

olmeyda & olmeyda
INGENIERIA & DISEÑO

DIRECCION POSTAL
AVE. PONCE DE LEON #1519
OFICINA 1120
SAN JUAN, PR 00909-1732

DIRECCION FISICA
AVE. PONCE DE LEON PDA.23
EDIF. FIRST BANK OFIC. 1120
SANTURCE, PUERTO RICO

TEL. (787) 725-9364

FAX (787) 723-9022

20 de marzo de 2014.

Plan. Luis García Pelatti, Presidente
Junta de Planificación
Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella
Santurce, Puerto Rico

Re: Plan de Uso de Terrenos
Consulta #2008-71-0267-JPU
Catastro 419-000-001-19
Guayama, PR

Estimado planificador García Pelatti:

Con fecha del 29 de marzo de 2012 la Junta de Planificación autorizó el proyecto residencial de referencia mediante el cual se desarrollaría un total de 318 solares con área mínima de 400 metros cuadrados. Por virtud propia y por lo indicado en la Ley 142-2012 el proyecto se encuentra vigente y así estará hasta que se pase a la próxima etapa o se enmiende el Reglamento Conjunto según lo requiere la Ley anteriormente indicada.

Recientemente hemos cotejado el propuesto Plan de Uso de Terrenos y para la referida finca se le asigna la clasificación Suelo Rústico Común sin que le haya considerado la existencia de una Consulta de Ubicación aprobada por la propia Junta de Planificación la cual se encuentra vigente.

Le incluyo copia de la referida aprobación en la cual también se incluye el plano de desarrollo del referido proyecto. La parte propietaria AP Realty, Inc. ha estado realizando gestiones para el desarrollo de esta finca y solicita se considere la Consulta de Ubicación aprobada y se enmiende el propuesto Plan de Uso de Terreno a una clasificación que esté de acuerdo con la referida aprobación.

Estoy a sus ordenes para cualquier información adicional.

Cordialmente,

ING. CAMILO ALMEYDA EURITE



Gobierno de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella
Ave. De Diego, Pda. 22, Santurce
PO Box 41119, San Juan, PR 00940-1119

29 de marzo de 2012

AP REALTY, INC.
PO BOX 22813
SAN JUAN PR 00931

Consulta Número: 2008-71-0267-JPU

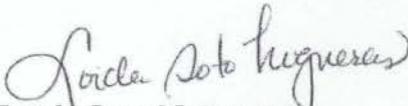
Estimado(a) señor(a):

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

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

Le agradeceremos acuse recibo de esta notificación.

Cordialmente,


Loida Soto Nogueras
Secretaria

Anejo

Gobierno de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

15 de febrero de 2012

Consulta Número 2008-71-0267-JPU

RESOLUCIÓN

La Firma AP Realty, Inc. por conducto de Almeyda & Almeyda Inc. ("Parte Proponente"), al amparo de la reglamentación vigente, el 3 de junio de 2008 presentó ante esta Junta de Planificación la Consulta de Ubicación número 2008-71-0267-JPU para el desarrollo de un proyecto residencial en el Municipio de Guayama.

El 19 de junio de 2008 se resolvió dejar en suspenso la consulta por un término de 30 días a los fines de que la parte proponente indicara cómo la Junta podía evaluar el proyecto a la luz del Plan Territorial (PT) de Guayama. Asimismo, la mencionada suspensión de 30 días tuvo el objetivo de solicitar los comentarios de las Agencias. Como resultado de estas gestiones se recibieron los comentarios de las siguientes agencias: Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA); Autoridad de Energía Eléctrica (AEE); Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS); Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP); Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA); Departamento de Agricultura (DA); Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP) y del Municipio de Guayama.

El 18 de septiembre de 2008 se ordenó el archivo del caso por falta de interés e incumplimiento. El 6 de octubre de 2008, el Ingeniero Camilo Almeyda Eurite ("Ing. Almeyda") presentó solicitud de reconsideración. El 9 de octubre de 2008 se resolvió con lugar la solicitud de reconsideración presentada, se reabrió el caso y se puso en suspenso hasta que la parte proponente comentara la carta del DRNA del 31 de julio de 2008 y se recibieran los comentarios del Municipio. El 1 de julio de 2009, se ordenó nuevamente el archivo del caso por incumplimiento de las disposiciones de la Resolución del 14 de octubre de 2008. Ante el segundo archivo del caso, el Ing. Almeyda presentó el 16 de julio de 2009 varias aclaraciones sobre el caso y notificó que la Resolución sometida por la Junta de Planificación el 14 de octubre de 2008 no especificaba término de tiempo para entregar los documentos solicitados. El 5 de agosto de 2009 se resolvió reabrir el caso nuevamente y dejarlo en suspenso por un término de 60 días a los fines de que la parte proponente sometiera documentos para celebración de la Vista Pública y referir información adicional que presentó la parte proponente al DRNA. La mencionada suspensión de 60 días se brindó, además, con el objetivo que la parte proponente cumpliera con las disposiciones de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, mejor conocida como "Ley sobre Política Ambiental de 2004", ("Ley Núm. 416") ante la Autoridad de Reglamentos y Permisos ("ARPE") y el Comité Interagencial de Permisos y Endosos ("CIPE").

El 10 de septiembre de 2009, el Ing. Almeyda sometió los siguientes documentos para la Vista: lista de nombres y direcciones de los colindantes, declaración jurada sobre la corrección de la información anterior, plano identificando la ubicación, planos de localización, 9 planos esquemáticos y un CD. El 23 de septiembre de 2009, el caso quedó en suspenso hasta que la parte proponente presentara evidencia de que se circuló el Documento Ambiental a la Junta de Calidad Ambiental ("JCA"). El 2 de septiembre de 2010, el proponente del proyecto presentó evidencia del debido cumplimiento con la Ley Núm. 416, *supra*. Finalmente, el 13 de septiembre de 2010 se estableció la fecha coordinada para la Vista. La vista sería celebrada el martes, 19 de octubre de 2010 en el Salón de la Legislatura Municipal de la Casa Alcaldía del Municipio de Guayama a las 10:00 a.m.



GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Tal y como programado, el 19 de octubre de 2010 se celebró la Vista Pública en el Salón de la Legislatura Municipal de la Casa Alcaldía del Municipio de Guayama. Una vez comenzada la Vista, se dio lectura del aviso de prensa que notificaba sobre la celebración de la Vista, el cual fue publicado en el periódico *El Vocero* el 17 de septiembre de 2010 a la página 16. La parte proponente presentó copia del aviso publicado en el periódico y copia de la Declaración Jurada a tales efectos.

Tomando en consideración los documentos que obran en el expediente administrativo, la prueba documental y testifical sometida ante nuestra consideración, realizamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHO

1. El predio objeto de consulta tiene un cabida de 93.431 cuerdas equivalentes a 367,220.268 metros cuadrados, y radica al Este de la Carretera Estatal Núm. 713, kilómetro 3.1, en los Barrios Jobos y Pozo Hondo del área de Río Seco del Municipio de Guayama Puerto Rico. El mismo colinda por el Norte, en parte con remanente de la finca de la cual se segrega y en parte con servidumbre existente; por el Sur, con la Autopista PR 53; por el Este, con terrenos de la Sucesión de Genaro Cautiño y por el Oeste, en parte con camino de tierra y con la Carretera Núm. 713. El número de catastro en 419-000-001-19.
2. El proyecto es uno residencial unifamiliar, el cual consiste en el desarrollo de trescientos dieciocho (318) solares con cabidas mínimas de 400 metros.
3. El Municipio de Guayama tiene aprobado un Plan Territorial (PT), mediante Resolución Núm. JP-PT-71-4 del 6 de febrero de 2008 y la Orden Ejecutiva del Gobernador Núm. OE-2008-11 de 19 de marzo de 2008. Dicho Plan Territorial fue a vistas públicas en su fase III (Avance) el 13 de diciembre de 2001, y en su fase IV (Plan Final) el 24 de junio de 2004. Además, el Municipio de Guayama adoptó el Reglamento de Planificación Núm. 4 con sus respectivas enmiendas. En la actualidad, el predio objeto de consulta está clasificado como Suelo Rústico Común (SRC), y calificado como Agrícola Cuatro (A-4), según el Mapa de Calificación del Municipio de Guayama, Hoja número 419-000. De acuerdo con la Sección 1.12 del nuevo Reglamento de Planificación Núm. 4, Reglamento de Calificación, con vigencia de 11 de enero de 2009, los terrenos, antes clasificados como A-4 serán considerados como Rural General (R-G).
4. El predio está localizado al Este de la Carretera Estatal Núm. 713, kilómetro 3.1, en los Barrios Jobos y Pozo Hondo del área de Río Seco del Municipio de Guayama Puerto Rico. En el predio se encuentran tres tipos de suelo; Suelos A (20% del terreno evaluado) de la serie Amelia gravilloso acriloso lómico, con declive de 2 a 5 grados, clasificados como IIS-1 (irrigado) y IVc-3 (sin riego); Suelos B (40% del terreno evaluado) de la serie Amelia gravilloso acriloso lómico, con declive de 5 a 12 grados, clasificados como IVE-8; Suelos C (40% del terreno evaluado) de la serie Descalabrado y Guayama, con declive de 20 a 60 grados, clasificados como VIIs-4. Los Suelos A y B son profundos, de buen drenaje y moderada permeabilidad. La capacidad de retención de agua y la fertilidad natural son bajas. Son adecuados para pastos. Mientras que el Suelo C es suelo del tope y ladera de las montañas, inclinada, poco profunda, de rápido escurrimiento y susceptible a erosión. Es de buen drenaje y moderada permeabilidad. La capacidad de retención de agua es moderada. La fertilidad natural es mediana. La finca objeto de consulta se encuentra en pastos y arbustos. Los terrenos no han sido alterados. El predio drena sus aguas hacia el Suroeste y hacia el Noreste. El terreno se encuentra en el área de acuíferos de rocas volcánicas, ígneas y sedimentarias.
5. En las inmediaciones existen fincas de similar topografía, de amplia cabida, en crianza de ganado, y el desarrollo residencial es mínimo.

6. Conforme con el Mapa de Tasa de Seguros contra Inundación, Hoja 72000C2110J, de 18 de noviembre de 2009, preparado por la Administración Federal de Manejo de Emergencias (FEMA), los terrenos objeto de consulta están fuera del área inundable. Una quebrada sin nombre tributaria al Río Seco bordea el límite Este del predio. La quebrada Cimarrona, la cual también es tributaria del Río Seco, cruza el límite Oeste del predio.
7. La inversión del proyecto se estima en 21 millones de dólares, provenientes de fuentes de financiamiento privado.
8. Se estima que el proyecto creará 264 empleos directos e indirectos en la fase de construcción y 20 empleos directos e indirectos en la fase de operación.
9. Se propone que el proyecto tenga acceso por la Carretera PR-713.
10. En cuanto al aspecto de la infraestructura, lo enumeramos a continuación:
 - a. **Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT):** El 29 de julio de 2008, la ACT emitió sus comentarios y recomendaciones. Indicó que al presente, el proyecto no se encuentra afectado por proyectos de carretera en planes de la ACT. Según mencionó en la comunicación, el personal del Centro Expreso de Trámite de la Oficina de Control de Accesos del Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones de la ACT revisó los planos sometidos digitalmente a través de la Junta de Planificación e informó que se deberá cumplir con los siguientes comentarios, recomendaciones y requisitos:
 - i. La media sección futura para la Carretera PR-713 es de 10.30 metros, desde su eje central y consiste de un pavimento de rodaje de 7.30 metros, franja de siembra de 1.50 metros y acera de 1.50 metros, más los taludes necesarios.
 - ii. La servidumbre de paso existente para la Carretera PR-53 permanecerá inalterada.
 - iii. Se construirán las obras de ensanche para la Carretera PR-713 de acuerdo a su media sección de 10.30 metros.
 - iv. Se deberá dedicar a uso público, a favor del DTOP, la franja de terreno necesaria para completar la media sección de 10.30 metros, para la Carretera PR-713, mediante la escritura correspondiente. En donde la servidumbre de paso existente sea mayor que la requerida, la misma permanecerá inalterada.
 - v. Si dicha servidumbre de paso de la carretera es mayor que la sección requerida, deberá obtener una Certificación de Conformidad de la Oficina de Derecho de Vía del Área de Adquisición de Propiedades de la ACT en lo relacionado al límite de colindancia con la Carretera PR-713. Además deberá obtener la certificación de Conformidad de Colindancia para la Carretera PR-53.
 - vi. Deberá ilustrar en el plano del proyecto propuesto un plano de localización en donde se ilustre la ubicación del proyecto de referencia en un plano topográfico (Escala 1:20000).
 - vii. Se deberá ilustrar la media servidumbre de paso con las condiciones existentes y propuestas para la Carretera PR-713.
 - viii. Las Guías para la Preparación de Estudios Operacionales de Accesos y de Tránsito para Puerto Rico, adoptada la ACT el 22 de diciembre de 2004, establecen que todo desarrollo de viviendas

clasificado bajo la Zona Metro, mayor de 150 unidades de vivienda, deberá presentar un Estudio de Tránsito debido al alto nivel de densidad vehicular existente. Por lo tanto, el proponente deberá someter un Estudio de Tránsito en donde se evalúen las condiciones del tránsito presente y futuro en el sector de influencia de éste y se determine el impacto que el mismo tendrá en el sistema vial que le sirve de acceso. Se deberá considerar en el análisis de tránsito a realizarse el efecto de otros desarrollos propuestos en el área como también la necesidad de la instalación de sistemas de semáforos en el sector. Se deberán incluir en los planos las mejoras a proveerse por este desarrollo en dicho sistema vial para mantener un nivel adecuado en el mismo. Se deberá dar especial consideración a los accesos para servir a este desarrollo de manera que cumpla con el *Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico*, vigente.

- ix. El acceso al remanente del predio de terreno a desarrollarse deberá ser a través de las calles internas del proyecto propuesto.
- x. Para los solares de interés social, si alguno, el proponente deberá incluir con los planos del proyecto copia de la certificación del Departamento de la Vivienda o de la Agencia pertinente en donde se indique el total de solares bajo el programa de interés social, para poderlos eximir del cargo de la aportación requerida.
- xi. Se deberá preparar un Estudio de Sonido Ambiental en donde se determinen los niveles de ruido a que estarán expuestas las residencias próximas a las Carreteras PR-713 y PR-53 y deberá proveer, como parte del desarrollo, las medidas de mitigación que resulten necesarias. Deberá cumplir con el Artículo 2 de la Ley Núm. 25 del 8 de junio de 1962, según enmendada, en donde se requiere la instalación de barreras acústicas para la mitigación de ruidos para proyectos localizados a menos de 50.00 metros de una Autopista o carretera primaria. No obstante, en lo relacionado a la siembra en las áreas verdes y la vegetación propuesta, se deberá cumplir con el *Manual de Conservación de carreteras del DTOP*. Además, se deberá obtener el endoso del Área de Conservación de Carreteras de dicho Departamento.
- xii. Deberá incluir en las aceras las rampas de impedidos necesarias para eliminar barreras arquitectónicas que interfieran con el libre flujo de tránsito peatonal de personas con impedimentos (Ley ADA).
- xiii. Se deberá localizar el área de depósito de basura dentro de los predios del proyecto, de forma tal que la operación de recogido no afecte el flujo de tránsito en la vía pública y en el acceso.
- xiv. Deberá instalar una verja sobre un muro de 8 pulgadas de alto en el límite de la media sección futura para la Carretera PR-713 en todo el frente del proyecto propuesto, excepto en el acceso.
- xv. El Reglamento Núm. 11-001, conocido como *Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto* faculta a la ACT a establecer un Programa de Exacción por Impacto. Éste conlleva que nuevos desarrollos deberán tener participación equitativa de los costos de infraestructura y los usos comunales diseñados para prestar servicio al nuevo crecimiento y desarrollo y así evitar efectos acumulativos negativos sobre la calidad de vida de los desarrollos existentes. Por lo tanto, el cargo de exacción por impacto correspondiente a este proyecto será de

\$318,000.00. El endoso de la ACT, para la obtención del permiso reglamentario, estará condicionado al pago del cargo de exacción por impacto o a la formalización de un acuerdo de pago con el Asesor Legal de esta Autoridad.

- xvi. Para el establecimiento de cualquier sistema o dispositivo para el control de tránsito en la calle de acceso al proyecto (entiéndase portones, brazos mecánicos, sistemas de comunicación, etc.), se deberá solicitar el endoso del DTOP, de acuerdo al *Reglamento de Planificación Número 20*. Dicha solicitud deberá hacerse a la División de Estudios de Tránsito de esta Área, una vez recibido el endoso final de la Oficina de Control de Accesos, en donde se deberá someter un diseño de estas facilidades (caseta de guardia de seguridad, Barreras permanentes, barreras de control de tránsito y portón de acceso de peatón) para la evaluación y recomendación correspondiente.
- xvii. La Oficina de Planificación estratégica de la ACT se encuentra evaluando el proyecto propuesto con relación a proyectos viales a largo plazo, por lo que posteriormente le informaremos los comentarios de la misma, si alguno.

Durante la vista, la parte proponente informó que el acceso al proyecto será por la esquina Noroeste de la finca y cumplirá con los requisitos del Reglamento de Control de Accesos de la Autoridad de Carreteras ("ACT").

Se acogen los comentarios y recomendaciones de la ACT por ser la agencia especializada en dicha materia. La parte proponente dará estricto cumplimiento con lo establecido por la Autoridad.

b. **Autoridad de Energía Eléctrica (AEE):** El 5 de agosto de 2008, la AEE presentó sus comentarios sobre el proyecto. Indicó que no tiene objeción a que ARPE apruebe el desarrollo o consulta de ubicación del proyecto siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

- i. El dueño del proyecto o su representante tiene que solicitar una evaluación de campo del proyecto a la AEE. En su carta de solicitud tiene que explicar el alcance del proyecto, incluidos la carga total en KVA a instalarse y un programa de trabajo que indique las fechas propuestas a conectar esta carga al sistema eléctrico de la AEE. Junto con la carta de solicitud, se tienen que presentar los planos de ubicación (*location*) y situación (*site*) del proyecto. El dueño del proyecto es responsable de cumplir con todos los requisitos que establezca la AEE para la conexión del proyecto como resultado de la evaluación de campo.
- ii. El diseñador del proyecto tiene que ser un ingeniero licenciado y colegiado, autorizado para ejercer su profesión en Puerto Rico. Los planos de diseño elaborados por este profesional tienen que cumplir con los códigos, reglamentos, manuales, estándares y normas aplicables y vigentes para los sistemas eléctricos en Puerto Rico.
- iii. El dueño del proyecto es responsable de cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Servidumbres para la AEE, en relación con:
 - a. Las nuevas servidumbres a establecerse o constituirse como parte del desarrollo del proyecto.

- b. Las servidumbres existentes cuando existan instalaciones eléctricas en el área del proyecto.
- iv. En caso de que la AEE esté realizando una obra en el área del proyecto, el dueño deberá cumplir con las adquisiciones de nuevas servidumbres por parte de la AEE en el proyecto de referencia.
- v. En caso de que el proyecto afecte un sistema de riego, el dueño del proyecto o su representante tiene que solicitar el endoso de la División de Servicios de Riego, Represas y Embalses de la AEE.

Se acogen los comentarios de la AEE y determina que, conforme a los mismos, de cumplirse con los requisitos de la AEE, la consulta podrá contar con una infraestructura de energía eléctrica adecuada para servirse.

- c. **Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA):** En carta emitida el 18 de febrero de 2009, la AAA expresó que de acuerdo a la información que se le había suministrado, el proyecto estaría condicionado a lo siguiente:

- i. *Sistema de Acueductos:* Para poder ofrecer el servicio de agua a este proyecto, el desarrollador deberá pertenecer al combinado para el desarrollo de la infraestructura necesaria para su conexión. De no conectarse el combinado estas recomendaciones quedarán sin efecto y el proyecto no se podrá conectar.
- ii. *Sistema de Alcantarillados:* No hay sistema de alcantarillado en el sector, por lo que el desarrollador deberá consultar con las agencias pertinentes sobre la instalación de métodos alternos para la disposición de las aguas usadas en su proyecto.

Durante la vista, la parte proponente indicó que cumpliría con lo establecido por la AAA en cuanto a pertenecer a un combinado para poder servir el proyecto. De igual forma, explicó cómo funcionan los consorcios o combinados en donde el participante tiene que pagar para poder realizar las mejoras necesarias y que el dinero no se devuelve si el proyecto no es aprobado. Por esta razón, el Ing. Almeyda recomendó que este requisito sea impuesto en la Resolución autorizando el proyecto para entonces entrar en el sistema descrito.

Se acogen los comentarios de la AAA y determina, que conforme a los mismos la consulta podrá contar con infraestructura de agua potable y alcantarillado, si se cumplen con los requisitos de la AAA.

- 11. **Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA):** En carta presentada el 27 de octubre de 2010, el DRNA emitió sus comentarios sobre el proyecto sin objeción al mismo. No obstante, requiere que se cumpla con lo siguiente:

- a. Debido a que a través de la finca discurre una quebrada, se deberá dedicar a uso público una faja de terreno comprendida por el cauce de la quebrada más una franja adicional de cinco metros de ancho medidos a ambos lados del cuerpo de agua y desde el borde de ésta. Dicha faja se mantendrá expedita y no podrá ser utilizada para usos distintos al propósito de conservación del cuerpo de agua. Además, deberá dedicarse a favor del Municipio de Guayama conforme al Artículo 2 de la Ley Núm. 49 del 4 de enero de 2003, según enmendada por la Ley Núm. 55 de 22 de enero de 2004. Entiéndase que la faja de la quebrada deberá segregarse como lote independiente y que la misma será cedida al municipio de Guayama, lo cual debe estar reflejado en el plano de mensura del proyecto.

- b. Además, para el futuro desarrollo de los solares deberá cumplir con lo siguiente:
- i. En donde se propone la formación de taludes, si alguno, en colindancia con la quebrada, la base de los mismos descansará fuera de la faja de dicha quebrada.
 - ii. La huella de impacto no debe afectar el cauce mayor de la quebrada ni la vegetación ribereña asociada al cuerpo de agua.
 - iii. Para cualquier obra de cruce sobre el cauce de la quebrada el proponente deberá someter los planos y los cómputos Hidrológicos Hidráulicos que determinaron el diseño de la obra. Dichos cómputos deben estar basados en una tormenta con un periodo de recurrencia de cien (100) años.
 - iv. Deberá presentar al Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (COE) una Determinación de Jurisdicción sobre los terrenos propuestos, para certificar las áreas de humedales.
 - v. En etapa de construcción del proyecto y previo a que la ARPE (ahora OGPe) otorgue los permisos correspondientes, deberá someter el plano de mensura del proyecto que incluya la tabla de descripción de puntos debidamente identificados tanto en el plano como en el terreno, para certificar las aéreas de humedales. El DRNA no emitirá ningún permiso bajo su jurisdicción hasta tanto se certifique las áreas de humedales.
 - vi. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico). Se le apercibe que la Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada, prohíbe el corte y poda de árboles sin el permiso correspondiente del DRNA.
 - vii. Deberá establecer un programa de reforestación utilizando especies nativas que además de ayudar a minimizar la erosión beneficien la vida silvestre. Esta medida es cónsona con la Ley para Fomentar la Siembra de Árboles Cuyas Frutas y/o Semillas Provean Alimento a Especies de Aves Silvestres de Puerto Rico (Ley Núm. 97 de 24 de junio de 1998), la cual establece lo siguiente: "[e]n todo proyecto de reforestación en que se utilicen fondos públicos o privados, o en una combinación de éstos, un 15% en las áreas rurales y un 10% en las áreas urbanas del total de árboles a ser sembrados, serán de especies cuyas frutas y/o semillas sirvan de alimento a las aves silvestres que residan temporera o permanentemente en ésta".
 - viii. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización), Sección 14 (Manejo de Aguas Pluviales). Se le apercibe que del sistema pluvial descargar en la quebrada, deberá descartar la descarga en un punto concentrado, lo que implica que no puede afectar la faja verde e integrara a dicho sistema una alternativa de diseño que permita que el agua llegue de la misma forma que discurría en su estado natural.
 - ix. Deberá obtener de la JCA el Permiso General Consolidado, el cual incluye el Permiso para el Control de Erosión y Prevención de la Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua. Además, se deberá obtener cualquier permiso requerido por esa entidad para realizar el proyecto o actividad.

- x. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 6916 (Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre). Se le apercibe que la Ley Núm. 132 de 25 de junio de 1968, según enmendada y su Reglamento, prohíben la extracción, excavación, remoción y dragado de material de la corteza terrestre sin el permiso correspondiente del Departamento.
- xi. De descubrirse, en el predio objeto de desarrollo, algún cuerpo de agua superficial o subterráneo, sea perenne o intermitente, deberá informarlo inmediatamente al DRNA y demás agencias concernidas. No informar hallazgos de este tipo así como las medidas de mitigación que se implantarán para proteger estos recursos naturales conllevará una revocación automática de la presente comunicación de no objeción y podrá ser base para acciones legales por parte del DRNA en los foros disponibles.

En carta del 5 de noviembre de 2010, el DRNA se reiteró en sus comentarios del 27 de octubre de 2010.

Se acogen los comentarios y requisitos del DRNA, la parte proponente dará estricto cumplimiento con todo lo requerido por el DRNA.

12. **Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP):** En comunicación presentada el 24 de mayo de 2010, el ICP expresó que luego de examinar el estudio arqueológico Fase IA-IB (revidado) realizado por el arquitecto Aramis Font Negrón, y conforme a la investigación presentada, al presente no se ha detectado evidencia significativa, que sugiera que el desarrollo del proyecto en cuestión pudiera causar algún tipo de impacto adverso a recursos arqueológicos, por lo que el ICP autorizó la intervención en el predio objeto de consulta, en lo concerniente a recursos culturales. Esto, con la salvedad de que la autorización otorgada corresponde exclusivamente a asuntos relacionados con la Ley 112 de Arqueología Terrestre y no constituye un endoso del Programa de Patrimonio Histórico Edificado, para el cual el proponente deberá gestionar el mismo de modo adicional, si aplica, para cumplir con las regulaciones de la Ley Núm. 374 de 1949 y la Ley Núm. 89 de 1955. Se le apercibió además al proponente de las responsabilidades y obligaciones que impone la Ley 112 del 20 de julio de 1988, según enmendada, la cual establece que se deberá paralizar todo tipo de actividad de excavación, movimiento y remoción de la corteza terrestre, y notificar en un plazo de veinticuatro (24) horas al Consejo, en caso de que, durante el desarrollo del proyecto, se descubra o impacte algún depósito, elemento, estructura o vestigio de naturaleza arqueológica.

Se acogen los comentarios y requisitos del ICP y se determina que cualquier otro trámite relacionado a este asunto puede considerarse en la etapa operacional ante la OGPe.

13. **Departamento de Agricultura (DA):** En carta enviada el 3 de diciembre de 2008, el Departamento de Agricultura objetó el uso residencial propuesto para el terreno.
14. **Junta de Calidad Ambiental (JCA):** En comunicación enviada el 26 de mayo de 2010, la JCA presentó su posición en cuanto al proyecto e incluyó una serie de recomendaciones. Expresó la JCA que al presentar el Documento Ambiental (DN-10-0061 ARPE) la agencia ha cumplido con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta, de acuerdo con el Artículo 4, B (3) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Núm. 416, *supra*. No obstante, se le requiere que cumpla con todas las disposiciones de las leyes y reglamentos estatales y federales aplicables, incluyendo las que se enumeran a continuación:
- a. Se le deberá solicitar y obtener de la JCA el Permiso General Consolidado que establece el Reglamento para el Trámite de los Permisos Generales que incluye lo siguiente:

- i. Permiso para Fuente de Emisión para movimiento de tierra y fases de construcción en áreas de novecientos metros cuadrados (900m²) o más.
 - ii. Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación, si el movimiento de tierra se realiza en áreas de superficie de terrenos de 900 metros cuadrados o más, o exceda los 40 metros cúbicos.
 - iii. Permiso para Actividad Generadora de Desperdicios Sólidos, si se generan más de 15 yardas cúbicas semanales durante la construcción.
- b. Deberán tomar las medidas necesarias durante la fase de construcción, 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 cualquier cuerpo de agua o al sistema pluvial.
 - c. El almacenaje, manejo y disposición o reciclaje de los desperdicios sólidos a generarse durante las fases de construcción y operación del proyecto, debe realizarse en conformidad con la reglamentación vigente.
 - d. Deberán confirmar que el servicio de recogido que van a utilizar para el acarreo de los desperdicios líquidos (aguas usadas) durante la construcción tenga la debida autorización del Área de Control de Contaminación de Terreno de la JCA.
 - e. Durante la acción propuesta deben cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, según el nivel de sonido máximo permitido.
 - f. De tener alguna descarga de aguas de escorrentía a cualquier cuerpo de agua, durante la construcción, se deberá consultar con la Agencia Federal de Protección Ambiental para determinar si dicha descarga requiere un permiso NPDES (por sus siglas en ingles).
 - g. Si durante el desarrollo de las diferentes fases del proyecto se encuentran depósitos arqueológicos, los mismos deberán ser informados inmediatamente al ICP y a la Oficina de Preservación Histórica Estatal (SHPO, por sus siglas en inglés).
 - h. Deberán cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización), Sección 14 (Manejo de Aguas Pluviales).
 - i. Deberán cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico).
 - j. Previo al inicio de la construcción deberán realizar la coordinación correspondiente con la AAA para la conexión del proyecto propuesto de manera que la planta de tratamiento de aguas usadas a la cual planean conectarse las líneas y tróncales estén en condiciones de aceptar la descarga de las aguas usadas a ser generadas durante la fase operacional del proyecto. Esto incluye obtener todos los permisos necesarios de dicha agencia, previos a su conexión.
 - k. Coordinar con la AAA con relación a las mejoras necesarias para suplir agua potable al proyecto.



- l. Deberán cumplir con las recomendaciones y requisitos aplicables emitidos por las agencias consultadas, respecto al proyecto propuesto.
- m. Las recomendaciones y requisitos presentados en esta comunicación no eximen de cualquier otro requerimiento o permisos de esta Junta u otras agencias concernientes, que sean aplicables a la acción propuesta.
- n. Cuando surjan cambios sustanciales a la acción propuesta o nueva información sobre las condiciones o impactos ambientales que no hayan sido evaluados, se deberán determinar si se requiere una enmienda o nuevo documento ambiental.

15. En la vista celebrada para la presente consulta hubo la siguiente participación ciudadana:

- a. Sra. Lizzette Soliván González y Sr. Carlos Lago Malavé: Ambos son residentes del sector. Indicaron que se oponen al proyecto, principalmente por los serios problemas que experimentan en el sector con el suministro de agua. Al respecto, indicaron que el sistema se nutre de un pozo operado por la AAA y el cual carece de la capacidad necesaria para la demanda generada por los actuales residentes del sector. Por lo que, les preocupa que, del proyecto aprobarse, se agrave aún más su situación de suministro de agua. Asimismo, plantearon que la carretera PR #713 no tiene la capacidad para tolerar el volumen de tránsito que el proyecto residencial propuesto podría generar; que los terrenos son inundables razón por la cual la ACT no pudo hacer el carril de egreso de la Autopista PR #53 antes del puente y se vio obligada a construir el acceso y egreso de dicha carretera después del puente y que el proyecto está afectado por dos quebradas según estableció el DRNA en su carta del 31 de julio de 2008.

En respuesta a las preocupaciones expuestas por ambos residentes, específicamente en cuanto a la capacidad de la carretera PR #713, la parte proponente alegó que el proyecto cumpliría con los requisitos de la ACT indicados en la carta del 29 de julio de 2008. En cuanto al carácter inundable de los terrenos, expresó que de acuerdo con la página #72000C2110J de los Mapas de Terrenos Susceptibles a Inundaciones los terrenos sujetos al proyecto propuesto no son inundables y añadió que por los mismos sólo pasa una quebrada, según reconocido por el DRNA, a la cual se le proveerá las franjas de protección de 5.00 metros a ambos lados de la misma según se indica en el plano sometido y que requiere la Ley Núm. 49 de 4 de enero de 2003, mejor conocida como la "Ley para establecer política pública sobre prevención de inundaciones".

16. Se aclara que en los casos en que se hace referencia a los Reglamentos de Planificación Núm. 3 y Núm. 25, se deberá referir a las secciones correspondientes del Reglamento Conjunto, en lugar de dichos reglamentos y cualquier otro reglamento enmendado o sustituido por el Reglamento Conjunto.

En consideración a las anteriores Determinaciones de Hechos, formulamos las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. La Junta de Planificación ("Junta") es el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral del país y hacer las determinaciones sobre usos de terrenos en Puerto Rico, según lo establecido en los Artículos 4 y 11, inciso 14 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada. Esta Ley se aprobó con el propósito general de guiar el desarrollo integral de Puerto Rico de modo coordinado, adecuado



y económico; el cual, de acuerdo con las actuales y futuras necesidades sociales y los recursos humanos, ambientales, físicos y económicos, hubiere de fomentar en la mejor forma la salud, la seguridad, el orden, la convivencia, la prosperidad, la defensa, la cultura, la solidez económica y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes; y aquella eficiencia, economía y bienestar social en el proceso de desarrollo, en la distribución de población, en el uso de las tierras y otros recursos naturales, y en las mejoras públicas que tiendan a crear condiciones favorables para que la sociedad pueda desarrollarse integralmente. Art. 4 de la Ley Núm. 75, *supra*. Véase Hernández v. Centro Unido de Detallistas, 168 DPR 592 (2006).

2. Entre las facultades que la Legislatura le otorgó a la Junta para que pudiera lograr los propósitos propuestos, están el adoptar y aprobar reglamentos que autoriza la Ley y cualesquiera otros necesarios o que le autorice promulgar cualquier otra ley. Tal fue el caso de la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, conocida como "Ley para la Reforma de Permisos de Puerto Rico", la cual tuvo el propósito de crear un sistema de servicios confiables y ágiles para la ciudadanía, facultados por un reglamento uniforme que propenda al desarrollo integrado y responda a las necesidades actuales que contribuyan al progreso y desarrollo integral de Puerto Rico. A los fines de dar paso a los objetivos de la Ley Núm. 61, *supra*, la Junta adoptó el 30 de noviembre de 2010 el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos ("Reglamento Conjunto de Permisos"). Sin embargo, su proceso de aprobación comenzó el 14 de mayo de 2010.
3. La aprobación del Reglamento Conjunto de Permisos derogó el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta, y el Reglamento de Calificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación Núm. 4, entre otros. A pesar de lo anterior, la presente consulta debe ser evaluada conforme al segundo, cónsono con lo resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en Maldonado v. Junta de Planificación, 171 DPR 46 (2007), ya que la consulta de autos fue presentada antes de que la Junta comenzara los procesos de aprobación para la adopción de la nueva reglamentación hoy vigente.
4. En Maldonado v. Junta de Planificación, *supra*, el Tribunal adoptó la doctrina norteamericana conocida como "*the pending ordinance doctrine*", la cual permite que un permiso o consulta se deniegue utilizando como fundamento un reglamento aprobado posteriormente, pero que estuviera en proceso formal de aprobación. Por lo que, lo primordial al momento de determinar la aplicabilidad de un reglamento vigente al momento de adjudicar una consulta que resulta ser distinto al reglamento existente al momento de presentación de ésta, es si la Agencia había comenzado los procesos de aprobación de la nueva normativa al momento de presentación de la consulta. Al respecto el Tribunal expresó:

"[...] se considera un reglamento en proceso de aprobación aquél que haya comenzado a evaluarse, ya sea mediante publicación de avisos o la celebración de vistas públicas, antes de la fecha de presentación de la solicitud. Lo primordial para determinar si la reglamentación está pendiente es evaluar si el proceso de su aprobación ya había comenzado oficialmente y si se habían hecho las gestiones para informar al pueblo sobre el particular."
5. Toda vez que la presente consulta se presentó previo a la Junta comenzar el trámite de presentación de la nueva Reglamentación, procede que la misma sea evaluada bajo el ordenamiento vigente antes del actual Reglamento Conjunto.
6. Mediante la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada (Artículo 13.004), se autorizó a los municipios a adoptar Planes de Ordenación de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XIII de la misma. Por tal razón, el Municipio de Guayama tiene aprobado un Plan Territorial, según se desprende de la Determinación de Hechos Núm. 3.
7. Por otro lado, el Artículo 13.020 de la Ley Núm. 81, *supra*, dispone que los reglamentos de la Junta o la A.R.P.E. (ahora OGPe), o parte de los mismos, que el



municipio contemple sustituir mediante su Plan Territorial, se aplicarán hasta que los nuevos Reglamentos y Planos de Ordenación entren en vigor.

8. En armonía a lo anteriormente establecido, el Artículo 13.005 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada y la Sección 7.01 del Reglamento Sobre los Planes de Ordenamiento Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades, Reglamento de Planificación Número 24, disponen que, una vez el Plan Territorial entre en vigor, toda decisión sobre el uso del suelo se hará en conformidad con el mismo.
9. De acuerdo a lo anteriormente discutido, el Municipio de Guayama tiene aprobado un Plan Territorial. Dicho Plan Territorial fue a vistas públicas en su fase III (Avance) el 13 de diciembre de 2001, y en su fase IV (Plan Final) el 24 de junio de 2004. Por tal razón, y en consonancia con los Artículos 13.020 y 13.005 de la Ley Núm. 81, *supra*, con la Sección Núm. 7.01 del Reglamento sobre los Planes de Ordenamiento Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades, *supra*, y con *Maldonado v. Junta de Planificación, supra*, al atender la consulta de referencia es necesario aplicar el mencionado Plan Territorial. Por otro lado, dicho Plan Territorial adoptó el Reglamento de Calificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación Número 4, y sus subsiguientes enmiendas.
10. El Artículo 13.001 de la Ley Núm. 81, *supra*, dispuso además, que una vez en vigor un Plan de Ordenación que abarque la totalidad del municipio, se podrían traspasar a los municipios algunas competencias de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos. No obstante, al Municipio de Guayama no se le ha transferido la capacidad de atender consultas como la de autos, conforme se dispone en el Artículo 13.011 de la Ley Núm. 81, *supra*. Por tal razón, le corresponde a la Junta evaluar y adjudicar la presente consulta.
11. La consulta de ubicación es el mecanismo mediante el cual la Junta evalúa, pasa juicio y toma la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta de Planificación. Sección C (100)(a) del Glosario de Términos de los Reglamentos de Planificación de 2009, Sección 3.03, inciso 2 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, con vigencia de 11 de enero de 2009. Ver además, Sección 57.01 del Reglamento de Calificación de Puerto Rico, Reglamento Núm. 4 con vigencia del 11 de enero de 2009.
12. Conforme a lo establecido en la Ley Núm. 81, *supra*, el Municipio de Guayama elaboró un Plan de Ordenación Territorial, adoptando así el Reglamento de Planificación Núm. 4 como su Reglamento de Ordenación Territorial.
13. De acuerdo con la Sección 1.12 del nuevo Reglamento de Planificación Núm. 4, Reglamento de Calificación, con vigencia de 11 de enero de 2009, los terrenos, antes clasificados como A-4 serán considerados como Rural General (R-G). Este distrito consiste mayormente de terrenos de la Clase VII y en algunos casos de las Clases V y VI, que tienen algunas limitaciones para el cultivo agrícola. Estas limitaciones pueden deberse a factores de fertilidad, profundidad del suelo, topografía, condición de pH, precipitación pluvial, susceptibilidad a inundaciones y localización con relación a obras de infraestructura y estructuras y a actividades de mucha concentración de gente. Con prácticas adecuadas de conservación, cultivo y manejo, estos terrenos son productivos agrícolamente. En este distrito general existen o pueden existir una diversidad de usos cuya limitación principal será la disponibilidad de infraestructura y las condiciones topográficas y geológicas. Ver Sección 31.01 del Reglamento de Calificación.
14. Por otro lado, el Reglamento de Calificación de Puerto Rico, Reglamento Núm. 4 con vigencia del 11 de enero de 2009, dispone en su Sección 58.01: "La Junta de Planificación podrá considerar propuestos usos de terrenos no permitidos

ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta y que de aprobarse y construirse según autorizados conllevan cambios al distrito de calificación en que se aprobaron.”

15. En su Sección 58.02 se dispone: “El propósito de esta Sección es identificar aquellos proyectos que pueden considerarse como cambios de calificación indirectos al amparo de las disposiciones de este Reglamento y establecer los criterios para su evaluación.” En la presente consulta la parte proponente discutió su propuesta con parámetros de un distrito de calificación R-I. El proyecto según presentado cumple con todos los referidos parámetros. En adición, según surge de los comentarios de las agencias existe o se puede proveer la infraestructura necesaria para servir al proyecto. La parte proponente indicó que cumplirá con todos los requisitos impuestos por las agencias. De otro lado la JCA certificó el cumplimiento de la propuesta con las disposiciones de la Ley sobre Política Pública Ambiental, por lo que no se anticipan impactos adversos asociados al proyecto.
16. En el caso Surfrider, Inc. vs. ARPE, 2010 TSPR 37, se establece quienes serán considerados parte con derecho a ser notificados: “(1) el promovente; (2) el promovido; (3) el interventor; (4) aquél que haya sido notificado de la determinación final de la agencia administrativa; (5) aquél que haya sido reconocido como 'parte' en la disposición final administrativa; (6) aquél que participa activamente durante el procedimiento administrativo y cuyos derechos y obligaciones puedan verse adversamente afectados por la acción o inacción de la agencia”. Conforme a esto, consideramos partes con derecho a notificación al Ing. Camilo Almeyda Eurite, representante de la parte proponente, y AP Realty, Inc., proponente. Las partes señaladas deben ser notificadas a sus direcciones de récord.

ACUERDO

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

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

1. Se autoriza un proyecto residencial unifamiliar según descrito en la Determinación de Hechos Número 2.
2. La Oficina de Gerencia de Permisos (OGPE) 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 Oficina.
3. Se cumplirá con los requerimientos de las agencias concernidas, incluyendo las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental.
4. Deberá cumplir con las disposiciones aplicables del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (Reglamento de Planificación Número 31), el Reglamento de las Nuevas Competencias para

Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Número 21) y el Plan Territorial de Guayama.

5. Los parámetros de diseño serán conformes a un Distrito R-I.

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

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, **APRUEBA** la Consulta Número 2008-71-0267-JPU para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar en el Barrio Pozo Hondo del Municipio de Guayama.

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

Se apercibe, 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. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPE). 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 instar el 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 presentación 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. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada 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.

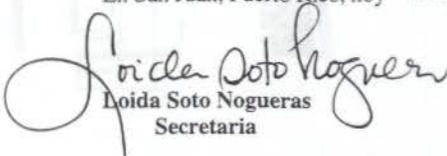
De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Apelaciones, 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. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

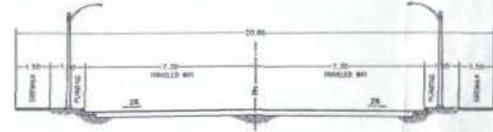
Notifíquese: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: **AP Realty, Inc.**, PO Box 22813, San Juan PR 00931; **Almeyda & Almeyda**, 1519 Ave. Ponce de León Suite 1120, San Juan PR 00909. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


RUBEN FLORES MARZAN
Presidente

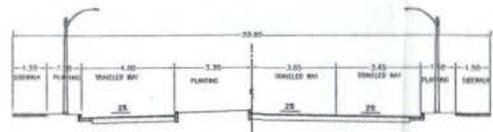
CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **29 MAR 2012**

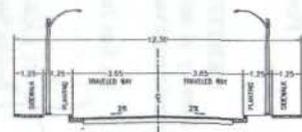

Loida Soto Noguera
Secretaria



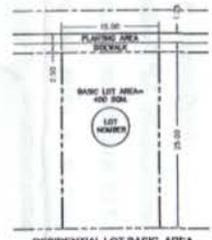
RESIDENTIAL STREET TYPICAL SECTION E
SCALE= 1:50



PRINCIPAL RESIDENTIAL ENTRANCE TYPICAL SECTION D
SCALE= 1:50



RESIDENTIAL STREET TYPICAL SECTION F
SCALE= 1:50



RESIDENTIAL LOT BASIC AREA
SCALE= 1:250

VISION GOBIERNO DE PUERTO RICO
COMUNIDAD OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION



REV. NO.	DESCRIPTION	BY	DATE

STAMP

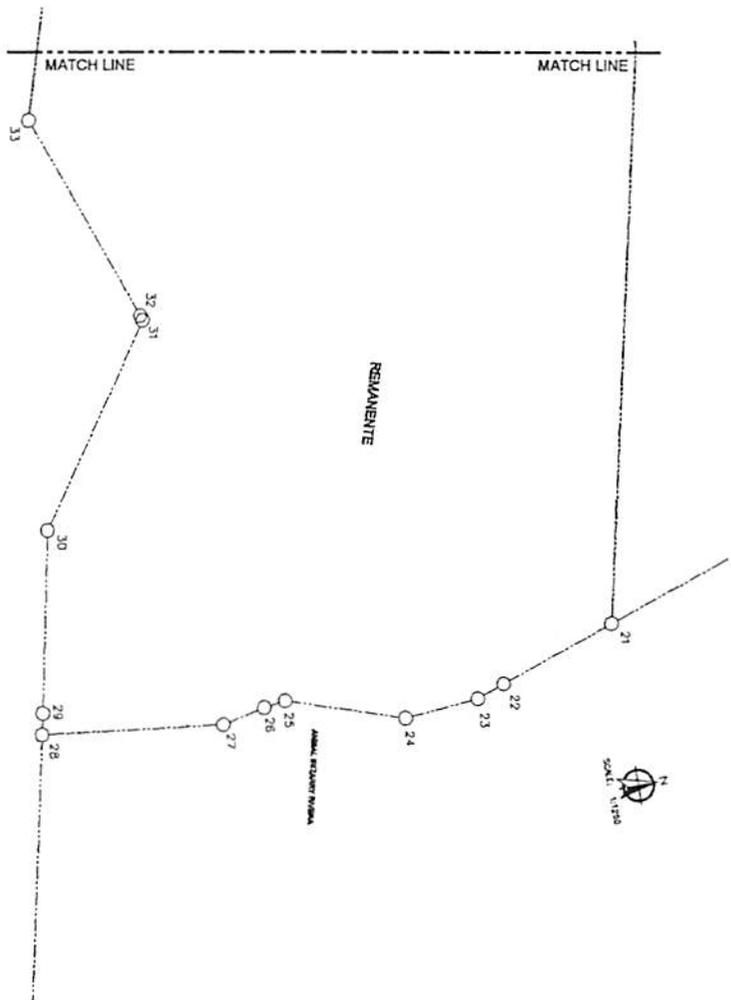
HYDROLOGICAL
MECHANICAL ENGINEERING
ENVIRONMENTAL ARCHITECTURE
STRUCTURAL ENGINEERING
SANITARY ENGINEERING
CIVIL ENGINEERING
REGISTERED PROFESSIONALS
P.O. BOX 10000
SAN JUAN, P.R. 00910
TEL. 787-777-0000
FAX 787-777-0000



PROJECT: PIRERO DEVELOPMENT
GAYTANA, PUERTO RICO
DRAWING TITLE: PROPOSED LAYOUT PLAN
SCALE: 1:1,250

DESIGN JOB NO.	
DRAWN BY	
DATE: Nov. 25, 68	
DRAWING NO. SHEET NO.	
C-1.0	1 / 2

Station	Point	Station	Point	Station	Point	Station	Point
1+00	1	1+00	1	1+00	1	1+00	1
1+05	2	1+05	2	1+05	2	1+05	2
1+10	3	1+10	3	1+10	3	1+10	3
1+15	4	1+15	4	1+15	4	1+15	4
1+20	5	1+20	5	1+20	5	1+20	5
1+25	6	1+25	6	1+25	6	1+25	6
1+30	7	1+30	7	1+30	7	1+30	7
1+35	8	1+35	8	1+35	8	1+35	8
1+40	9	1+40	9	1+40	9	1+40	9
1+45	10	1+45	10	1+45	10	1+45	10
1+50	11	1+50	11	1+50	11	1+50	11
1+55	12	1+55	12	1+55	12	1+55	12
1+60	13	1+60	13	1+60	13	1+60	13
1+65	14	1+65	14	1+65	14	1+65	14
1+70	15	1+70	15	1+70	15	1+70	15
1+75	16	1+75	16	1+75	16	1+75	16
1+80	17	1+80	17	1+80	17	1+80	17
1+85	18	1+85	18	1+85	18	1+85	18
1+90	19	1+90	19	1+90	19	1+90	19
1+95	20	1+95	20	1+95	20	1+95	20
2+00	21	2+00	21	2+00	21	2+00	21
2+05	22	2+05	22	2+05	22	2+05	22
2+10	23	2+10	23	2+10	23	2+10	23
2+15	24	2+15	24	2+15	24	2+15	24
2+20	25	2+20	25	2+20	25	2+20	25
2+25	26	2+25	26	2+25	26	2+25	26
2+30	27	2+30	27	2+30	27	2+30	27
2+35	28	2+35	28	2+35	28	2+35	28
2+40	29	2+40	29	2+40	29	2+40	29
2+45	30	2+45	30	2+45	30	2+45	30
2+50	31	2+50	31	2+50	31	2+50	31
2+55	32	2+55	32	2+55	32	2+55	32
2+60	33	2+60	33	2+60	33	2+60	33



SCALE: 1:1000 SHEET NO. 2 OF 2	PROJECT: PIRERO DEVELOPMENT SUYARA, PUERTO RICO		MECHANICAL ENGINEERING ELECTRICAL ENGINEERING CIVIL ENGINEERING ENVIRONMENTAL ENGINEERING STRUCTURAL ENGINEERING P.E. BOB BIRD S.W. JOHN P. J. BIRD TEL: 787-423-0820 FAX: 787-423-0827 E-MAIL: info@birdandbird.com	STAMP:	REVISIONS											
					<table border="1"> <thead> <tr> <th>NO.</th> <th>DESCRIPTION</th> <th>BY</th> <th>DATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	NO.	DESCRIPTION	BY	DATE							
NO.	DESCRIPTION	BY	DATE													