

From: Copepe <antoniojblanca@aol.com>

To: comentariosput <comentariosput@jp.pr.gov>

Cc: jvaltor <jvaltor@aol.com>

Subject: Comentarios PUT - Proyecto Sagrado Corazon II, Penuelas

Date: Fri, Feb 13, 2015 1:07 pm

Attachments: PUT_-_Comentarios_a_Junta_de_Planificacion.docx (17K), PUT_-_Comentarios_Anejo_1.pdf (885K), 2015-01-23_-_OGPe_Notificacion_de_Aprobacion.pdf (186K), 2014-10-31_-_OGPe_Costo_de_Radicacion_Revisado.pdf (88K), 2013-07-12_-_ENDOSO_DRNA_Certificacion_de_Habitat_1.pdf (1379K), 2013-07-12_-_ENDOSO_DRNA_Certificacion_de_Habitat_2.pdf (5029K), 2014-10-16_-_ENDOSO_AAA_2013-210390-REC-12981_(AAA-RS-13-5_7-0002)_VALIDACION_DE_PLANOS].pdf (832K), 2014-08-28_-_ENDOSO_DTOP_ACT_E_00-0001537.pdf (1011K), 2014-10-20_-_ENDOSO_AEE_2013-210390-REC-88883_FINAL_96-3-123A.pdf (1021K), 2014-10-20_-_ENDOSO_MUNICIPIO_DE_PENUELAS.pdf (1164K), Carta_de_Endoso_-_Interes_Social.pdf (2548K)

Acompañamos nuestros comentarios y los anejos pertinentes.

Gracias.

Antonio J Blanca Marabotto
Sagrado Corazon Developers Penuelas, Inc.
P.O. Box 800919
Coto Laurel, Puerto Rico 00780-0919
Tel. (939)332-8814



RECIBIDO
SECRETARIA
JUNTA DE PLANIFICACION
MAR FEB 23 PM 2:03
[Handwritten signature]

COMENTARIOS PUT-JUNTA DE PLANIFICACION

Los comentarios que se expresan a continuación se refieren al borrador preparado por el PUT, en específico a la clasificación de los terrenos donde se ubica el proyecto Sagrado Corazon II, en el Municipio de Peñuelas, Carretera Estatal No. 132, Km.11.

En el borrador presentado por la Junta de Planificacion para la vista publica celebrada el 3 de febrero en Ponce, en el mapa de clasificacion del territorio propuesto por el PUT, aparece que la finca donde se ubica Sagrado Corazon II esta clasificado como SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO (Anejo 1).

Conforme al plano confeccionado por la Oficina de Ordenacion Territorial del Municipio de Peñuelas, la Finca donde se ubica el mencionado proyecto responde a la clasificación RI, Residencial Intermedio.

El proyecto Sagrado Corazon II se diseño conforme a la mas estricta observancia de las Leyes y Reglamentos vigentes, fue endosado por el Municipio de Peñuelas, aprobado por las agencias gubernamentales concernientes y por la OGPe (Anejo 2).

De cambiarse la clasificación actual (RI, Residencial Intermedio) para la clasificación propuesta (Suelo Rustico Especialmente Protegido) no se podría realizar el proyecto Sagrado Corazon II, lo que causaría una gran perdida económica al propietario/proponente y al Municipio de Peñuelas lo privaría de una gran fuente de ingresos y de empleos durante el proceso de construcción y después, por las razones que todos conocemos.

Deseamos destacar el hecho de que al Municipio de Peñuelas le tomo mucho tiempo, esfuerzo y estudios la confeccion de un plan de ordenación territorial que fue aprobado por la propia Junta de Planificacion. Todo parece indicar que estos factores no han sido tomados en consideración en la propuesta del PUT.

Confio que las personas encargadas de analizar las manifestaciones de los deponentes y los comentarios por escrito, tengan en cuenta sus expresiones ya que lo que verdaderamente importante es lograr un desarrollo sustentable que implique también el desarrollo economico.

RECIBIDO
SECRETARIA
JUNTA DE PLANIFICACION





Notificación de Requisitos para Aprobación de Permiso de Urbanización**Datos personales/empresa****Nombre del Proyecto**

Urb. Sagrado Corazon II

Proyectista

Ing. Javier Cardona Lic. No. 21442

Dirección del Proyecto

Municipio: Peñuelas

Unidad o Km: Km.
11**Dueño(s)**

Antonio Blanca

Sector: Bo Coto

Apartamento:

Inspector Designado

Ing. Jose L Carmona Lic. No. 7363

Barrio: Coto

Calle o carretera: Carr. 132

Detalles de la Obra

Costo Estimado de la Obra: (\$USD)2150000.00

Cabida total del terreno: 152470.29852294922 m2

Número(s) de Catastro

339-000-007-34

Asunto:

PERMISO DE URBANIZACIÓN, CERTIFICADO, RESIDENCIAL, PRIVADO.

Se presenta una solicitud de Permiso de Urbanización para un Proyecto Residencial de Interés Social (Sagrado Corazon II) que consta de 248 solares. Esta fase se desarrollarán 215 solares que se construirán por etapas de aproximadamente 50 solares cada una, teniendo el solar típico una superficie mínima de 300.00 metros cuadrados. Previo a la expedición del Permiso de Urbanización, deberá someter Presupuesto o estimado de costos, desglosado y detallado por partidas firmado y sellados por el profesional y evidencia de que el proyectista se encuentra al día en sus cuotas al CIAPR.

Requerimientos

Estimado(a): Ing. Javier Cardona Lic. No. 21442

Por medio de esta notificación se le informa que para que se le otorgue una aprobación final a su solicitud de PERMISO DE URBANIZACIÓN, CERTIFICADO, RESIDENCIAL, PRIVADO, tendrá que cumplir con las condiciones señaladas a continuación:

1. Someter la Certificación para el Trámite de Permiso de Construcción o Urbanización (Póliza Eventual), según formalizado en la Oficina correspondiente de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado.
2. Someter evidencia de que se han satisfecho los arbitrios municipales correspondientes a esta obra, de conformidad con la Ley Núm. 88 del 24 de junio de 1971, copia del decreto de exención como evidencia de que le es de aplicación al Artículo 2, Sección C de la Ley de Incentivos Contributivos de 1987, Ley Número 8 del 24 de enero de 1987, según enmendada, o certificación al efecto de la Oficina de Exención Contributiva Industrial del Departamento de Estado.
3. Someter una foto del rótulo que identificará la construcción (debidamente instalado) a tenor con lo dispuesto en la Sección 6.1.1, inciso (d)(5)(i) del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos con vigencia del 29 de noviembre de 2010. Será responsabilidad del desarrollador la instalación de un rótulo con tamaño mínimo de 2' x 4' en la entrada principal de la propiedad que incluya lo siguiente: número de solicitud, tipo de solicitud presentada, nombre del dueño y proponente de la obra, dirección postal y electrónica de la OGPE para comentarios sobre la solicitud.
4. Someter copia firmada de la siguiente información de la obra:
 - a. Fecha de comienzo de la obra.
 - b. Tiempo de construcción.
 - c. Número de empleos directos a crear.

Aviso

Es de entenderse que esta notificación no es autorización ni permiso para iniciar las obras de construcción y que la vigencia de esta notificación está limitada por el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, según facultado por la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009 para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico. Esta notificación quedará sin efecto al año de su expedición.

Firmas y Sellos

Notificación de Requisitos para Aprobación de Permiso de Urbanización

Fecha de expedición

22/01/2015



Notification for Approval Requirements of Urban Development Permit**Person/ Business Details****Project Name**

Urb. Sagrado Corazon II

Project Manager

Eng. Javier Cardona Lic. No. 21442

Physical Address

Municipality: Peñuelas

Ud. o Km: Km. 11

Owner(s)

Antonio Blanca

Sector: Bo Coto

Apt./Suite No:

Designated Inspector

Eng. Jose L Carmona Lic. No. 7363

Ward: Coto

Road or Street: Carr. 132

Work Details

Estimated value of the work: (\$USD)2150000.00

Total Area: 152470.29852294922 square meters.

Cadastral Number(s):

339-000-007-34

Subject:

URBANIZATION PERMIT, CERTIFIED, RESIDENTIAL, PRIVATE.

Se presenta una solicitud de Permiso de Urbanización para un Proyecto Residencial de Interés Social (Sagrado Corazon II) que consta de 248 solares. Esta fase se desarrollarán 215 solares que se construirán por etapas de aproximadamente 50 solares cada una, teniendo el solar típico una superficie mínima de 300.00 metros cuadrados. Previo a la expedición del Permiso de Urbanización, deberá someter Presupuesto o estimado de costos, desglosado y detallado por partidas firmado y sellados por el profesional y evidencia de que el proyectista se encuentra al día en sus cuotas al CIAPR.

Requirements

Dear: Eng. Javier Cardona Lic. No. 21442

By this mean, we inform you that in order for your request for a URBANIZATION PERMIT, CERTIFIED, RESIDENTIAL, PRIVATE to be approved, you must comply with the following conditions:

1. Submit the Certification for the Process of Eventual Policy for Building and Urban Development Permits, as it was formalized at the corresponding Office of the State Insurance Fund Corporation.
2. Submit evidence of one of the following: (a) that the corresponding municipality taxes on construction have been paid for this activity, in accordance with Act No. 88 of June 24, 1971, (b) a copy of the exemption decree in conformity with Article 2, Section C in the Economic Incentives Act, Act No. 8 of January 24, 1987, as amended, or (c) an exemption certificate to the effect of the Office of Industrial Contributive Exemptions of the Department of State.
3. Submit an image of the duly installed sign that identifies the construction or urban development project site, in accordance with the provisions of Section 6.1.1, Subsection (d)(5)(i) of the Joint Regulation for Construction and Land Use Permits in force since November 29, 2010. It is the developer's responsibility to install a sign with a minimum size of 2'x4' at the project site's main entrance and that includes the following: application number, type of application, name of the project owner and name of the project proponent, as well as the Permit Management Office's (OGPe) postal address and e-mail for comments on the application.
4. Submit a signed copy of the following information pertaining to the works to be done:
 - a. Project starting date.
 - b. Construction time.
 - c. Number of direct jobs to be created.

Notice

It is understood that this notification does not authorize or permit the commencement of any construction works. It is valid per the dispositions of the Joint Regulation of Construction Works Permits and Terrain Uses, as authorized by the Puerto Rico Permit Process Reform Act, No. 161, approved on December 1, 2009. This notification is no longer valid past one (1) year after its issue date.

Signature and Seals

Notification for Approval Requirements of Urban Development Permit

Issue date

22/01/2015





GOBIERNO LIBRE Y SOBERANO DE PUERTO RICO

Municipio de Peñuelas

OFICINA DEL ALCALDE

APARTADO NO. 10
PEÑUELAS, P.R. 00624

Hon. Wilma Torres Maldonado
ALCALDE

19 de febrero de 2014

Ing. Nitzia J. Segarra Aponte
Directora Regional
Oficina de Gerencia de Permisos
2440 Ave. Las Américas
Suite 303
Ponce, Puerto Rico 00731

**RE: Urbanización Sagrado Corazón II, Fase III
Carretera Estatal PR-132, kilómetro 11
Barrio Santo Domingo, Peñuelas, PR 00624
OGPe-2013-210390-REC-88883**

Estimada ingeniera Segarra:

El proponente, Antonio Blanca Fernández, del proyecto en referencia nos ha sometido a la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Peñuelas el mismo para evaluación y endoso en la etapa de Permiso de Uso. En los trámites de esta evaluación, personal de nuestra oficina visitó el entorno del proyecto y se evaluó el mismo examinando los mapas de calificación, Plan Vial y Plan de Ordenación Territorial (POT) del Municipio Autónomo de Peñuelas vigente desde el día 7 de febrero de 2012.

La calificación del área del proyecto según los mapas vigentes de calificación del Municipio de Peñuelas es **RI, Residencial Intermedio**.

El Municipio de Peñuelas a tenor con el POT adoptado, evaluó el mismo en esta etapa, tomando en consideración los usos existentes en el área y su posible impacto. El comportamiento del sector es uno donde ubican residencias, por lo que la parte

proponente deberá armonizar el proyecto con los usos residenciales sin perturbar estos.

Luego de evaluar el mismo, el Municipio Autónomo de Peñuelas por medio de la Oficina de Ordenación Territorial endosa el proyecto propuesto sujeto a los comentarios y recomendaciones de este documento.

1. El endoso se limita al proyecto según sometido en la propuesta ante la OGPE.
2. El endoso es condicionado a que la parte proponente cumpla con las disposiciones de la Resolución de OGPE y requisitos de las agencias consultadas.
3. El acceso al proyecto será por la carretera municipal.
4. No se permitirá el estacionamiento en la carretera municipal.
5. No se permitirán vehículos obstruyendo aceras municipales.
6. Dado que el uso predominante en el área es residencial no se permitirá la instalación de rótulos o anuncios dentro de la propiedad.
7. El proponente realizará toda mejora de infraestructura requeridas por las agencias del Estado Libre Asociado. En vista de la cantidad de residencias que se van a construir el mismo debe tomar en consideración:
 - a. La capacidad de agua que requiere dicha urbanización no afecte las urbanizaciones alrededores.
 - b. El manejo de aguas usadas y sanitarias debe ser eficiente y efectivo
 - c. Las aguas de escorrentías se deben manejar de forma adecuada, según el plano.
 - d. Las entradas y salidas de la urbanización deben tener área de aceleración y desaceleración para evitar accidentes debido a que es un área de alto riesgo.

- e. El área de la charca de retención debe tener su verja alrededor para evitar accidentes.
8. La parte proponente deberá coordinar con compañía privada para la recolección de desperdicios sólidos domésticos y con el Departamento de Obras Municipal para ser incluido en el programa de reciclaje.
 9. El Municipio de Autónomo de Peñuelas se reserva el derecho de intervenir en cualquier proceso judicial o administrativo donde esté envuelto el interés público del Municipio de Peñuelas.
 10. El Municipio de Peñuelas se reserva el derecho de retirar este endoso de haber variaciones a los criterios aquí evaluados.
 11. Este endoso tiene una vigencia de un (1) año.

Para cualquier información adicional favor de dirigir toda comunicación a la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio de Peñuelas.

Deseándole éxito en sus labores, reciba mi saludo.

Cordialmente,


Walter Torres Maldonado
Alcalde

ycl

José Sierra Morales
Director Ejecutivo



**AUTORIDAD PARA EL
FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
DE PUERTO RICO**

SUBSIDIARIA DEL
BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO

G O B I E R N O D E P U E R T O R I C O

7 de febrero de 2013

PO Box 71361
San Juan, PR 00936-8461

Ave. Barbosa 606
Edif. Juan C. Cordero
Río Piedras, PR
Teléfono (787) 765-7577
TTY (787) 300-3170

Antonio Blanca Fernandez
PO Box 800919
Coto Laurel, PR. 00780-919

Estimado señor Blanca:

**ENDOSO PRELIMINAR PARA DESARROLLAR PROYECTO DE INTERÉS SOCIAL
URB. SAGRADO CORAZÓN (200 UNIDADES UNIFAMILIARES)
PR-132 KM.132, BO. COTO, PEÑUELAS**

La Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, creó el "Programa de Coparticipación de Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda" con el objetivo de promover el desarrollo y la rehabilitación de viviendas de interés social para la venta o alquiler a las familias de ingresos bajos o moderados.

Según los documentos presentados a nuestra Agencia para una evaluación preliminar de su proyecto, *Urb. Sagrado Corazón II*, conforme al Reglamento 5048 de la Nueva Operación de la Vivienda, aprobado el 15 de marzo de 1994, según enmendado, el mismo cumple con los parámetros de construcción para interés social establecidos por la Resolución de Junta de Planificación JP-242 del 18 de febrero de 1994.

Para obtener un endoso final por parte de nuestra agencia, el proponente debe someter los siguientes documentos:

1. estados financieros
2. estudio de viabilidad
3. forma de financiamiento del proyecto
4. carta de interés del banco
5. estudio de mercado de las unidades
6. precio de comparables del área
7. estimado de costos de construcción actualizado

Una vez entregados los documentos antes enumerados, se procederá con la evaluación final del proyecto. De necesitar información adicional, favor de comunicarse con Cynthia Rivera al (787) 765-7577, extensión 4584.

Cordialmente,

José Sierra Morales