

JUAN A. PÉREZ HERNÁNDEZ

APARTADO 8547, HUMACAO, PUERTO RICO 00792 - TELS. 787-733-8060, 787-486-5520
E-MAIL : ingjohnyperez@gmail.com

15 DE ENERO DE 2015

JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO

COMENTARIOS SOBRE PLAN DE USOS DE TERRENOS

RE: PROY. URB. EXTENSIÓN ESTANCIAS DE HUMACAO
CARR. PR-3, KM. 83.5, BARRIO CATAÑO
HUMACAO, PUERTO RICO
CASO NÚM. 10-0088-PDP

ESTIMADOS SEÑORES:

EL PROYECTO DE REFERENCIA UBICA EN UNA FINCA DE 23.27 CUERDAS CON CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO (**SU**) Y TIENE UNA CALIFICACIÓN DE RESIDENCIAL UNO (**R-1**), DE ACUERDO A LA HOJA NÚMERO 304 DE LOS MAPAS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS DE TERRITORIO DE HUMACAO. MEDIANTE RESOLUCIÓN EXPEDIDA EL 25 DE MAYO DE 2011 POR EL MUNICIPIO AUTONOMO DE HUMACAO, SE APRUEBA EL DESARROLLO DE 123 UNIDADES RESIDENCIALES CON CABIDA MÍNIMA DE 300 METROS CUADRADOS.

AHORA , LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN, EN SU NUEVA PROPUESTA DEL PLAN DE USOS DE TERRENOS INCLUYENDO EL NUEVO MAPA DE CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO PROPONE UNA CALIFICACIÓN DE **SREPE-E** LO QUE ALTERA LA CALIFICACIÓN EXISTENTE Y ANULARÍA LAS APROBACIONES DEL MUNICIPIO AUTONOMO DE HUMACAO PARA EL DESARROLLO, ESTABLECIDAS ANTERIORMENTE.

ANTE ESTOS HECHOS, ESTAMOS SOLICITANDO SE RECONSIDERE POR PARTE DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN LA PROPUESTA ENMIENDA Y SE PERMITA QUE PERMANEZCA EL USO EXISTENTE DE SUELO URBANO Y CALIFICACIÓN RESIDENCIAL DE RESIDENCIAL UNO (R-1).

ALGUNOS DE LOS PLANOS ENDOSADOS SON LOS SIGUIENTES:

- 1- MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO
- 2- LA AUTORIDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS
- 3- LA AUTORIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 4- JUNTA REGLAMENTADORA DE TELECOMUNICACIONES
- 5- AUTORIDAD DE CARRETERAS

JUAN A. PÉREZ HERNÁNDEZ

APARTADO 8547, HUMACAO, PUERTO RICO 00792 - TELS. 787-733-8060, 787-486-5520
E-MAIL : ingjohnyperez@gmail.com

LOS SIGUIENTES SON ALGUNOS DOCUMENTOS DE ENDOSO AL PROYECTO:

- 1- MUNICIPIO AUTONOMO DE HUMACAO
- 2- INSTITUTO DE CULTURA PUERTORRIQUEÑA
- 3- AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DEL BGF
- 4- JUNTA REGLAMENTADORA DE TELECOMUNICACIONES
- 5- OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS
- 6- AUTORIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA

LES INCLUYO RESOLUCIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO

MUCHAS GRACIAS,

CORDIALMENTE,



JUAN A. PÉREZ HERNÁNDEZ



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Humacao
Oficina de Permisos



SR. JUAN A. PÉREZ HERNÁNDEZ/
CORPORACIÓN DESARROLLOS YAGRUMO, INC.

P/C: ING. JUAN RODRÍGUEZ CLAUDIO/
JRC ENGINEERING SERVICES

PARTE PETICIONARIA

CASO NÚM.: 10-0088-PDP

DESARROLLO PRELIMINAR

DESARROLLO DE 123
UNIDADES RESIDENCIALES
Y 48 "WALK-UPS"
(URB. EXTENSIÓN
ESTANCIAS DE HUMACAO)

RESOLUCIÓN

AUTORIZANDO DESARROLLO PRELIMINAR PARA 123 UNIDADES RESIDENCIALES
EN LA CARR. PR-3, KM 83.5 EN EL BARRIO CATAÑO DE HUMACAO, PUERTO RICO

El 10 de febrero de 2010, la *Corporación Desarrollos Yagrumo, Inc.*, representada por el *Sr. Juan A. Pérez Hernández* y por conducto del ingeniero Juan Rodríguez Claudio, en adelante la parte peticionaria, radicó ante la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Humacao (OPMAH) un proyecto para el desarrollo de 123 unidades de vivienda y 48 "walk-ups", denominado *Extensión Urb. Estancias de Humacao*, en una predio de terreno de 23.2773 cuerdas de una finca con cabida original de 50 cuerdas localizada en la Carr. PR-3, Km. 83.5 en el Barrio Cataño del Municipio Autónomo de Humacao, Puerto Rico.

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Según se describe en el Memorial Explicativo sometido por la parte peticionaria, se propone el desarrollo de un proyecto de 123 unidades residenciales con cabidas mínimas de 300 metros cuadrados y 48 unidades de vivienda multifamiliar tipo "walk-up", bajo el programa de *Proyectos de Interés Social* del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
2. La finca en la cual se propone el desarrollo del proyecto tiene una cabida de **196,519.50 metros cuadrados**, equivalentes a **50.00 cuerdas**, según consta en la Escritura de Compraventa Núm. 10 del 13 de marzo de 1987 ante el Abogado y Notario Wilfredo Borges, que fue presentada. La misma consta inscrita al Folio 160 del Tomo 392 de Humacao, Finca 17,387, inscripción primera, según se desprende de la misma escritura.
3. Según se indica en el plano de Desarrollo Preliminar presentado, de las 50 cuerdas que conforman la finca principal se utilizaron 8.5288 cuerdas, equivalentes a 33,521.486 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto *Estancias de Humacao*, aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) en el Caso Núm. 87-51-B-113-HPL. Como resultado de ese desarrollo la finca se redujo a 41.4712 cuerdas.
4. Para el desarrollo del proyecto se propone utilizar 23.2773 cuerdas, de las 41.4712 cuerdas restantes de la finca.
5. Según se muestra en el plano de Desarrollo Preliminar presentado, el predio de terreno donde se propone desarrollar el proyecto colinda por el norte con la Urb. Estancias de Humacao, por el Sur con la Urb. Miradero, por el Este con la Carretera Estatal PR-3 y por el Oeste con el Remanente de la finca principal.
6. Consta en el expediente una *Resolución Corporativa de Desarrollos Yagrumo, Inc.* del 3 de diciembre de 2009 autorizando a su Presidente, Ingeniero Juan A. Pérez Hernández, a representarlos en toda gestión relacionada con el desarrollo de la finca.

CASO NÚM: 10-0088 PDP
SOLICITUD DE DESARROLLO PRELIMINAR
DESARROLLO DE 123 UNIDADES RESIDENCIALES

7. Consta en el expediente una carta del 10 de diciembre de 2009 del Sr. Juan A. Pérez autorizando al Ing. Juan Rodríguez Claudio a tramitar los permisos para el desarrollo del proyecto.
8. La finca ubica en suelo con clasificación de suelo urbano (SU) y tiene una calificación de **Residencial Uno (R-1)**, de acuerdo a la Hoja Núm. 304 de los Mapas de Calificación de Suelos del Territorio de Humacao, equivalente a un distrito **Residencial Intermedio (R-I)**, conforme a la Cláusula de Transición de la Sección 1.12 del Reglamento de Calificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4), que era el Reglamento vigente al momento de radicarse la solicitud y durante el proceso de evaluación del caso.
9. La finca se encuentra en una zona X (no inundable) de acuerdo al Panel 72000C1265J de los Mapas de Tasas de Seguro de Inundación de FEMA, con vigencia del 18 de noviembre de 2009.
10. Conforme a la información sometida por la parte peticionaria, la finca se identifica con el **Número de Catastro 51-304-000-009-25-000** en el CRIM.
11. La parte peticionaria presenta un proyecto para el desarrollo de 123 unidades residenciales con cabida mínima de 300 metros cuadrados y 48 unidades de vivienda multifamiliar tipo "walk-up". Las 123 unidades de vivienda están distribuidas en diez (10) bloques, designados del Bloque A al Bloque J, de la siguiente forma:

Bloque	Unidades de Vivienda
Bloque A	25
Bloque B	28
Bloque C	27
Bloque D	15
Bloque E	8
Bloque F	4
Bloque G	7
Bloque H	3
Bloque I	3
Bloque J	3

12. Las 48 unidades de vivienda multifamiliar tipo "walk-up" se muestran en tres (3) bloques de terreno separados para ese propósito con cabidas de 2,420.25 metros cuadrados (0.6158 cdas), 2,504.54 metros cuadrados (0.6372 cdas.) y 4,776.83 metros cuadrados (1.2154 cdas.), respectivamente, para un total de 9,702.090 metros cuadrados (2.4685 cuerdas) para desarrollo futuro.
13. Mediante carta y planos de Desarrollo Preliminar sometidos el 23 de abril de 2010, la parte peticionaria identificó los tres bloques de terreno como futuros desarrollos y eliminando el desarrollo propuesto de las 48 unidades de vivienda multifamiliar tipo "walk-up".
14. Se reserva un área de 3,984.00 metros cuadrados (1.0136 cdas.) para facilidades vecinales, un área de 23,719.100 metros cuadrados (6.0347 cdas.) para área de calles y un área de 4,847.960 metros cuadrados (1.2335 cdas.) para servidumbre de la AEE. El desglose de usos de las 23.2773 cuerdas para el proyecto propuesto se resumen en la siguiente tabla:

USOS DE TERRENOS		
Uso Propuesto	Cabida en m.c.	Cabida en cuerdas
Lotes Residenciales	49,235.670	12.5270
Facilidades Vecinales	3,984.000	1.0136

CASO NÚM: 10-0088 PDP
SOLICITUD DE DESARROLLO PRELIMINAR
DESARROLLO DE 123 UNIDADES RESIDENCIALES

Área de Calles	23,719.100	6.0347
Futuro Desarrollo	9,702.090	2.4685
Servidumbre A.E.E	4,847.960	1.2335
Total	91,488.8207	23.2773

15. Según se desprende del plano de Desarrollo Preliminar presentado, con el desarrollo de este proyecto el uso de las 50 cuerdas que conforman la finca principal quedaría distribuido de la siguiente forma:

Distribución de Usos de la Finca de 50 Cuerdas		
Uso	Cabida en m.c.	Cabida en Cdas.
Urb. Estancias de Humacao	33,521.4860	8.5288
Desarrollo Propuesto	91,488.8207	23.2773
Remanente	71,509.1933	18.1940
Total	196,519.5000	50.0000

16. Mediante carta del 19 de enero de 2010 a la parte peticionaria, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico le endosó de manera preliminar el desarrollo propuesto al determinar que el mismo cumple con los parámetros de construcción para interés social establecidos por la Resolución de la Junta de Planificación, JP-242 del 18 de febrero de 1994, y estableció los requerimientos para obtener el endoso final de esa agencia.
17. Mediante carta fechada el 30 de marzo de 2010 a la parte peticionaria (Caso AEE-10-2-099), la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) le indicó que en el sector existen líneas eléctricas trifásicas aéreas de 13.2 KV para servir el proyecto y estableció los requerimientos con los cuales se deberá cumplir para el desarrollo del proyecto.
18. Mediante carta fechada el 21 de abril de 2010 dirigida al Administrador de la ARPE (Caso Núm. AAA-RE-10-36-001), la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) sometió sus comentarios al proyecto propuesto en los que indica que el sistema de agua potable donde se propone desarrollar el proyecto opera a su capacidad máxima y que no se podrá endosar proyectos adicionales hasta que se realicen mejoras a la infraestructura. Establece, además, que el proyecto propuesto deberá formar parte del combinado para el proyecto de la agencia "Mejoras al Sistema Humacao Sur", el cual se encuentra en la etapa de diseño. Mediante carta del 15 de octubre de 2010, la parte peticionaria le solicitó a la AAA los requisitos para que el proyecto propuesto pueda formar parte del combinado de mejoras.
19. Mediante carta del 23 de agosto de 2010 a la parte peticionaria, el Instituto de Cultura Puertorriqueña le emitió sus comentarios al desarrollo propuesto y autoriza a intervenir en el terreno donde se desarrollará el proyecto.
20. Mediante carta del 26 de agosto de 2010 a la parte peticionaria, la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones de Puerto Rico (JRTPR) emitió sus comentarios al desarrollo propuesto (Caso Núm. JRT-2010-PE-0263), estableciendo sus recomendaciones para la infraestructura de telecomunicaciones. Mediante carta del 8 de noviembre de 2010 la JRTPR emitió su endoso al proyecto, luego de la parte peticionaria haber cumplido con sus requerimientos.
21. Mediante carta dirigida a la Oficina de Permisos, el Departamento de Planificación del Municipio Autónomo de Humacao emitió sus comentarios al desarrollo propuesto.
22. Mediante carta del 20 de octubre de 2010 a la parte peticionaria, la Autoridad de Carreteras y Transportación sometió sus comentarios al desarrollo propuesto e indicó que el proyecto no se encuentra afectado por proyectos de carreteras incluidos en el Programa de Construcción de Mejoras Permanentes de Cinco Años, ni en el Plan de

**CASO NÚM: 10-0088 PDP
SOLICITUD DE DESARROLLO PRELIMINAR
DESARROLLO DE 123 UNIDADES RESIDENCIALES**

Transportación Isla, vigentes. En la misma establecen los documentos requeridos a ser presentados a la Oficina de Control de Acceso de la agencia para completar su evaluación.

23. Mediante carta del 22 de noviembre de 2010 a la parte peticionaria (Informe O-CO-OTR11-SJ-02192-01092010), el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales sometió sus comentarios al desarrollo propuesto e indicó no tener objeción al proyecto propuesto, siempre que se cumpla con las condiciones que le fueron establecidas.

24. Mediante carta del 17 de marzo de 2011 dirigida al Director de la Oficina de Permisos, la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental (DECA) de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), emitió sus comentarios al desarrollo propuesto (Caso Núm. DEA-11-0134). Se indica que el documento de Evaluación Ambiental (EA) para la acción propuesta cumple con todos los requisitos de la Ley Sobre Política Ambiental (Ley Núm. 416 del 22 de diciembre de 2004, según enmendada). El documento contiene varias condiciones con las cuales se deberá cumplir antes de comenzar la construcción del proyecto y durante la construcción, entre otras:

- a) Se deberá obtener de esa Agencia el Permiso General Consolidado.
- b) De tener descargas de escorrentías de agua, deberá consultar a la Agencia Federal de Protección Ambiental (EPA, por sus siglas en inglés), si se requiere un permiso NPDS, de acuerdo al Código Federal de Reglamentación Núm. 40, Sección 122.26
- c) Se deberá consultar la División de Medioambiente de esa Agencia en relación a la aplicación del Capítulo 47 (Corte, Poda y Forestación) del Tomo VIII del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, en torno a movimiento de tierra y en torno al manejo y reciclaje de materiales reciclables que se generen durante la construcción del proyecto.
- d) Se deberá obtener de esa Agencia el Permiso de Extracción Incidental para una Obra Autorizada
- e) Se deberá consultar la División de Arqueología y Conservación Histórica de esa agencia.

25. Obra en el expediente el Formulario de Notificación a Vecinos ARPE 15.163 (a) mediante el cual la parte peticionaria certifica haber notificado a los 54 vecinos que se incluyen en el formulario sobre el proyecto propuesto. Estos vecinos se identifican en el croquis que acompaña el formulario.

CONCLUSIONES DE DERECHOS

El Gobierno Central del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, acorde con lo establecido en la Ley 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos, Artículo 13.012, transfirió al Municipio Autónomo de Humacao ciertas facultades para recibir, evaluar y decidir sobre peticiones y autorizaciones, permisos o enmiendas de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) referentes a la Ordenación Territorial.

Conforme se establece en el Tema III, Cláusula A, inciso 5, del Convenio de Transferencia de Facultades de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos por el Gobierno de Puerto Rico al Municipio Autónomo de Humacao, suscrito el 30 de diciembre de 2008, para otorgar al Municipio la Jerarquía V, la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Humacao está autorizada para evaluar:

- a. "...
- b. "...

CASO NÚM: 10-0088 PDP
SOLICITUD DE DESARROLLO PRELIMINAR
DESARROLLO DE 123 UNIDADES RESIDENCIALES

- c. *Autorizaciones de Desarrollos Preliminares, Permisos de Construcción de Obras de Urbanización (convencionales o por Ley de Certificaciones) y Autorizaciones de Planos de Inscripción, todos estos en el suelo urbano, urbanizable o en el suelo rústico. Consideración de proyectos de urbanización que estén conformes a la reglamentación vigente.*

Son de aplicación en el caso que estamos considerando las siguientes disposiciones reglamentarias:

Sección 7.00 (URBANIZACIONES RESIDENCIALES) del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), vigente al momento de presentarse la solicitud ante la Oficina de Permisos y con el cual se evaluó el proyecto bajo consideración

“Sección 7.01 – Disposición General – El propósito principal de una urbanización residencial será equipar el terreno para el establecimiento de comunidades residenciales seguras, tranquilas y atractivas de diversos tamaños y para diversas intensidades”.

Reglamento de Calificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4), vigente al momento de presentarse la solicitud ante la Oficina de Permisos y con el cual se evaluó el proyecto bajo consideración

Sección 11.01 – Propósito del Distrito R-I

“Este distrito de densidad poblacional intermedia se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y donde se permitirán diferentes tipos de vivienda.”

Sección 11.02 – Usos en Distritos R-I

“Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

- 1. Vivienda unifamiliar*
2. Casas de Apartamentos conforme se dispone en la Sección 44.00
3. ...
4. ...
5. ...”

Sección 11.04 – Tamaño del Solar en Distritos R-I

“Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de doscientos setenta y cinco (275) metros cuadrados ni mayor de 400 metros cuadrados para residencias unifamiliares y un ancho no menor de once (11) metros.”

Resolución JP-242 de la Junta de Planificación para Proyectos Residenciales de Interés Social, según enmendada

“AUTORIZANDO VARIACIONES Y/O DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS A SER UTILIZADAS 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” – Adoptada el 18 de febrero de 1994

ACUERDO

Luego de evaluar y considerar los méritos del proyecto de desarrollo de viviendas presentado, al analizar la información y documentos sometidos por la parte peticionaria, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y bajo el crisol de los reglamentos, leyes aplicables, y las facultades que le fueron conferidas, el Director de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Humacao **AUTORIZA EN PRINCIPIO** el proyecto presentado para el desarrollo de 123 unidades residenciales con cabida mínima de 300 metros cuadrados. Además, **AUTORIZA** la preparación de los planos finales para las obras de urbanización según propuestas y conforme a las recomendaciones y requerimientos establecidos en esta Resolución. Los siguientes requerimientos y recomendaciones forman parte de la misma:

CASO NÚM: 10-0088 PDP
SOLICITUD DE DESARROLLO PRELIMINAR
DESARROLLO DE 123 UNIDADES RESIDENCIALES

1. Toda vez que el acceso propuesto al proyecto es una prolongación de la Calle "A" con un Sistema de Acceso Controlado existente para servicio de la Urb. Estancias de Humacao, se deberá obtener los comentarios y aceptación de los administradores de dicho sistema. De contemplarse un control de acceso independiente a las calles locales propuestas, se deberá tramitar ante el Municipio Autónomo de Humacao la solicitud para el control de acceso, así como para el sistema a ser utilizado para controlar dicho acceso.

De incluirse algún tipo de control de acceso nuevo como parte de la certificación de los planos de construcción para las obras de urbanización para este proyecto, deberá incluir, conjuntamente con la referida certificación, una certificación del Municipio Autónomo de Humacao de que este proyecto ha cumplido con los requerimientos para el control de acceso, en específico.

2. Los parámetros de diseño de este proyecto serán conforme a la Resolución JP-242 de la Junta de Planificación, según enmendada, adoptada el 18 de febrero de 1994, y que ahora forman parte el Capítulo 18 (PROYECTOS RESIDENCIALES DE INTERÉS SOCIAL) del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos.
3. Los planos de construcción para las obras de urbanización se prepararán en conformidad con el plano de Desarrollo Preliminar que por la presente se aprueba; en armonía con las disposiciones reglamentarias aplicables; con las *Normas de Diseño Adoptadas para Sistemas de Alcantarillado Pluvial*; en coordinación con las agencias estatales y federales concernidas; y con las disposiciones especiales y generales emitidas en esta aprobación. Así mismo, dichos planos cumplirán con las disposiciones del **Capítulo 15 (CERTIFICACIÓN DE OBRAS Y PERMISOS) del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos**, adoptado por el Municipio Autónomo de Humacao, como su Reglamento de Ordenación Territorial desde el **1 de diciembre de 2010**.
4. Al momento de certificarse los planos de construcción deberán someterse los siguientes **endosos finales** que sean de aplicación para estos planos de construcción:
 - a) Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, según fuera requerido en su carta del 19 de enero de 2010.
 - b) Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), según sus requerimientos en su carta del 21 de abril de 2010 dirigida al Administrador de la ARPE.
 - c) Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), según sus requerimientos en su carta del 30 de marzo de 2010 a la parte peticionaria.
 - d) Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, según sus requerimientos en su carta del 22 de noviembre de 2010 a la parte peticionaria (Informe O-CO-OTR11-SJ-02192-01092010).
 - e) Junta de Calidad Ambiental, a través de la División de Cumplimiento Ambiental de la Oficina de Gerencia de Permisos, según sus requerimientos en la carta del 17 de marzo de 2011 dirigida al Director de la Oficina de Permisos (*copia adjunta*).
 - f) Autoridad de Carreteras y Transportación, según sus requerimientos en su carta del 20 de octubre de 2010 a la parte peticionaria.
 - g) Departamento de Planificación del Municipio Autónomo de Humacao, en cuanto a las áreas de calles y facilidades recreativas y culturales.
 - h) Autoridad de Desperdicios Sólidos
 - i) Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos, de requerirse, o una certificación a los efectos de que no se requiere el endoso de esa Cuerpo para el proyecto propuesto.
5. Será responsabilidad del **proyectista y del ingeniero** que prepare el **estudio geotécnico** necesario para poder preparar y certificar los planos de construcción y/u obras de urbanización para este proyecto, el determinar si para este proyecto es necesario preparar un estudio geológico, u otra clase de estudio, sin limitaciones, relacionado a la determinación de condiciones sobre la estabilidad actual y futura de los

CASO NÚM: 10-0088 PDP
SOLICITUD DE DESARROLLO PRELIMINAR
DESARROLLO DE 123 UNIDADES RESIDENCIALES

terrenos, debido a condiciones actuales o condiciones a crearse como resultado del desarrollo de este proyecto, que establezca recomendaciones y requerimientos adicionales al estudio geotécnico a realizarse, para asegurar la estabilidad y seguridad de las estructuras, otras propiedades y obras de urbanización a realizarse en el mismo, así como asegurar la salud, tranquilidad, y vida de personas dentro del predio propuesto, y a los predios, estructuras, otras propiedades y personas en los alrededores del proyecto propuesto.

De determinarse que hay necesidad de realizar estudio (s) adicional (es) de naturaleza geológica o de otra naturaleza, el estudio geotécnico deberá incluir sus comentarios sobre dicho estudio (s), así como armonizar las recomendaciones de dicho (s) estudio (s) con las recomendaciones del estudio geotécnico requerido.

Así mismo, determinarse la necesidad de estudio (s) adicional (es), estos se harán forma parte de los documentos a radicarse para la certificación de los planos de construcción y/o urbanización correspondientes para este proyecto, acompañado (s) del correspondiente endoso del Departamentos de Recursos Naturales y Ambientales y cualquier otra agencia estatal o federal que tenga inherencia en dicho (s) estudio (s).

6. Los planos de construcción y/o planos modelos para las estructuras cumplirán con las normas y reglamentos aplicables y se certificarán conforme a las disposiciones del **Capítulo 15 (CERTIFICACIÓN DE OBRAS Y PERMISOS) del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos.**
7. Conjuntamente con la certificación del plano de inscripción para los solares de este proyecto, se deberá certificar la inscripción del predio de calle necesario para que los solares incluidos en dicho plano tengan un acceso público desde una vía pública existente hasta los solares a certificarse, conforme a la Sección 17.3.2 (Accesos) del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, o en su defecto, incluir evidencia de que dicho predio de calle fue incluido en un plano de inscripción anterior. Dichas calles deberán ser dedicadas y cedidas para uso público a favor del Municipio Autónomo de Humacao, mediante las escrituras correspondientes.
8. Conjuntamente con la certificación de los planos de construcción para las obras de urbanización de este proyecto, deberá incluir las obras necesarias para conectar el proyecto al sistema de alcantarillado sanitario existente en el sector. Así mismo, deberá incluir el endoso de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) para la construcción de dichas obras.
9. La aportación por exacción a la Autoridad de Carreteras y Transportación deberá hacerse de acuerdo a la recomendación de dicha agencia. De ésta no establecer un sistema de pago, entonces la misma deberá estar satisfecha en su totalidad al certificarse el 50% de los solares para plano de inscripción.
10. Esta aprobación no incluye demolición de estructuras. De contemplarse o ser necesario la demolición de alguna estructura en este proyecto, deberá cumplir con los trámites correspondientes para ese tipo de actividad, incluyendo el trámite ambiental.
11. Debido a que a través de los terrenos propuestos se propone una servidumbre de la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) de 100 pies (30.87 metros) de ancho, comprendida en una franja de terreno de 4,847.96 m.c. (1.2335 cuerdas), conjuntamente con la certificación de los planos de inscripción para las obras de urbanización de este proyecto, deberá someterse la escritura de cesión de dicha servidumbre a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE).
12. En cuanto a las Facilidades Vecinales, por tratarse de un Proyecto Residencial de Interés Social, conforme a la Resolución JP-242 de la Junta de Planificación, se exige del cumplimiento con el Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), que estuvo vigente durante la evaluación del proyecto. Como mínimo, se requerirá que el área para parque esté debidamente rasenteada y nivelada con pendiente no mayor de cinco por ciento (5%). Dicho predio de terreno deberá ser rotulado en el plano de inscripción "**DEDICADO A USO PÚBLICO**" y el mismo deberá ser aceptado por el Municipio Autónomo de Humacao, cedido y dedicado para tal fin, mediante escritura pública, previo a la inscripción del último 50% de los solares.
13. En la eventualidad de que las aguas pluviales del proyecto descarguen a través de propiedades o cuencas que no constituyan un cuerpo de agua (río o quebrada), conjuntamente con los planos de construcción, se someterá la aceptación por escrito de

CASO NÚM: 10-0088 PDP
SOLICITUD DE DESARROLLO PRELIMINAR
DESARROLLO DE 123 UNIDADES RESIDENCIALES

los dueños de los terrenos afectados por el uso de sus propiedades para recibir dichas aguas pluviales.

14. En la eventualidad de que se incluya la construcción de verjas, muros de contención (sin importar el tipo de material o sistema de construcción propuesto) o muros de contención con verjas en el tope, como parte de la obras de urbanización para este proyecto, la altura de dichas verjas, muros, o la altura de dichos muros sumada a la de la verja, no podrán exceder de dos (2) metros, medidos desde el lado del muro o verja con la elevación más baja.
15. En la eventualidad de que se incluya la construcción de muros de contención (sin importar el tipo de material o sistema de construcción propuesto), deberá incluirse en el plano de construcción que se certifiquen para este proyecto, secciones transversales de los muros en los puntos de mayor altura para cada tramo de muros.
16. Los planos de construcción para las estructuras cumplirán con las normas y reglamentos de planificación aplicables y que estén vigentes, y se certificarán en conformidad con el **Capítulo 15 (CERTIFICACIÓN DE OBRAS Y PERMISOS) del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos**. Los mismos deberán certificarse en la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Humacao.
17. Los planos de construcción para las estructuras, podrán certificarse conjuntamente con los planos de construcción para las obras de urbanización, pero no antes que estos últimos.

Los anteriores requerimientos que se consideren necesarios por la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Humacao para hacer viable este proyecto, están sujetos a revisarse de tiempo en tiempo, según las condiciones varíen.

Este acuerdo será efectivo por un término de **dos (2) años** a partir de la fecha de la notificación de esta Resolución. **ENTENDIÉNDOSE**, que de no certificarse los planos de urbanización para este proyecto dentro del período de vigencia concedido, la Oficina de Permisos entenderá que han desistido del caso y el mismo quedará **AUTOMÁTICAMENTE ARCHIVADO** para todos los efectos legales.

La Oficina de Permisos podrá prorrogar el término de vigencia concedido a este proyecto, siempre y cuando no se considere tal extensión contraria al interés público y que la petición de prórroga sea radicada antes de la fecha de expiración de la vigencia concedida, así como señalar los motivos en que se basa dicha petición y someter evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

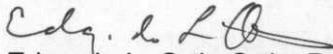
El cumplir con los requerimientos de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Humacao no exime a cualquier parte que solicite un permiso o autorización a esta Oficina de cumplir con los requisitos de las leyes federales, "Fair Housing Act" y "American With Disabilities Act" y su reglamentación correspondiente.

La parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final, **podrá**, dentro del término de **VIENTE (20) DÍAS** desde le fecha de la notificación de la resolución u orden, o a partir del depósito en el correo de la misma, lo que resulte posterior, presentar una moción de reconsideración ante esta Oficina de Permisos. La Oficina de Permisos, dentro de los **QUINCE (15) DÍAS**, de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los **QUINCE (15) DÍAS**, el término de **TREINTA (30) DÍAS** para solicitar apelación ante la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos comenzará a correr desde la fecha en que se notifique dicha denegatoria de reconsideración, o desde la fecha de vencimiento de los **QUINCE (15) DÍAS** para que la Oficina de Permisos actúe sobre la Moción. Si la Oficina de Permisos acogiera la Moción de reconsideración, el término para solicitar apelación ante la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos empezará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la resolución acogiendo la moción de reconsideración. La Oficina de Permisos dentro de los siguientes **TREINTA (30) DÍAS CALENDARIOS** de haber acogido la moción de reconsideración deberá actuar sobre la misma. Si la oficina dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los **TREINTA (30) DÍAS CALENDARIOS** subsiguientes de haber emitido una resolución acogiendo la moción, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la apelación empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de **TREINTA (30) DÍAS**, salvo que esta Oficina, por justa causa y dentro de esos **TREINTA (30) DÍAS**, prorrogue el término para resolver, por un término razonable, período que no excederá de **TREINTA (30) DÍAS**.

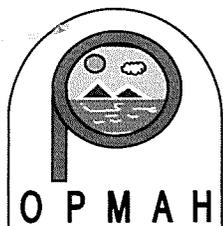
**CASO NÚM: 10-0088 PDP
SOLICITUD DE DESARROLLO PRELIMINAR
DESARROLLO DE 123 UNIDADES RESIDENCIALES**

La moción de reconsideración será jurisdiccional para poder recurrir ante la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos y el peticionario vendrá obligado a notificar a todas las partes con copia de la moción presentada.

En Humacao, Puerto Rico a **23 de mayo de 2011**.


Edgardo L. Ortiz Ortiz, P.E.
Director

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres se mencionan a continuación a las direcciones que obran en el expediente: Ing. Juan Rodríguez Claudio, JCR Engineering Services; Sr. Juan A. Pérez, Desarrolladores Yagrumo, Inc.; Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico; División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental (DECA) de la Oficina de Gerencia de Permisos; Autoridad de Energía Eléctrica (AEE); Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA); Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA); Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones de Puerto Rico; Instituto de Cultura Puertorriqueña; Departamento de Planificación del Municipio de Humacao; Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT); y vecinos del radio.



**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO
OFICINA DE PERMISOS**

**SR. JUAN A. PÉREZ HERNÁNDEZ/
CORPORACIÓN DESARROLLOS YAGRUMO, INC.**

**P/C ING. JUAN RODRIGUEZ CLAUDIO/
JRC ENGINEERING SERVICES**

PARTE PETICIONARIA

CASO NÚM.: 10-0088- PDP

**SOBRE: SOLICITUD DE
PRÓRROGA DE DESARROLLO
DE 123 UNIDADES
RESIDENCIALES
(URB. EXTENSIÓN
ESTANCIAS DE HUMACAO)**

**RESOLUCIÓN AUTORIZANDO SOLICITUD DE PRÓRROGA DE DESARROLLO
APROBADO DE 123 UNIDADES (URB. EXTENSIÓN ESTANCIAS DE HUMACAO)**

El 5 de abril de 2013, el Ing. Juan Rodríguez Claudio, en adelante peticionario, sometió ante la consideración de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Humacao una solicitud de Prórroga a la Aprobación del Desarrollo Preliminar por Primera Ocasión, para el Desarrollo de 123 Unidades Residenciales, denominado Urb. Extensión Estancias de Humacao, en un predio de terreno de 23.2773 cuerdas de una finca con cabida original de 50 cuerdas localizada en la Carr. PR-3, Km. 83.5 en el Barrio Cataño del Municipio Autónomo de Humacao, Puerto Rico.

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. La Finca ubica en suelo con clasificación de Suelo Urbano (SU) y tiene una calificación de Residencial Uno (R-1), de acuerdo a la Hoja Número 304 de los Mapas de Calificación de Suelos de Territorio de Humacao, equivalente a un Distrito Residencial Intermedio (R-I), en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción Usos de Terrenos, adoptado por el Municipio Autónomo de Humacao como su Reglamento de Ordenación Territorial desde el 1 de diciembre de 2010.
2. Mediante Resolución expedida el 25 de mayo de 2011 se Aprueba el desarrollo de 123 unidades residenciales con cabida mínima de 300 metros cuadrados.
3. Dicha Resolución de Aprobación establece que el acuerdo será efectivo por un término de dos (2) años, a partir de la fecha de notificación a las partes interesadas; o sea, hasta el 25 de mayo de 2013.
4. El 5 de abril de 2013 el proponente del caso (Ing. Juan Rodríguez Claudio) solicitó la prórroga del caso, antes del término de vencimiento de la Resolución de aprobación. El peticionario solicita tiempo al termino concedido, indicando que necesitan de tiempo adicional para la obtención de los endosos requeridos en la Resolución del Desarrollo Preliminar aprobado.

CONCLUSIONES DE DERECHO

El Gobierno Central del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cónsono con lo establecido en la Ley 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, Artículo 13.012, transfirió al Municipio Autónomo de Humacao ciertas facultades para recibir, evaluar y decidir sobre peticiones y autorizaciones, permisos o enmiendas, de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) referentes a la Ordenación Territorial.

Aprobando Solicitud de Prórroga

Caso Núm. 10-0088PDP

Conforme se establece en el Tema III, Cláusula A, inciso 5, del Convenio de Transferencia de Facultades de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos por el Gobierno de Puerto Rico al Municipio Autónomo de Humacao, suscrito el 30 de diciembre de 2008 para otorgar al Municipio la Jerarquía V, la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Humacao está autorizada para evaluar:

- a. "...
- b. "...
- c. *Autorizaciones de Desarrollos Preliminares, Permisos de Construcción de Obras de Urbanización (convencionales o por Ley de Certificaciones) Autorizaciones de Planos de Inscripción, todos estos en el suelo urbano, urbanizable o en el suelo rústico. Consideración de proyectos de urbanización que estén conformes a la reglamentación vigente.*

Para esta solicitud son de aplicación las siguientes disposiciones del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Humacao (Reglamento de Ordenación de Humacao Núm. 3):

SECCIÓN 22.00 – PRÓRROGAS

22.01– Disposición General: Cualquier persona o agencia podrá solicitar una prórroga cuando interese que se extienda la vigencia de un permiso, aprobación, autorización u orden mediante una petición escrita explicando las razones en que se fundamenta la misma. Dicha petición deberá radicarse ante la OFICINA DE PERMISOS con treinta (30) días de antelación a la fecha de expiración del documento cuya extensión de vigencia se interesa. Se aceptaría someterse dentro de un término de tiempo menor si por razones fuera de su control le fuera imposible someter la solicitud de extensión de vigencia dentro de los treinta (30) días estipulados. La prórroga debe ser solicitada por la persona o agencia quien fuera el solicitante o peticionario en la solicitud original.

En los casos de los términos para contestar objeciones o para someter información o documentación que haya sido requerida se podrá solicitar prórroga antes del vencimiento del término concedido para contestar la objeción o someter la información o documentación.

22.02 – Peticionario de la Prórroga: La prórroga deberá ser solicitada por la persona o agencia quien fuera el solicitante o peticionario en la solicitud original.

22.03 – Evaluación de la Petición: Toda petición de prórroga será evaluada conforme a las leyes y reglamentos aplicables, y a los términos establecidos en este Reglamento. De ser necesario y como parte de esta evaluación, la OFICINA DE PERMISOS podrá efectuar una inspección del lugar o celebrar una vista administrativa siguiendo el procedimiento que corresponda.

DETERMINACIÓN

Por lo anterior y en virtud de las facultades conferidas mediante las leyes, reglamentos y ordenanzas municipales vigentes al día de hoy, el Director de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Humacao **APRUEBA** la Solicitud de Prórroga a la Resolución de Autorización del Desarrollo de 123 unidades residenciales y **CONCEDE** un término de **un (1) año** para la preparación y presentación de los planos de construcción finales para las obras de urbanización según propuestos y conforme a las recomendaciones y requerimientos establecidos en dicha resolución.

Queda en todo su vigor y efecto las demás disposiciones de dicha Resolución que no hayan sido aquí expresamente mencionadas.

FUNDAMENTOS

El caso de desarrollo de 123 unidades residenciales (Urb. Extensión Estancias de Humacao) se aprobó en esta oficina el 25 de mayo de 2011, fecha en el que el Reglamento de

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Determinación adoptada por el Director de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Humacao, Puerto Rico el día 12 de junio de 2013 para el caso 10-0088PDP. Para conocimiento general expido la presente copia bajo mi firma y notifico por correo a todas las partes interesadas, a las direcciones que constan en nuestros archivos, habiendo en esta misma fecha archivado en autos copia de esta notificación.

Ing. Juan Rodríguez
HC-01 Box 29030-13
Caguas PR 00725-8900

Desarrollos Yagrumo
PO Box 8547
Humacao PR 00792

Asociación de Residentes Estancias de
Humacao
PO Box 366
Humacao PR 00792-0366

Sr. Humberto Rodríguez Ramos
Director Regional
Departamento de Recursos Naturales y
Ambientales
Apartado 8448
Humacao, PR 00792

Rafael Hernández, PE
Director
Departamento de Planificación y
Ordenación Territorial
Apartado 178
Humacao, PR 00791

Luis Oscar Berrios
Autoridad Financiamiento de Vivienda de PR
PO Box 71361
San Juan PR 00936-8461

Sr. Mariano Rodríguez
Oficina de Humacao
Instituto de Cultura Puertorriqueño
P.O. Box 9195
Humacao, PR 00792

Ing. Ángel A. Cintrón Rivera
Director Regional
Departamento Transportación Obras
Públicas
Apartado 757
Humacao, PR 00792

Ing. Jorge I. Cortés Soto
Gerente Infraestructura y Tecnología
Junta Reglamentadora Telecomunicaciones
500 Ave. Roberto H. Todd
Parada 18-Santurce
San Juan PR 00907-3981

Sra. Mirna Ruíz
Gerente de Distrito
Autoridad de Energía Eléctrica
Apartado 518
Humacao, PR 00792

Lcdo. Eli Díaz Atienza
Director Ejecutivo
Autoridad de Desperdicios Sólidos
Apartado 40285
San Juan PR 00940-0285

Sra. Milagros Miller
Gerente Oficina Comercial
Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
PO Box 668
Humacao PR 00791

Sra. Mariel Colón Eliza
Directora
Junta de Calidad Ambiental
Oficina Regional
P.O. Box 8910
Humacao, PR 00792

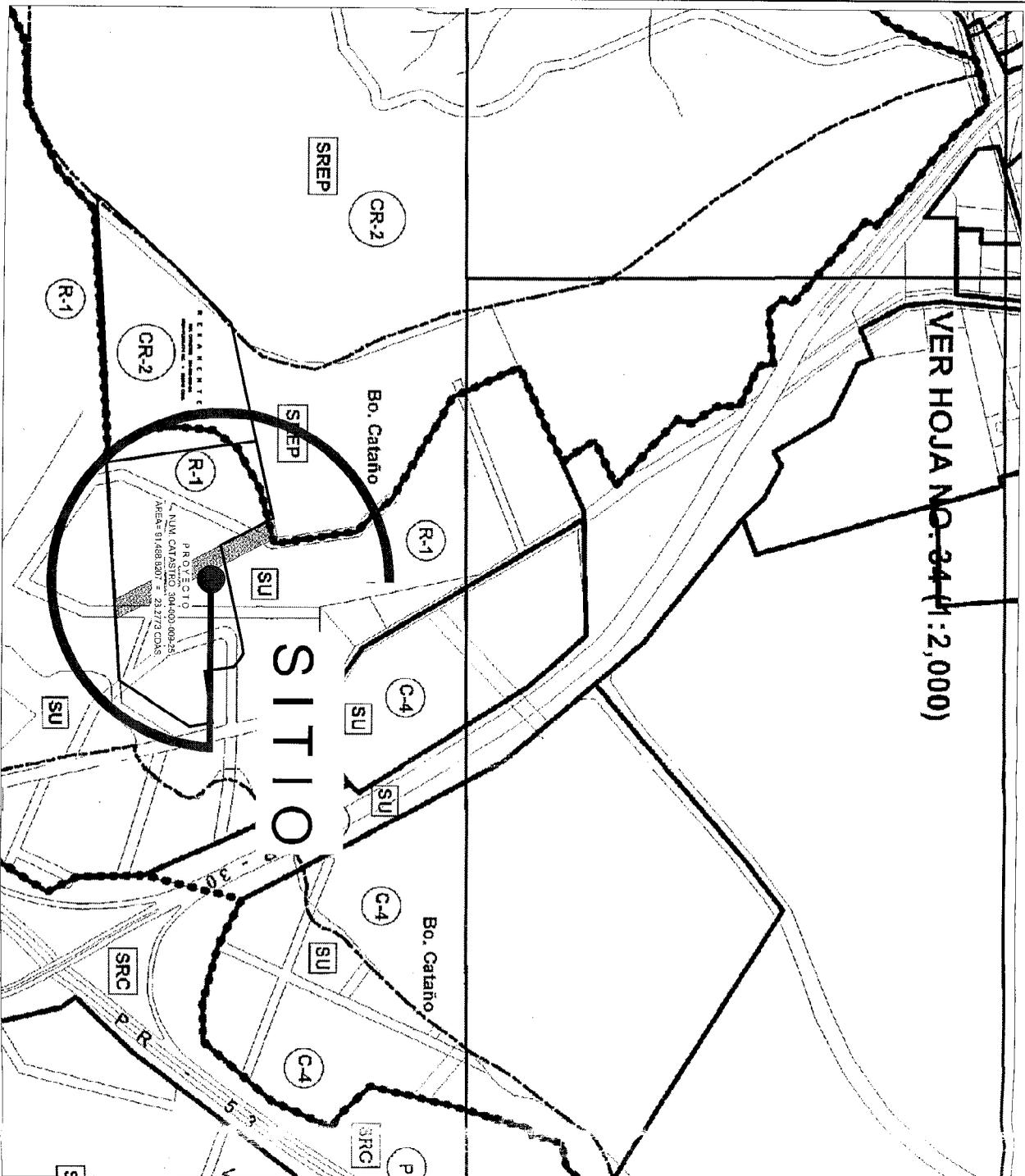
Ing. Fernando Vargas
Director Ejecutivo
Autoridad de Carreteras y Transportación
P.O. Box 42007
San Juan, PR 00940-02007

En Humacao, Puerto Rico, a 13 de junio de 2013.

Caronne Santana Fernández
Secretaria de Permisos
Unidad de Secretaría



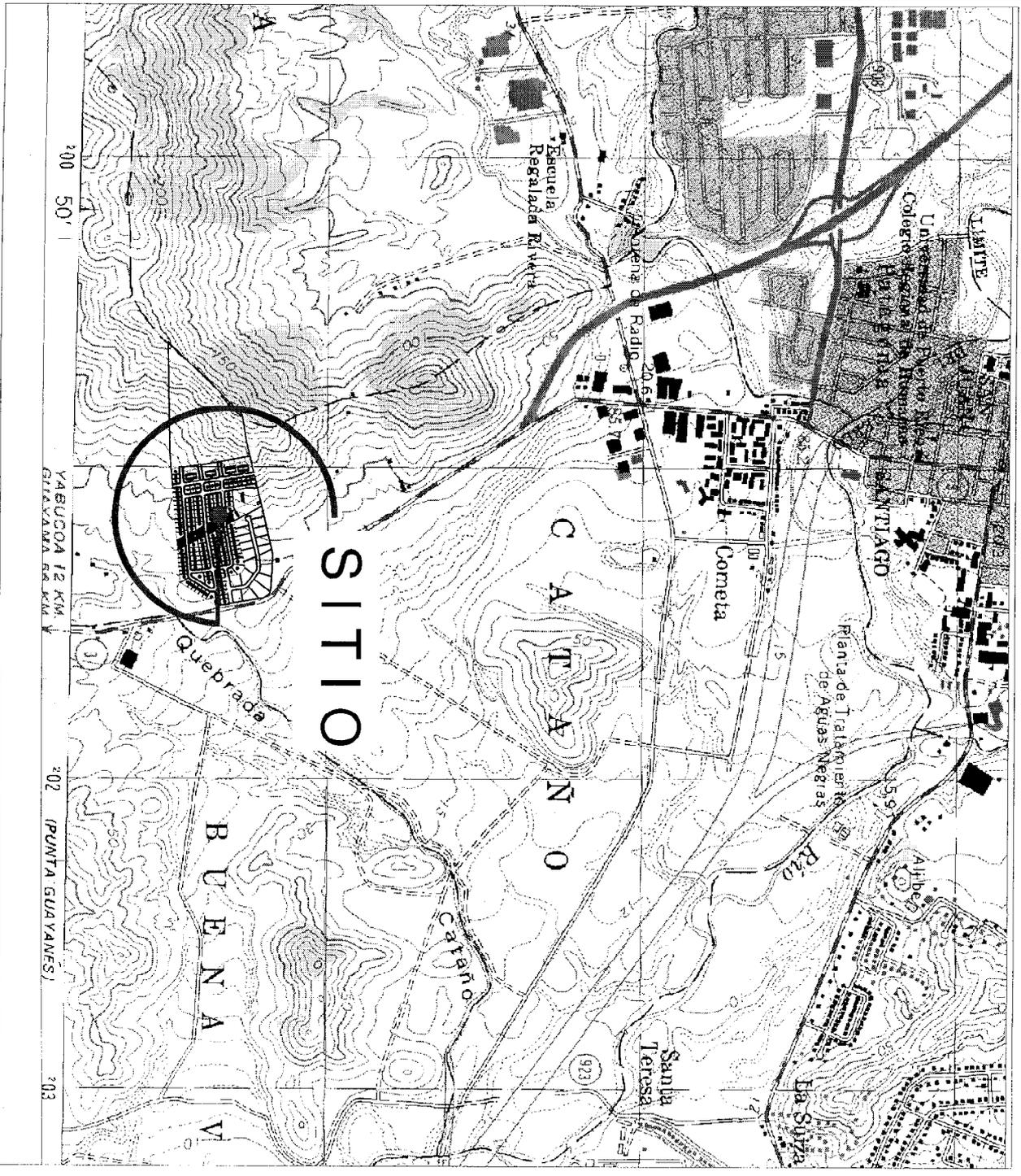
VER HOJA NO. 344 (1:2,000)



MAPA DE CALIFICACION DE HUMACOA

HOJA NUM. 304 --- VIGENCIA 8/FEB./2008

SCALE 1:10,000



LOCALIZACION

MAPA TOPOGRAFICO DE HUMACAO

COORDENADAS LAMBERT

SCALE 1:20,000