación tengan que ser menores en cuyos casos no serán menores de 285 metros cuadrados. (Véase determinación de hecho número 6.)
  - Los acáplles 1 y 2 de la sección 13.05, del Reglamento Núm. 4, supra, nos indican que en el caso de solares menores de 300 metros, se permitirá una casa de una familia y en el caso de solares iguales o mayores de 300 metros se permitirán casas de una o dos familias. El proyecto objeto de consulta propone la segregación 322 solares y construcción de una unidades vivienda por cada solar o sea 322 unidades de vivienda de interés social. Por lo que entendemos que el mismo cumple con la densidad permitida por el distrito de R-3.
3. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de los terrenos circundantes cuando el desarrollo residencial extenso tenga acceso a una calle municipal con un rodaje menor de 8.00 metros y por la cual accesen más de diez (10) estructuras residenciales en una distancia de doscientos cincuenta metros (250 metros), medidos desde las entradas al proyecto.
  - Para la presente consulta de ubicación se celebró la vista pública el 3 de febrero de 2004, en el Salón de la Legislatura Municipal de la Casa Alcaldía del Municipio de Guayama.
  - Según se desprende de la determinación de hecho núm. 19, el 33.57% de las cartas de notificación de vista pública enviadas por la Junta fueron devueltas. Esto nos crea la situación de que en la presente consulta podría levantarse una deficiencia en cuanto al debido proceso de ley debido por falta de notificación. A juicio del Oficial Examinador, de aprobarse la presente consulta sin que se tomen las medidas cautelares para garantizar el cumplimiento del debido proceso de ley, en la notificación de la resolución que adjudique la consulta podría conllevar la revocación de la misma si fuere impugnada ante un tribunal de justicia. Es decir, que la parte que la impugne el procedimiento de consulta de ubicación de referencia podría prevalecer. En consecuencia recomendamos que antes de concluir la consulta se le ordene a la parte proponente que certifique de forma fehaciente las personas que residen dentro del radio de notificación y sus direcciones correctas, para que al momento de notificar la resolución que adjudique la presente consulta se cumpla a cabalidad con el debido proceso de ley.
  - Otra alternativa con la que cuenta la Junta para subsanar el defecto en la notificación, si que hemos dudado, es el de señalar la celebración de una nueva vista, para la cual se deberá respetar a la



Continuación: Consulta Número: 2001-71-0464-JPU-ISV

parte proponente la certificación fehaciente de los propietarios dentro del radio.

4. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesta y para mitigar los efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.
  - Sobre el aspecto de la infraestructura, referamos que para la enmienda y desarrollo objeto de este informe no contamos con los comentarios de las agencias de infraestructura, extiéndase la A.A.A., A.E.E., A.C.T.
5. El proyecto podrá incluir el desarrollo de una o más estructuras principales en un mismo solar si se propone segregor el mismo.
  - El proyecto contempla la segregación y construcción de 322 unidades de vivienda adicionales a la consulta originalmente aprobada.
6. Se podrá dispensar de los requerimientos de este Reglamento cuando se trate de desarrollos para vivienda pública y las circunstancias así lo justifiquen.
  - Para el presente desarrollo la parte proponente solicita se le dispense de al requerimiento de tamaño mínimo de solar y de 300 metros cuadrados mínimos de cobida le permita una cobida mínima de 285 metros cuadrados, esto conforme a la Resolución de la Junta JP-242.
  - La Resolución JP-242 fue tomada por la Junta para autorizar variaciones a determinados requisitos establecidos en las disposiciones reglamentarias vigentes sobre lotificación, zonificación, edificación y facilidades vecinales a ser autorizadas en proyectos residenciales de interés social, bajo el programa de coparticipación del sector público y privado para la nueva operación de vivienda auspiciada por el Departamento de la Vivienda.
7. El documento "Objetivos del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico", con vigencia de marzo de 1995, establece como parte de sus metas generales el
  - Lograr el uso intensivo de los terrenos en las áreas urbanas, mediante el estímulo a la formación de núcleos urbanos y a la densificación de estas áreas en general.
  - Incentivar la construcción de vivienda asequible planificando los desarrollos de vivienda orientados a las familias de ingresos bajos y moderados.

Entre las metas y objetivos de política pública para el desarrollo urbano, este documento nos indica las guías para ordenar el crecimiento físico de estas áreas. Así, en la sección 1.01 establece que se deben identificar por medio de los Planes de Usos de Terrenos en diferente escala, Planes de Ordenación Territorial, Mapas de Expansión Urbana y aplicación de instrumentos de implantación como zonificación y nuevas competencias, hacia aquellos lugares donde es deseable encorlar el crecimiento urbano. Teniendo como criterios normativos los siguientes:

- Seleccionar para propósitos urbanos como primera prioridad, terrenos con las siguientes características: áreas en áreas edificadas que propicien el desarrollo y la densificación preventiva, bolsillos de terrenos vacantes (que no constituyan espacios abiertos), terrenos que no sean de una productividad



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-15V

carriales o inundables y donde exista o se puedan mejorar, operar y mantener a un costo razonable la infraestructura.

### 2.00 INTENSIFICAR EL USO DE LOS TERRENOS EN LAS ÁREAS URBANAS

2.0) Incentivar la maximización de la densidad en el desarrollo de las áreas residenciales urbanas utilizando los siguientes criterios, entre otros:

- Construcción de viviendas en densidades medias para la utilización más intensa del terreno.
- Implantación de medidas dirigidas a la demanda o preferencia de proyectos residenciales de alta y media densidad.
- Armonizar la densidad propuesta con las condiciones del sector y características del terreno.
- Limitar el desarrollo de una parcela a aquel número de unidades que pueda ser servido por los sistemas de infraestructura existentes y programados, concentrando las mismas en una porción de la parcela de forma que responda a la densidad recomendada por un plan o a una densidad promedio, y posponiendo el desarrollo del resto de la parcela, hasta que se pueda proveer la capacidad necesaria a los sistemas de infraestructura, a tenor con la densidad prevista en el desarrollo original.
- No permitir ubicaciones en terrenos desprovistos de infraestructura o donde no sea viable proveer la misma.

3.04 Promover el desarrollo de vecindarios y comunidades funcionales, eficientes, agradables y seguros alentando la creación de asociaciones de residentes que sean incorporadas al proceso decisorial del municipio e implantando medidas efectivas para la prevención de la criminalidad.

- Identificar los polos de desarrollo regional propiciando su redesarrollo y planificación para facilitar la retención de población y aumentar su atractivo, y actividad económica.

El proyecto a desarrollarse es uno que intensifica el área urbana debido a que el distrito actual es de R-1 y el distrito propuesto por la presente consulta y al que podría ser zonificado posteriormente el predio es el de R-3, un distrito que por su descripción en el Reglamento Núm. 4, supra, tiene el propósito de clasificar áreas residenciales de una densidad intermedia (solares de 300 metros o más). Por el contrario, el distrito actual es para aquellas áreas a ser desarrolladas en solares no menores de 900 metros o más. El proyecto objeto de referencia es la extensión de las secciones I y II de Brisas del Mar, proyectos previamente desarrollados bajo el programa de viviendas de interés social y aunque para la presente consulta no existen los correspondientes endosos del D.V y del S.F.G., de conseguirse los mismos, este proyecto estaría dirigido a las familias de bajos y moderados ingresos. El predio objeto de consulta está fuera de áreas inundables y no es alta productividad agrícola, según se desprende de las determinaciones de hechos núm. 4 y 14 acápite c. El proyecto a ser desarrollado está diseñado bajo los parámetros de un distrito de mediana densidad.

Mé debate la zonificación de los predios y la clasificación propuesta por el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayama, hacen constar como palpable el hecho de que estos terrenos han sido identificados y forman parte del PT para el desarrollo urbano del Municipio.



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-15V

La Junta de Planificación de Puerto Rico es en el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral de Puerto Rico y determinar el uso de los terrenos en Puerto Rico, Artículo 4 y 11, inciso 14 de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

#### ACUERDO

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el Proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental. También se ha dado disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de viviendas y otros usos en el área que comprende el proyecto propuesto.

Dicha consulta fue considerada por esta Junta de Planificación, quien acordó que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto, condicionado a las siguientes señalamientos y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse en la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será determinada por la Administración de Reglamentos y Permisos:

1. Se autoriza un proyecto residencial de interés social que consiste de 322 solares con cabidas de 285 metros cuadrados.
2. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.
3. Se cumplirá con los requerimientos de las agencias concernidas, incluyendo con las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental:
  - a. Durante la construcción del proyecto, se debe cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido.
  - b. Mantener el proyecto y sus alrededores libres de acumulación de desperdicios sólidos.
  - c. No se permitirá la quema de árboles y arbustos ni la quema de basura durante el proceso de limpieza de los predios en las áreas del proyecto.
  - d. Deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas, tales como aceites, combustibles u otras sustancias químicas, puedan ser arrastrados por la escorrentía y ganen acceso a un cuerpo de agua o al sistema pluvial.
  - e. Deberán coordinar con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), la conexión del proyecto a su sistema de tratamiento de aguas usadas.
  - f. Previa a dar comienzo a la construcción o efectuar algún movimiento de tierra, deben obtener de esta Junta los siguientes permisos:
    - Permiso de Fuente de Emisión (PFE) para el polvo fugitivo durante la etapa de construcción.
    - Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación.
    - Para realizar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos (Formulario DS-3), si estiman



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPL-157

Rodríguez, Urb. Valle de Guayama, St. 24 HH-7, Guayama, PR 00784; Carlos Burgos Roca, P.O. Box 1799, Guayama, PR 00785. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

  
ANGEL D. RODRÍGUEZ  
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 18 OCT 2004

  
Carmen Torres Meléndez  
Secretaria

 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

4 de agosto de 2003

Tercera Extensión a la  
Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

RESOLUCION

La Junta de Planificación, en su reunión del 20 de marzo de 2002, aprobó la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social en una finca con cabida de 13.8648 cuerdas pertenecientes a una finca mayor con cabida de 257.697 cuerdas. La misma radica en la Carretera Estatal Número PR-54, kilómetro 0.3, en el Barrio Machete del Municipio de Guayama. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito R-1, según el Mapa de Zonificación del mencionado Municipio, vigente.

En reunión celebrada el 20 de marzo de 2002, la Junta de Planificación aprobó la consulta para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social que consiste del desarrollo de 104 solares con cabidas mínimas de 285.00 metros cuadrados en 13.8648 cuerdas provenientes de una finca mayor con cabida de 257.697 cuerdas.

Posteriormente, en reunión celebrada el 11 de julio de 2002, la Junta de Planificación autorizó una enmienda a la consulta a los efectos de aumentar el número de solares de 104 a 125 y el rediseño en la distribución de los mismos. Este acuerdo fue notificado el 29 de agosto de 2002.

Luego, esta Junta de Planificación en su reunión del 12 de mayo de 2003, dejó en suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente sometiera documentos de vista pública y una Evaluación Ambiental enmendada para poder considerar una enmienda a la consulta que consiste en añadir 160 solares a las ya autorizadas de 125 solares, en una finca de 25.7920 cuerdas.

Ahora, el ingeniero Juan Rodríguez Claudio, solicita la misma enmienda que consiste en aumentar los 160 solares y somete una Evaluación Ambiental.

Del estudio de dicha solicitud de enmienda a la consulta, esta Junta de Planificación, en su reunión del 4 de agosto de 2003, acordó dejar en suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente someta los documentos de vista pública solicitados el 12 de mayo de 2003; por lo tanto se deja en suspenso la presente consulta hasta tanto la parte proponente someta la información solicitada.

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 CONSULTA.**

**NOTIFÍQUESE:** A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación:  
Katie S. E., Apartado 7989, Ponce, PR 00732; Ing. Juan Rodríguez Claudio, PMB 76, HC-01, Box 29030, Caguas, PR 00725; Gobierno Municipal de Guayama, Apartado 360, Guayama, PR 00785; Iglesia Sin Paredes, PO Box 1348, Guayama, PR 00785; Fam. Valdivieso De Jesús, Calle 7, H-11, Urb. Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Glorivce García González, Calle 7, H-7, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; José y Olga Cabrera, Calle 7, E-6, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; ~~Remonta~~ Aptdo. 7989, Ponce, PR 00732; Héctor José, Calle 19, FF-5, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; Eduardo Rivera, Calle 18, FF-8, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; William Linn Ortiz, Calle 22, EE-4, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; Dora María, Calle 21, EE-3, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; Residente



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

Valles de Guayama, Calle 7, H-12, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, H-10, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, H-9, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, H-8, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, BB-12, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Efraín Alvarado, Calle 7, H-5, Guayama Valley, Guayama, PR 00784. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

  
ANGEL D. RODRÍGUEZ  
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 25 AGO 2003

  
Carmen Torres Meléndez  
Secretaria



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 Planificación

12 de mayo de 2003

Segunda Extensión a la  
Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

RESOLUCIÓN

La Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión del 20 de marzo de 2002, aprobó la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social en 13.8648 cuerdas pertenecientes a una finca mayor con cabida de 257.697 cuerdas. La misma radica en la Carretera Estatal Número PR-54, kilómetro 0.3, en el Barrio Machete del Municipio de Guayama. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito R-1, según el Mapa de Zonificación del mencionado Municipio, vigente.

De acuerdo a la información suministrada, la parte proponente contempla la utilización de dichos terrenos para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social que consiste del desarrollo de 104 solares con cabidas mínimas de 285.00 metros cuadrados en 13.8648 cuerdas provenientes de una finca mayor con cabida de 257.697 cuerdas.

En reunión celebrada el 20 de marzo de 2002, la Junta de Planificación aprobó la consulta para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social que consiste del desarrollo de 104 solares con cabidas mínimas de 285.00 metros cuadrados.

Posteriormente, en reunión celebrada el 11 de julio de 2002, la Junta de Planificación autorizó una enmienda a la consulta a los efectos de aumentar el número de solares de 104 a 125 y rediseñar la distribución de los mismos. Este acuerdo fue notificado el 29 de agosto de 2002.

Ahora la parte proponente, el ingeniero Juan A. Rodríguez Claudio, solicita una nueva enmienda a los efectos de añadir 160 solares adicionales a los 125 aprobados, a localizarse en una finca con cabida de 25.7920 cuerdas pertenecientes al remanente de la finca de 257.697 cuerdas.

Del estudio de dicha consulta, esta Junta de Planificación, en su reunión del 12 de mayo de 2003, dejó suspenso la solicitud de enmienda para que la parte proponente someta una Evaluación Ambiental enmendada donde discuta lo siguiente, pero sin limitarse, el efecto acumulativo del proyecto aprobado y el proyecto propuesto en esta enmienda en términos de los abastos de agua potable, el sistema sanitario, el tránsito vehicular, etc. Además, se deja en suspenso por treinta (30) días para que someta documentos de vista pública.

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 existen veinte (20) propiedades, deberá ampliar la distancia de 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 de cien (100) metros.



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPC-15V

2. Identificar, en un plano, las propiedades incluidas en el listado con el número correspondiente al mismo y marcar la distancia de cima (100) metros ó la distancia ampliada determinada.
3. Certificar mediante Declaración Jurada 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 reciente del sector en que ubican los terrenos objeto de consulta tamaño 11" x 14", escala 1:10000, que incluya la representación gráfica de la propuesta, entendiéndose la delimitación de la finca.

Por lo tanto se deja en suspenso la presente consulta por los próximos treinta (30) días a partir de la fecha de notificación de este informe, para que la parte proponente someta los documentos solicitados.

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 CONSULTA** para que la parte proponente someta la información solicitada.

DISPONIÉNDOSE, 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 personas cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación:  
 Ing. Juan A. Rodríguez Claudio, HC-01 BOX 29030-76, Caguas PR 00725-8900; KARTIK, S.E., Aptdo. 7989, Ponce PR 00732; Iglesia Sin Paredes, PO BOX 1348, Guayama PR 00785; Valdivieso De Jesús, Urb. Guayama Valley, Calle 7, H-7, Guayama PR 00784; Glorivee García González, Urb. Guayama Valley, Calle 7, H-7, Guayama PR 00784; José y Olga Cabrera, Urb. Guayama Valley, Calle 7, H-6, Guayama PR 00784; Canal de Patillas, PO BOX 360, Guayama PR 00788; Centro Ecuéstre Dulce Sueño y Complejo Deportivo de Pequeñas Ligas, Municipio de Guayama, PO BOX 360, Guayama PR 00788; Héctor Rosa, Urb. Guayama Valley, Calle 19, FF-5, Guayama PR 00784; Eduardo Rivera, Urb. Guayama Valley, Calle 19, FF-5, Guayama PR 00784; William Linn Ortiz, Urb. Guayama Valley, Calle 22, EE-4, Guayama PR 00784; Dora Malavé, Urb. Guayama Valley, Calle 22, EE-3, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama Valley, Calle 7, H-12, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama Valley, Calle 7, H-10, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama Valley, Calle 7, H-9, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama Valley, Calle 7, H-8, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPI-ISV

Valley, Calle 7, BB-12, Guayama PR 00784; Efraín Alvarado, Urb. Guayama Valley, Calle 7, H-5, Guayama PR 00784; Carlos González, Jardines de Guamaní, Calle 3, E-12, Guayama PR 00784; Ana L. Vázquez, PO BOX 2281, Guayama PR 00785; María M. Martínez, Jardines de Guamaní, Calle 4, G-13, Guayama PR 00784; Maritza Torres, Jardines de Guamaní, Calle 4, G-13, Guayama PR 00784; Residente, Jardines de Guamaní, Calle 4, G-13, Guayama PR 00784; Aida Gutiérrez, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-16, Guayama PR 00784; Geraldo Díaz, Urb. Vives 163, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-15, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-14, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-13, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-12, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-11, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-10, Guayama PR 00784; Marcela Ortiz, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-8, Guayama PR 00784; Lillian E. Rodríguez Rivera, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-7, Guayama PR 00784; Virginia Figueroa, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-6, Guayama PR 00784; Anna Marrero, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-5, Guayama PR 00784; Wilfredo Valles, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-4, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-3, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-2, Guayama PR 00784; Residente, Urb. Guayama Valley, Calle 24, HH-1, Guayama PR 00784; Residente, Valles de Guayama, Calle 15, U-2, Guayama PR 00784; Alicia Santiago, Valles de Guayama, Calle 15, U-3, Guayama PR 00784; Glenda Torres, Valles de Guayama, Calle 15, U-3, Guayama PR 00784; Residente, Valles de Guayama, Calle 15, U-4, Guayama PR 00784; Rosa M. Marrero, Valles de Guayama, Calle 15, U-5, Guayama PR 00784; María Vázquez, Valles de Guayama, Calle 15, U-6, Guayama PR 00784; Norma Collazo, Valles de Guayama, Calle 15, U-7, Guayama PR 00784; Magda Santiago, Valles de Guayama, Calle 15, U-8, Guayama PR 00784; Residente, Valles de Guayama, Calle 15, U-10, Guayama PR 00784; Residente, Valles de Guayama, Calle 15, U-11, Guayama PR 00784; Sra. Cova, PO BOX 1164, Guayama PR 00785; Herminia Martínez, Valles de Guayama, Calle 15, U-13, Guayama PR 00784. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

  
 ANGELO D. RODRIGUEZ  
 Presidente

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

En San Juan, Puerto Rico, hoy 03 JUN 2003

  
 CARMEN TORRES MUÑOZ  
 Secretaria



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
 OFICINA DE LA SECRETARÍA  
 JUNTA DE PLANNING

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

11 de julio de 2002

Primera Extensión a la  
Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

RESOLUCION

La Junta de Planificación, en su reunión del 20 de mayo de 2002, aprobó la consulta de referencia sobre la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social en una finca con cabida 13.8648 cuerdas que radica en la Carretera Estatal Número 54, kilómetro 0.3 (final) en el Barrio Machete del Municipio de Guayama.

Ahora, la parte proponente, el ingeniero Juan Rodríguez Claudio, mediante comunicación radicada el 28 de junio de 2002, en la Junta de Planificación, solicita se enmiende la consulta autorizada.

Dicha enmienda consiste de la eliminación de los solares propuestos, en el terreno a ser adquirido por el municipio y desarrollar sesenta y cinco (65) solares nuevos en el remanente de la finca principal localizado al sur de los solares ya aprobados para un total de ciento veinticinco (125) solares residenciales unifamiliar.

Dicha solicitud fue considerada por esta Junta de Planificación, quien después del debido análisis de los argumentos de la parte proponente, consideró razonable la petición formulada, condicionada a lo siguiente:

1. Los demás parámetros de diseño corresponderán a la Resolución de la Junta de Planificación 242.
2. Se establece como condición Sine Qua Non para el desarrollo del proyecto que se deberá reforestar a razón de un árbol por cada 20 pies en las colindancias de la finca y frente a carreteras o caminos.
3. Se establece como condición Sine Qua Non, que se deberá reforestar a razón de un árbol por cada 20 pies en las colindancias de los patios posteriores de los solares a formarse; en el área de siembra de las aceras o frente a calles, carreteras o caminos.
4. Deberá cumplir con los requerimientos de las agencias incluyendo los de la Junta de Calidad Ambiental.
5. Deberá cumplir con los requerimientos de la Unidad del Canal de Riego de la Autoridad de Energía Eléctrica.

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, **AUTORIZA UNA ENMIENDA** la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social en el Barrio Machete del Municipio de Guayama.



**Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV**

DISPONIENDOSE que: (1) todas las otras partes del informe anterior, no alteradas por la presente Extensión, quedan en todo su vigor y efecto; (2) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del período de vigencia de este informe; (3) esta aprobación tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de notificación de este informe; (4) de no someterse la etapa subsiguiente en la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales.

DISPONIENDOSE, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Reglamentos y Permisos. Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido acogida bajo estudio, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Kartic S. E., Apartado 7989, Ponce, PR 00732; Ing. Juan Rodríguez Claudio, PMB 76, HC-01, Box 25030, Caguas, PR 00725; Gobierno Municipal de Guayama, Apartado 360, Guayama, PR 00785; Iglesia Sin Paredes, PO Box 1348, Guayama, PR 00785; Fam. Vaidvieso De Jesús, Calle 7, H-11, Urb. Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Darvee García González, Calle 7, H-7, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; José y Olga Cabrera, Calle

Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-SV

7, H-6, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Canal de Patillas, PO Box 360, Guayama, PR 00788, Centro Ecuestre Dulce Sueño y Complejo Deportivo de Pequeñas Iguas Municipio de Guayama, PO Box 360, Guayama, PR 00788; Remanente, Aptdo. 7989, Ponce, PR 00732; Héctor Sosa, Calle 19, FF-5, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; Eduardo Rivera, Calle 19, FF-8, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; William Linn Ortiz, Calle 22, EE-4, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; Dora Malavé, Calle 21, EE-3, Urb. Valles de Guayama, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, H-12, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, H-10, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, H-9, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, H-8, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Residente Valles de Guayama, Calle 7, BB-12, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Efraín Alvarado, Calle 7, H-5, Guayama Valley, Guayama, PR 00784. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

*Angel D. Rodríguez*  
 ANGELO RODRÍGUEZ  
 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 **29 AGO 2002**

*Carmen Torres Meléndez*  
 Carmen Torres Meléndez  
 Secretaria



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



2001-71-0464-JPV-ISV



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 Planificación

20 de marzo de 2002

Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

RESOLUCIÓN

Kartic S.E., por conducto del Ingeniero Juan Rodríguez Claudio, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de la Junta de Planificación la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto de urbanización residencial unifamiliar de Interés social en la Carretera Estatal Número 54, kilómetro 0.3 (final), en el Barrio Machete del Municipio de Guayama.

En consideración a la información obrante en el expediente sometida por la parte proponente, a la información obtenida por la Junta de sus documentos de referencia, tales como pero sin limitarse a estos, mapas topográficos, mapas de zonificación, mapas de zonas susceptibles a inundaciones, estudio de suelos del Servicio de Conservación de Suelos Federal, Sistema de Información Geográfica (G.I.S.) y archivo gráfico esta Junta de Planificación llega a las siguientes:

**DETERMINACIONES DE HECHOS**

1. Se propone el desarrollo de un proyecto de urbanización residencial unifamiliar de interés social que consiste de la formación de 104 solares con cabida mínima de 285 metros cuadrados cada uno en una finca con cabida de 13.8648 cuerdas provenientes de una finca mayor de 257.697 cuerdas.

2. La Junta de Planificación, en su reunión del 22 de agosto de 2001, dejó en suspenso por sesenta (60) días la consulta de referencia para que la parte proponente sometiera una Evaluación Ambiental.

La Junta de Calidad Ambiental, mediante comunicación fechada al 20 de febrero de 2002, emite sus comentarios finales sobre el proyecto.

3. La finca en que se propone el proyecto radica en la Carretera Estatal Número 54, kilómetro 0.3 (final) y esta delimitada por el Norte y Oeste, con la Urbanización Guayama Valley; por el Sur, con el remanente de la finca principal; por el Este, con el Centro Ecuestre. La finca es de topografía llana y se encuentra vacante.

4. Las agencias consultadas se expresaron como sigue:

a. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, mediante comunicación del 8 de julio de 2001, informa que en el sector donde se pretende ubicar la propuesta, existen las facilidades de acueducto y alcantarillado sanitario; no obstante, la parte proponente deberá mejorar los sistemas existentes para poder servir a su proyecto. Además, deberá esperar se realice el Acueducto Regional del Este.



## Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

- b. La Autoridad de Energía Eléctrica, mediante comunicación fechada a 11 de julio de 2001, informa que esa Agencia no tiene objeción a que la Junta de Planificación apruebe la ubicación de la presente consulta y emite sus requerimientos.
- c. La Autoridad de Carreteras y Transportación, mediante comunicación fechada a 2 de agosto de 2001, informa y citamos:
- \*1. Según la ubicación indicada en los planos sometidos el desarrollo objeto de consulta no se afecta por proyectos propuestos en el Programa de Construcción de Mejoras Permanentes, vigente, de esta Autoridad para los próximos cinco años, por lo que no tenemos objeción al mismo. No obstante, se deberá consultar al Negociado de Planes de Usos de Terrenos de esta Junta con relación a la futura Calle Periferal Sur, propuesta en el Mapa de Zonificación de Guayama.
  2. El Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Número 21) faculta a la Autoridad de Carreteras y Transportación a establecer un Programa de Exacción por Impacto, el cual conlleva que nuevos desarrollos deberán tener participación equitativa de los costos de infraestructura y los usos comunales diseñados para prestar servicio al nuevo crecimiento y desarrollo y así evitar efectos acumulativos negativos sobre la calidad de vida de los desarrollos existentes. Esto trae como consecuencia que el desarrollo de referencia estará sujeto al pago de una aportación.
  3. La aportación será calculada de acuerdo a las fórmulas del Reglamento 21. La cantidad será reportada a la Junta de Planificación tan pronto la tengamos disponible. Estos cálculos se harán cuando se sometan los planos corregidos y se tengan detalles adicionales de la magnitud del proyecto y su impacto a la infraestructura de transportación.



## Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

4. Dicha aportación será calculada para los solares que no sean de interés social. Sin embargo, el proponente deberá incluir con los planos copia de la certificación del Departamento de la Vivienda o la Agencia pertinente de los solares aprobados bajo el programa de interés social. Se deberá indicar el total de solares y los solares bajo dicho programa.
5. Se deberá consultar al Municipio de Guayama, con relación a los accesos y mejoras a las vías municipales.
6. Estos comentarios aplican a un desarrollo de 104 viviendas. Cualquier otro tipo de proyecto a desarrollarse en este predio de terreno, deberá ser sometido a esta Agencia para la revisión y endosos necesarios.

Estos son comentarios preliminares para propósitos de esta consulta de ubicación. Para comentarios o requerimientos finales se deberán someter al Área de Planificación de esta Autoridad cuatro copias de los planos corregidos para la evaluación final o endoso correspondiente. En los mismos se deberán incluir los detalles del ensanche, accesos, obras de desagües y cualquier otra obra que pueda impactar la vía estatal. Recordamos que los planos a someterse para poderlos procesar deberán estar firmados y sellados por el profesional que los prepare.

Estos comentarios tendrán vigencia de un año a partir de la fecha de esta comunicación."

- d. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, mediante comunicación fechada 15 de julio de 2001, informa y citamos:
  - "Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico). El Reglamento dispone, entre otras cosas, que al momento de someter el proyecto ante la consideración de la Administración



de Reglamentos y Permisos (ARPE) se deberá someter un documento que incluya la información presentada en el anejo de esta comunicación.

- Deberán obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso para el Control de Erosión y Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua cercanos al proyecto. Además, se deberá obtener cualquier permiso requerido por esa Agencia para realizar el proyecto o actividad.
- Para cualquier desarrollo en el solar remanente, deberá solicitar los comentarios de este Departamento.

Se informa además, que una vez se tome en consideración las recomendaciones antes indicadas, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales no tiene objeción a la consulta de ubicación del proyecto propuesto.

Esta comunicación no autoriza a mover material de la corteza terrestre ni a realizar ningún trabajo en el área hasta tanto se cumpla con todos los reglamentos y reglas aplicables al movimiento de terreno, Reglamento para la Extracción de Material de la Corteza Terrestre\*.

- e. El Gobierno Municipal de Guayama, mediante comunicación fechada a 6 de julio de 2001, informa que endosa el proyecto de referencia.
  - f. El Departamento de la Vivienda, mediante comunicación fechada a 11 de julio de 2001, informa que endosa el proyecto de referencia.
5. A base de un estudio del sector por medio de mapas topográficos y archivo gráfico, se ha determinado que el sector está desarrollado y que la consulta propuesta armoniza con el desarrollo existente.
  6. La Junta de Calidad Ambiental, mediante comunicación fechada a 20 de febrero de 2001, indica que la parte proponente ha cumplido con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta de acuerdo al Artículo 4 © de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley #9 del 18 de junio de 1970, según enmendada y emite sus recomendaciones.

En armonía con las anteriores determinaciones de hechos se llega a las siguientes:

#### CONCLUSIONES DE DERECHO

1. Los terrenos objeto de consulta están comprendidos dentro de un Distrito R-1; según el Mapa de Zonificación, vigente.

**Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV**

2. De acuerdo a lo establecido en el Reglamento para Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación con vigencia del 21 de marzo de 1995, compete a la Junta tramitar el desarrollo como consulta de ubicación.
3. La consulta propuesta está en armonía con los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, con vigencia del 31 de octubre de 1995 en el siguiente aspecto:

**a. Objetivo 1.01**

Seleccionar para propósitos urbanos como primera prioridad, terrenos con las siguientes características: terrenos en áreas edificadas que propicien el desarrollo y la densificación selectiva, bolsillos de terrenos vacantes (que no constituyan espacios abiertos), terrenos que no sean de alta productividad agrícola o inundables y donde exista o se pueda mejorar, operar y mantener a un costo razonable la infraestructura.

**b. Objetivo 1.02**

Condicionar el desarrollo de proyectos fuera de los límites identificados en los instrumentos oficiales, solamente para atender las necesidades de la población residente del sector, incluyendo aquellos proyectos de carácter urbano permitidos por excepción o variación, únicamente cuando cumplan con los siguientes criterios:

- Que sea un proyecto pequeño que no menoscabe la política de guiar y ordenar el crecimiento urbano (no crea presión ni precedente)
- Que el proyecto se pueda integrar a núcleos de áreas edificadas existentes.
- Que exista la accesibilidad e infraestructura adecuada hacia las áreas de servicios y facilidades públicas.

4. La Ley Orgánica de la Junta de Planificación Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, en el Artículo 11, Inciso 14, autoriza expresamente a la Junta a "hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con sujeción a las normas y requisitos consignados en esta ley o cualquier otra ley aplicable para tales casos."

**ACUERDO**

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el Proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental. También se ha dado consideración a las proyecciones poblacionales y a la disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de viviendas y otros usos en el área que comprende el proyecto propuesto.



**Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-1SV**

La consulta fue considerada por esta Junta de Planificación, quien acordó que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto, condicionado a los siguientes señalamientos y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse en la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será determinada por la Administración de Reglamentos y Permisos.

1. Se autoriza un proyecto de urbanización residencial unifamiliar de interés social que consiste de la formación de 104 solares con cabida mínima de 285 metros cuadrados cada uno en una finca con cabida de 13.8648 cuerdas provenientes de una finca mayor de 257.697 cuerdas.
2. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.
3. Deberá cumplir con las siguientes recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental:
  - a. Durante la fase de construcción se debe cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido.
  - b. Mantener el proyecto y sus alrededores libres de acumulación de desperdicios sólidos.
  - c. Previo a dar comienzo a la construcción o efectuar algún movimiento de tierra, deben obtener de esta Junta los siguientes permisos:
    - 1) Permiso de Fuente de Emisión (PFE) para polvo fugitivo durante la etapa de construcción.
    - 2) Reglamento para el Control de la Erosión y Sedimentación (Plan CEST).
    - 3) Para realizar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos (Formulario DS-3).
  - d. Deberán coordinar con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados respecto a la conexión del proyecto a su sistema de tratamiento de aguas usadas. De no poder realizar la conexión al sistema de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, deberán enmendar el documento ambiental y someter alternativas para la disposición de las descargas sanitarias del proyecto.
  - e. Deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas, tales como: aceites, combustibles, y otras sustancias químicas puedan ser arrastradas por la escorrentía y tener acceso a cualquier cuerpo de agua.



## Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

- f. De tener alguna descarga de escorrentía proveniente de una actividad de construcción a cualquier cuerpo de agua, deberán consultar con la Agencia Federal de Protección Ambiental para determinar si dicha descarga requiere un permiso "NPDES" de acuerdo al Código Federal de Reglamentación Número 40, Sección 122.26 (b) (14) (x).
4. Se cumplirá con los requerimientos de las agencias concernidas.
5. Se cumplirá con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 25, Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico, con vigencia del 16 de marzo de 1996.
6. El movimiento de tierra a llevarse a cabo deberá mantener los rasgos topográficos lo más posible y limitarse el mismo a la porción de terreno que se considere en la aprobación del plano de construcción. Durante esta etapa se deberá mantener el área húmeda para evitar la generación de polvo fugitivo.
7. Se depositarán los desechos de materiales de construcción en vertederos autorizados por la Junta de Calidad Ambiental.
8. Se mantendrán los camiones de carga que se utilicen para transportar material de relleno y/o de construcción cubiertos mientras estén en movimiento para evitar generación de materia particulada.
9. Se observará el periodo de operación que establece el Reglamento para la Prevención y el Control de la Contaminación por Ruido para actividades de construcción de esta naturaleza.
10. Los vehículos y maquinaria a utilizarse en el proyecto deberán recorrer las rutas de acceso lo más distante posible de los planteles donde se encuentran realizando labores docentes y áreas clasificadas como zonas de tranquilidad ("Quiet Zones").

Los señalamientos anteriores se han hecho a base de la información disponible en estos momentos. No obstante, la Administración de Reglamentos y Permisos podrá hacer requerimientos adicionales que sean necesarias en el futuro, bien sea por situaciones que se desconocen ahora o imprevistas que pudieran surgir durante el desarrollo del proyecto en sus distintas etapas.

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y 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 **APRUEBA** la Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto de urbanización residencial unifamiliar de interés social en el Barrio Machete del Municipio de Guayama.

DISPONIENDOSE que: (1) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del periodo de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) de no someterse la etapa subsiguiente en la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales; (4) cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente

Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

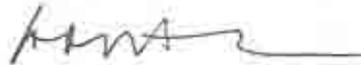
DISPONIÉNDOSE, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Reclamos y Permisos. Los Interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieron dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido acogida bajo estudio, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

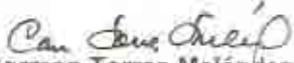
NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Kartic S.E., Apartado 7989, Ponce, PR 00732; Ing. Juan Rodríguez Claudio, PMB 76, HC-01, Box 29030, Caguas, PR 00725. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.



**HERMENEGILDO ORTIZ QUIÑONES**  
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 notificándose habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 16 MAY 2002

  
Carmen Torres Meléndez  
Secretaria

