

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 epígrafe.

Le agradeceré acuse de recibo de esta notificación.

Cordialmente,



Carmen Torres Meléndez
Secretaria

Anejo



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

20 de septiembre de 2004

Cuaría 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-JPU-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 Machele 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 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 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 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-soterrada y las facilidades vecinales, no se contempla otra variación bajo la JP-242.
7. El área aledaña 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 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 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 ubican 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 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 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 notifico la celebración de la vista pública pautada 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



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

presente proyecto esta 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 cónsono 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 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:
1. 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 contemplado 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 hechos núm. 3 y 6.)



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-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 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 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 cabida le permita una cabida mínima de 285 metros cuadrados, esto conforme a la Resolución de la Junta, JP-242.
 - La Resolución JP-242 fue tomada pro 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 auspiciado 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 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 decisional 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 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.

Mediante la zonificación vigente de los predios y la clasificación propuesta por el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayama, hacen claramente 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-ISV

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 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 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 arrastradas 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. 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 realizar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos (Formulario DS-3), si estiman.



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 Machete del Municipio de Guayama.

DISPONIÉNDOSE que: (1) la acción tomada pro 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.

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 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 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: Kartic 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. Valdívieso De Jesús, Calle 7, H-11, Urb. Guayama Valley, Guayama, PR 00784; Glorivee 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; Víctor L. Bozzo, 693 -Calle 44, Urb. Fair View, San Juan, PR 00926; Lilliam E.



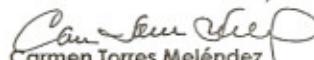
Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

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
Secretaría

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

N III	
COORDINATES	
Y)	EAST (X)
994	185308.8099
980	185095.2285
532	185097.5748
048	185101.0319
115	185096.0487
64	185096.0205
027	185096.5103
005	185103.589
002	185105.227
729	185106.1812
487	185108.8879
054	185104.735
386	185105.4247
898	185107.7086
1755	185108.8229
3455	185098.0429
3114	185095.6741
3978	185092.8951
3137	185088.5728
2896	185083.2976
9785	185078.2290
8048	185074.7891
3776	185049.0995
9.377	185044.2045
1.8615	185038.8342
.3389	185020.9450
18.418	185000.0025
.0458	184982.9362
9.1285	184952.1953
1.3885	184938.8374
1.8558	184933.8339
7.8341	184931.6874
8.5117	184981.4305
1.3547	184976.2914
1.1457	184983.4888
1.6287	185008.9189
1.6786	185300.4471
1.7920	CUERDAS



LOCALIZACION

ESCALA 1:20,000

COORDENADAS LAMBERT

X=185,860 Y=14,800



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JURISDICCION 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	16	A DESARROLLARSE
I	9	A DESARROLLARSE
J	39	A DESARROLLARSE
K	22	A DESARROLLARSE
L	16	A DESARROLLARSE
M	28	A DESARROLLARSE

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

20 de septiembre de 2004

Cuaría 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 los 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-JPU-15V

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 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 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 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 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-soterrada y las facilidades vecinales, no se contempla otra variación bajo la JP-242.

7. El área aledaña 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 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 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 ubican 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. Yoíanda 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 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 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 notificó la celebración de la vista pública pautada 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-S. (Ver hoja 420-021 de los mapas de clasificación propuestos.) Por lo que entendemos que el



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

presente proyecto esta 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 cónsono 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 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.
- 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:
 1. 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 contemplado 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 hechos núm. 3 y 6.)



Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-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 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 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 cabida le permita una cabida mínima de 285 metros cuadrados, esto conforme a la Resolución de la Junta, JP-242.
 - La Resolución JP-242 fue tomada pro 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 auspiciado 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 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 decisional 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 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.

Mediante la zonificación vigente de los predios y la clasificación propuesta por el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayama, hacen claramente 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-ISV

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 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 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 arrastradas 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. 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 realizar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos (Formulario DS-3), si estiman



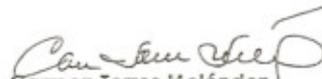
Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

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. RODRIGUEZ
Presidente

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

En San Juan, Puerto Rico, hoy 18 OCT 2004


Carmen Torres Meléndez
Secretaría



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:
Kartic 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; Glorivee 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, Apto. 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



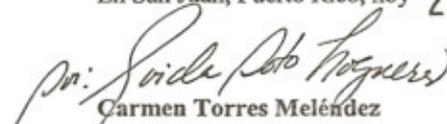
Continuación: Consulta Número 2001-71-0464-JPU-ISV

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 existieren veinte (20) propiedades, deberá ampliar la distancia de los cien (100) metros, en todas direcciones, hasta incluir un mínimo de veinte (20) propiedades. No obstante, deberá incluir todas las propiedades que existan dentro de la distancia ampliada determinada.

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

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, 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.

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

NOTIFÍQUESE a las 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-JPU-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.


ANGEL 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 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

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 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; Glorívee García González, Calle 7, H-7, Guayama Valley, Guayama, PR 00784; José y Olga Cabrera, Calle

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

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 ligas Municipio de Guayama, PO Box 360, Guayama, PR 00788; Remanente, Apto. 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.


 ANGELO 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 **29 AGO 2002**


 Carmen Torres Meléndez
 Secretaria



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



2001-71-0464- JP4-1SV

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

