

MIGUEL A. RODRIGUEZ VEGA  
LIDER DE COMUNIDAD – BORINQUEN  
92-O, Francisco Porrata Doria  
GUAYAMA, PUERTO RICO  
00784

20 de febrero de 2015

RECIBIDO  
RADICACIONES  
JUNTA DE PLANIFICACION  
2015 FEB 23 PM 1:38

A : Junta de Planificacion de Puerto Rico  
Hon. Luis Garcia Pelatti (Presidente de Junta)  
Y JUNTA ASESORA – PLAN DE USO DE TERRENOS

**Comentarios dirigidos en oposicion al “Borrador del Plan de Uso de Terrenos y Mapa de Clasificacion del Territorio. Respecto a: Finca “LA TUNA - Municipio de Guayama.**

Saludos, buen dia.

Con relacion al asunto en referencia el Mapa Clasificatorio de la Junta de Planificacion, clasifica los terrenos de la finca “LA TUNA,” en Guayama, en la categoria de **Suelo Urbano**, lo que motiva nuestra proxima exposicion de comentarios.

Tanto el Mapa Clasificatorio, como el Borrador de Uso de Terrenos y el Plan de Ordenacion del Municipio Autonomo de Guayama, son objeto de cuestionamientos por nuestra parte en lo siguiente:

A finales del año 1994, La Tuna S.E., a travez de su representante Ing. Camilo Almeyda Eurite, presentaron ante la Junta de Planificaccion de Puerto Rico, la **Consulta Numero 94-71-1276-JPU-ISV**, para ubicar la Fase I, proyecto residencial de interes social llamado La Tuna I, para 200 solares de 392 m.c. en un predio de 31.22 cuerdas de la finca “La Tuna” de mayor cabida de 720.25 cuerdas.

Finalmente la consulta obtuvo el beneficio favorable de la Junta, otorgando su aprobacion el 6 de abril de 1995. La determinacion es una de caracter injustificada que a la vez a otorgado el inicio de una indebida presion de desarrollo en los terrenos de esta finca de **alto potencial agricola**.

En este punto debo señalar que, al no exigir la Junta, al proponente de este proyecto el requisito de Aviso y celebracion de vista, el no cumplimiento premio la consulta privando al publico en general o personas con interes a refutar los argumentos de la parte proponente en un necesario proceso de discucion.

**LA FINCA A: RUSTICA:** Hacienda denominada “La Tuna” tiene una cabida de (721.43) cuerdas., aparece inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayama, al Tomo (197), folio (70) finca número (204), inscripcion (55va) segun documento suministrado a la Junta cuyo anterior dueño y propietario es Francisco Rovira Calimano, (agricultor y ganadero hoy fallecido).

Continuando con la **Finca A**, la misma forma parte de un bloque de fincas que en conjunto componen un bloque mayor de mas de 2,000 cuerdas de uso agricola. En su entorno y vecindad colinda por el Este con el Rio Guamani, proximo a la comunidad Borinquen y hacia los otros puntos cardinales con la Finca Pimentel 1 y Finca Pimentel II y otras fincas dentro del termino municipal de Guayama.

Tanto la finca “LA TUNA” como el agricultor Francisco Rovira Calimano, tienen la distincion como muy pocos, de aparecer sus nombres en Récord del Congreso Volumen 152, número 10 (miércoles, 01 de febrero de 2006). Extensiones de comentarios Páginas E54-E55. La cual puede acceder desde el registro del Congreso Online a través de la imprenta de gobierno [www.gpo.gov](http://www.gpo.gov)

De acuerdo a lo presentado los terrenos a desarrollar se encuentran zonificados como Residencial (R-0) y estan fuera de los limites del Mapa de Expansion Urbana del municipio de Guayama, hoja numero 4 del Mapa de Zonificacion del 25 de febrero de 1994.

Esta finca obtiene beneficio del Canal Oeste Guamani, por lo que cuenta con el sistema de riego necesario para llevar a cabo actividad agricola, perteneciente a la Autoridad de Energia Electrica. El mencionado canal recorre los terrenos de la finca de Norte a Sur y se abastece de las aguas del Rio Guamani.

Otra consulta a la que voy hacer mencion es la **Consulta Num. 2006-71-0658-JPU-ISV**, cuyo expediente las alberga las Fase II, III, IV y V, radicada el 13 de septiembre de 2006, por la Corporacion Estancias de Dulce Sueño INC., hoy propietaria de la mencionada finca, cuyo presidente lo es el señor Fernando Echegaray Daleccio, de todos

conocido por ser un fracasado empresario en la que fue la importante Industria Avicola del Pais, en la costa sur de Puerto Rico.

La Fase I, puesta en marcha por este empresario en el año 2005. solo pudo completar la construccion de 72 solares de vivienda de una cantidad de 200 aprobados por la Junta de Planificacion. Delos mencionados 72, solo estan ocupados tal vez 18 viviendas. Lo que equivale a una ocupacion de solo una cuarta parte de lo construido. No sin antes ser intervenido por diferentes agencias.

La **Consulta Num. 2006-71-0658-JPU-ISV**, inicio el proceso de consulta de ubicacion guarda a la espera e incubada en las entrañas de la Junta de Planificacion. A la espera oportuna de encontrar terreno fertil para interconectarse y ser premiada al igual que su antecesora la Consulta Numero 94-71-1276-JPU-ISV, consulta que alberga la Fase I.

Otra consulta de sumo interes es la que La Tuna S.E., amparandose en la reglamentacion vigente, presento esta vez para la propuesta ubicacion de un Proyecto Regional de Mercadeo a construirse en los terrenos de la misma finca, Consulta **Numero 99-71-0074-JPU**, cual estuvo bajo consideracion de la Junta. Esta consulta contrario a la anterior, en esta ocasion no corrio con la misma suerte que las demas.

Luego de haber cumplido con el requisito de vista publica la propuesta del Ing, Camilo Almeyda Eurite, que incluia un cambio de zonificacion al Mapa de Zonificacion de Guayama, fue **denegada** el 18 de octubre de 2000, no sin antes haber recibido fuerte oposicion de parte de los abogados, personas y partes con interes.

La vista publica celebrada el 4 de agosto de 2000, en el Salon de Asambleas de la Casa Alcaldia del Municipio de Guayama, asi consta en documento Tercera Extencion a la Consulta, recoge y nos aporta datos documentales y testificales muy interesantes cuales seran utilizados por su virtud en lo adelante sobre esta controversia.

Junta de Planificacion, **Determinaciones de Hechos:**

25. El 20 de agosto de 2000, el Departamento de Agricultura, señalo que se opone tenazmente a la consulta, ya que entienden se afectaria de forma adversa el alto potencial de uso agricola de la finca de tan amplia cabida, en la medida que al fragmentar la misma se crearia una presion indebida de desarrollo urbano y comercial.

28. El Gobierno Municipal de Guayama, mediante carta del 19 de febrero de 1999 indico:

“La Administracion Municipal de Guayama, endosa el Proyecto de Referencia,

siempre y cuando se cumplan con los requerimientos de las agencias de gobierno concernidas.”

Sin embargo, como parte de los documentos radicados por Plaza Guayama, S.E., se incluyó una carta del mismo Alcalde de Guayama, fechada a 14 de agosto de 2000, oponiéndose al caso por los mismos argumentos señalados por el Planif. Victor L. Bozzo en su comparecencia y que incluimos en el próximo inciso.

29. El Planificador Victor L. Bozzo, en representación de la Compañía Topplan, la cual está llevando a cabo el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayama, indicó que el proyecto contraviene el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayama, ya que esos terrenos están destinados para desarrollo agrícola. Señala además,...

Señalaba en su ponencia el planificador que el proyecto comercial propuesto se aparta totalmente de lo contemplado en el Plan de Ordenación Territorial de Guayama, en cuanto al desarrollo de los terrenos propuestos.

Además señalaba que también se aparta marcadamente de los Objetivos y Políticas Públicas aprobadas por la Junta de Planificación el 31 de octubre de 1995 así, como de las Políticas Públicas adoptadas en el Plan de Ordenación Territorial de Guayama.

Más específicamente, el proyecto comercial propuesto por la empresa La Tuna, S.E. En Guayama, no cumple con los siguientes objetivos y políticas públicas en cuanto a:

#### Desarrollo Urbano

**Objetivo 1.00, objetivo 2.00, objetivo 3.00 y objetivo 4.00**

#### Desarrollo Agrícola

**Objetivo 7.00 y 9.00**

El Gobierno Municipal de Guayama, entiende y citamos, que el propuesto proyecto establece un precedente negativo y propicia el desarrollo desarticulado, lo que está en contra de las políticas públicas establecidas por la Junta de Planificación y el Plan de Ordenación Territorial de Guayama, en cuanto al desarrollo urbano y agrícola.

Por todo lo anterior, el Municipio de Guayama no recomienda la consulta de ubicación ni la enmienda al Mapa de Zonificación de Guayama, solicitada por La Tuna, S.E., (culmina la cita).

Entre los Acuerdos tomados por la Junta, destacan y citamos el siguiente:

(1) La propuesta ubica en terrenos con alto potencial agrícola por lo que esta en desacuerdo con los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico.

*En este punto recomiendo vea la totalidad Tercera Extencion a la Consulta con fecha del 18 de octubre de 2000. En especifico Conclusiones de Derecho y Políticas Públicas 7.00, 8.00, 9.00, 9.01, 10.00 y todos los incisos que hace referencia tan importante documento.*

El 8 de febrero de 2007, la Junta dejo en suspenso la consulta Numero 2006-71-0658-JPU-ISV, para referir al Departamento de la Vivienda para el cumplimiento de la Ley 416 del 2004. Para recibir comentarios de agencias por 60 días y para que el proponente Ing. German Torres Berrios, someta documentos de Vista Publica y comente cartas del 16 de noviembre de 2006 y del Departamento de Recursos Naturales del 16 de noviembre de 2006.

Cosa que al presente aun no a sucedido. Ambas consultas afectadas por las mismas similitudes han omitido requisitos por lo que carecen del necesario conocimiento publico a travez de avisos y celebracion de vistas publicas.

Sin embargo, a pesar de que el proponente no ha cumplido con lo requerido y solicitado por la Junta, esta a continuado con el procedimiento aprobando enmiendas y solicitando comentarios de las agencias.

Mi recomendacion en este punto al respecto es el siguiente:

Inicie un procedimiento de vista publica con notificacion a los residentes de la Comunidad Borinquen afectada por la construccion de este proyecto. Los terrenos de esta finca en la colindancia con el Rio Guamani estan afectados por una Zona I y Zona II de acuerdo a los mapas de inundacion.

La carretera construida que accesa al proyecto, representa un peligro inminente no permite el descargue de las aguas de inundacion del Rio Guamani y del area de captacion, lo que provoco la caida de 2 estructuras usadas para soporte de lineas electricas de alta tension ubicadas en la sevidumbre de paso de la AEE, caidas sobre las

aguas del Rio Guamani.

Poniendo en riesgo las vidas y propiedades de los residentes de de la comunidad Borinquen de Guayama, por su peligrosa aproximacion.

Quien pago los daños ocasionados por la caída de estas líneas eléctricas, pues le voy a decir, nada más y nada menos que el pueblo de Puerto Rico, a través de la Autoridad de Energía Eléctrica, poniendo en riesgo obreros y encareciendo más aun sus servicios.

Segun el Memorial – Borrador del Plan de Uso de Terrenos, La Junta reconoce lo siguiente:

*“Además, hemos asignando una mayor importancia al beneficio individual, frente al reconocimiento del valor colectivo. Es hora de dotar al país del instrumento para identificar el valor de los terrenos. Pero, ¿qué es valor del territorio? Es la identificación del grado de utilidad o aptitud, y las cualidades apreciables tangibles e intangibles del territorio. Puerto Rico es uno de los países más densamente poblados de América y del mundo. Tiene una densidad poblacional de 404.331 habitantes por kilómetro cuadrado, que implica una presión sobre el territorio. Un Plan de Uso de Terrenos nos permite precisar la “cualidad” o “conjunto de cualidades” de nuestra tierra, cuya virtud es apreciada, logrando el realce de la importancia y significación de nuestra tierra. Mirando tanto al futuro inmediato como a largo plazo, **nos corresponde actuar y cumplir con la obligación de corregir omisiones que nos han llevado a cometer errores en nuestra planificación para Puerto Rico reconociendo y construyendo sobre los aciertos.**”*

*El Plan de Uso de Terrenos establece una estructura clara y ágil para potenciar el territorio puertorriqueño al pleno de sus capacidades, dictando la política pública de valor, protección y desarrollo sostenible.*

*La Ley del Plan de Uso de Terrenos, Ley Núm. 550 de 3 de octubre de 2004, indica que debe servir como el “instrumento principal en la planificación que propicie el desarrollo sostenible de nuestro país y el aprovechamiento óptimo de los terrenos, basado en un enfoque integral, en la justicia social y en la más amplia participación de todos los sectores de la sociedad.”*

***Si de Justicia Social se trata recomendamos la ponga en practica a favor de los mas necesitados, es nuestro mayor reclamo.***

Lo aquí expuesto en sustancia prueba contundente las omisiones y errores por parte de la

Junta de Planificacion, de eso no tengo la menor duda.

Los terrenos de la Finca "La Tuna", han sido hasta el presente parte de nuestra historia. En estas tierras nacio y fue criado nada menos que el Campeon de Campeones (Nuestro Orgullo Nacional) el Padre de la Raza de Caballos de Paso Fino, el glorioso e inmortal "DULCE SUEÑO".

La siguiente Ley, al alcance, no la debe olvidar mucho menos subestimar Ley 242 del 9 de agosto de 2008, ley que dispone lo siguiente:

### **Parte de su Exposicion de Motivos:**

La preservación de tierras agrícolas a perpetuidad, a través de esta Ley, se hace más necesaria hoy día ante acontecimientos ocurridos con la Oficina del Plan de Uso de Terrenos de la Junta de Planificación, creada en virtud de la Ley Núm. 550 de 3 de octubre de 2004. Los cambios de opinión y la desmantelación de esta Oficina ha dejado patente la guerra de intereses envueltos y la fragilidad de sus decisiones ante los cambios de política pública. Es preciso aclarar que la Junta de Planificación y la Oficina del Plan de Uso de Terrenos, en conjunto con el Departamento de Agricultura y su Oficina de Preservación de Terrenos, mantienen la autoridad en ley de estudiar y zonificar todos los terrenos en Puerto Rico. Esta pieza legislativa pretende acoger los terrenos recomendados por estas Agencias y garantizar aún más su protección imponiendo el carácter de Reserva Agrícola, que no es otra cosa que una garantía a perpetuidad de su permanencia, sin la posibilidad de cambios cada cierto número de años luego de revisiones y cambios de opinión y de intereses. Tal consideración coincide con la propia Ley Núm. 550, *supra*, en su Artículo 16 al establecer el procedimiento de la Asamblea Legislativa para la Declaración de Areas de Reserva a Perpetuidad y declarar los usos agrícolas de estas tierras por virtud de ley.

Dejeme formular la siguiente pregunta. Porque estos terrenos de la finca "LA TUNA" en controversia no forma parte de este Corredor Agricola de la Costa Sur de Puerto Rico.

La pregunta es sencilla, espero la conteste. Tanto usted como parte de su equipo de trabajo la pueden contestar. No puede permitirse y darse el lujo que en la elaboracion del Plan de Uso de Terrenos estos terrenos sean ignorados, olvidados y no considerados.

Mi recomendacion es que aun no es tarde para hacerlo y así lo hagan.

Tanto la Junta de Planificación y la Oficina del Plan de Uso de Terrenos, en conjunto con el Departamento de Agricultura y su Oficina de Preservación de Terrenos, mantienen la autoridad en ley de estudiar y zonificar todos los terrenos en Puerto Rico, así, de esta manera van cumpliendo con la ley.

Si existe un impedimento, haganoslo saber señor Presidente de la Junta de Planificacion de Puerto Rico, es parte de sus funciones ministeriales.

El Borrador del Plan de Uso de Terrenos tal y como esta confeccionado es uno de caracter acomodaticio. El mismo es ajustado a la medida de proteger y dar prioridades tanto a consultas de ubicacion como a Planes Territoriales Municipales adoptados por la Junta de Planificacion.

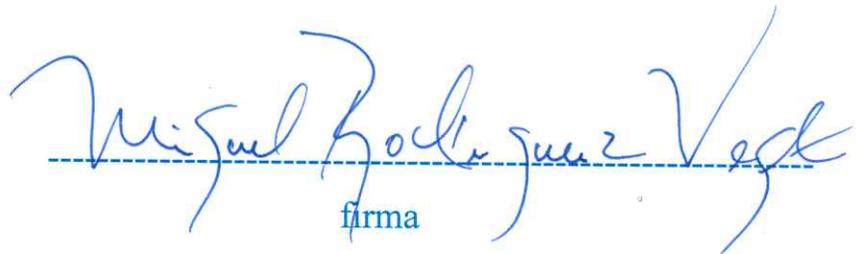
Como parte de nuestra ponencia incluyo parte documentada que servira de referencia a este escrito,.

Sin nada mas por el momento, cumpliendo con el requisito de vista publica someto mi ponencia a la consideracion de la Honorable Junta de Planificacion de Puerto Rico, dando las gracias por la oportunidad ofrecida.

Queda en espera de que recoja los argumentos y planteamientos aqui vertidos.

Lider Comunitario

Miguel A. Rodriguez Vega

  
firma

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

15<sup>ta</sup> Asamblea  
Legislativa

1<sup>ra</sup> Sesión  
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

**R. del S.**

15 de abril de 2005

Presentada por *el senador Tirado Rivera*

Referida a

**RESOLUCION**

Para ordenar a la Comisión de Agricultura, Recursos Naturales y Asuntos Ambientales realizar una investigación para evaluar la posibilidad de designar un Bosque Urbano en los terrenos que colindan con el Río Guanani en el Sector Tuna de Borinquén del municipio de Guayama.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

Nuestro ambiente natural se encuentra en una situación vulnerable, es por esto que cada vez más surgen importantes iniciativas por parte de individuos, grupos comunitarios y del Gobierno por conservar nuestra naturaleza que nos provee mejores espacios para vivir.

Es prioridad de este gobierno el proteger 100,000 cuerdas adicionales de terreno en todo Puerto Rico mediante iniciativas públicas y privadas donde se incluyan nuevos parques nacionales y expansiones de las reservas naturales y los suelos protegidos por ser de alto valor ecológico o agrícola. Actualmente se protege sólo de un 4 a un 6 por ciento del área total de nuestros suelos, cifra que incluye las tierras pertenecientes al ELA, al gobierno federal y a entidades privadas. Esta cantidad es insuficiente para proteger nuestro entorno natural frente a las presiones del desparramamiento urbano e ilustra deficiencias fundamentales en las políticas de protección ambiental que se han implementado en los últimos 30 años.

La Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en su Artículo VI, Sección 19, establece que: "será política pública del Estado Libre Asociado la más eficaz conservación de sus recursos naturales, así como el mayor desarrollo y aprovechamiento de los mismos para el beneficio general de la comunidad...". El legado que debemos a las futuras generaciones nos

RECIBIDO  
RADICACIONES  
JUNTA DE PL  
NIFICACION  
2015 FEB 27 PM 1:38

mueve a procurar la conservación ahora. Así evitaremos que el daño se maximice, de forma tal que cuando se pretenda resolver el problema sea demasiado tarde y no exista una solución viable al mismo. Este es uno de los objetivos de mayor importancia que tiene el gobierno, pues resulta menos oneroso la preservación de nuestros recursos naturales existentes que tratar de reemplazar los mismos en un futuro.

Estos terrenos ubicados en la colindancia del Río Guamaní es donde se origina la historia del pueblo de Guayama. Son aproximadamente sobre 100 cuerdas de terreno agrícola que están sin uso y que tienen entrada y salida por el conector a la autopista PR-54 por el Sector Olimpo (PR-5) y por la Avenida Laporte.

El establecer un Bosque Urbano es un proyecto que fortalecería nuestro ambiente especialmente la calidad del aire que se ve afectado por la operación de compañías que han sido señaladas por emanaciones tóxicas, colocando al pueblo de Guayama como uno de alta incidencia en contaminación en todo Puerto Rico. El mismo sería una iniciativa de "Desarrollo Inteligente" para la conservación de áreas verdes y construir facilidades tales como lagos, bosque de frutos menores (mejorando el existente), áreas para caminar, trotar, gazebos etc.

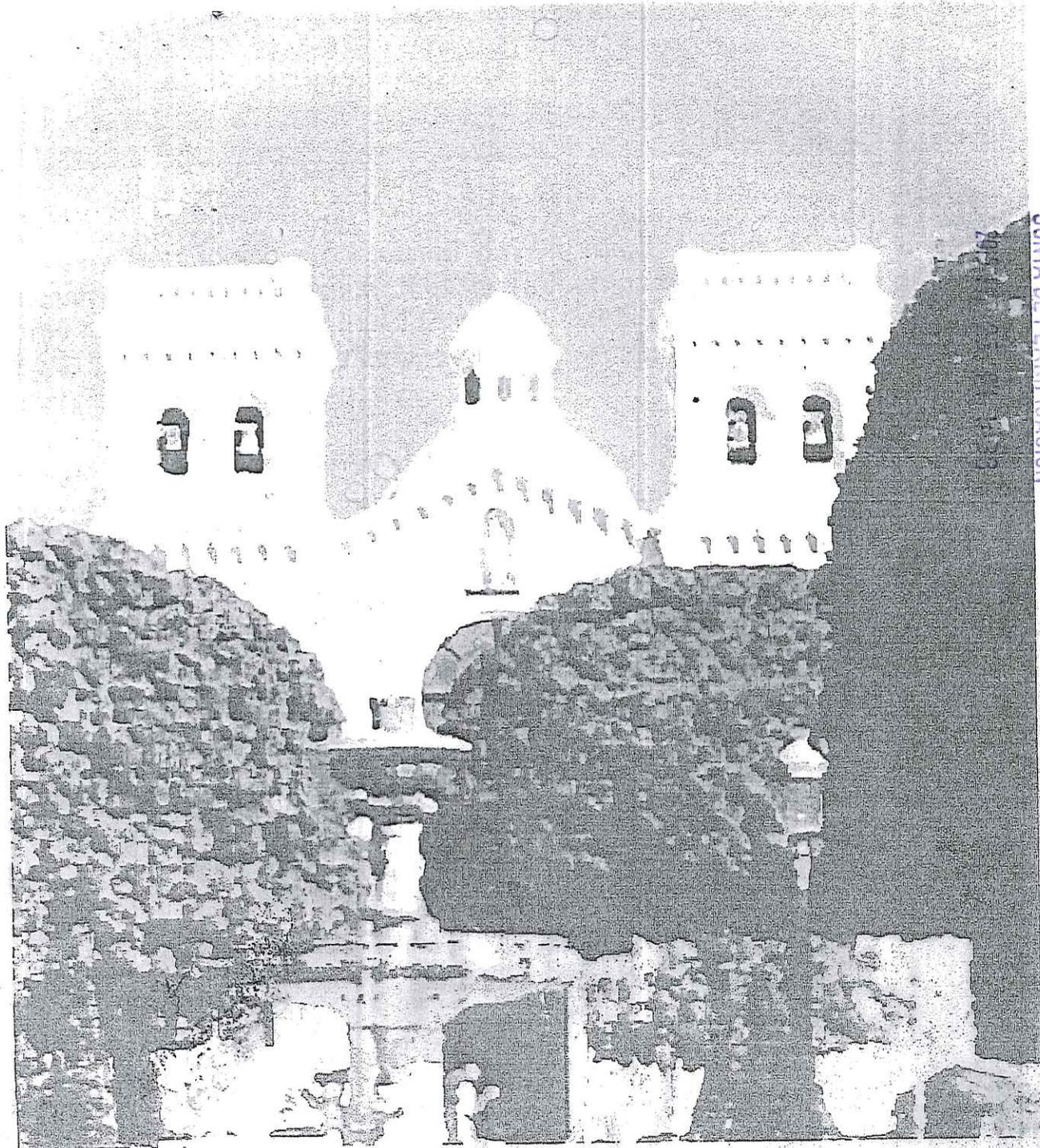
A tal fin, la presente administración gubernamental ha contraído, entre otros, los siguientes compromisos con el pueblo de Puerto Rico: proteger nuestros recursos naturales; promover el desarrollo sustentable; fomentar la educación y participación ciudadana y planificar el uso de los recursos naturales.

#### RESUÉLVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se ordena a la Comisión de Agricultura, Recursos Naturales y Asuntos
- 2 Ambientales realizar una investigación para evaluar la posibilidad de designar un Bosque
- 3 Urbano en los terrenos que colindan con el Río Guamaní en el Sector Tuna de Borinquén del
- 4 municipio de Guayama.
- 5 Sección 2.- La Comisión de Agricultura, Recursos Naturales y Asuntos Ambientales
- 6 rendirá un informe con sus hallazgos, conclusiones y recomendaciones dentro de noventa
- 7 (90) días a partir de la fecha de aprobación de esta medida.

- 1 Sección 3.- Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su
- 2 aprobación.

# Memorial Explicativo Bosque Urbano



RECIBIDO  
RADICACIONES  
JUNTA DE PLANIFICACION

Después del inicio de la era de la colonización en Puerto Rico, se funda el primer poblado en el año 1509 con el nombre de Caparra. Para mediado del 1519 se le conoce como San Juan Bautista dándole paso a lo que hoy conocemos como la ciudad capital. Poco a poco se fueron estableciendo y fundando pueblos como: Aguada (1510), Arecibo (1515), San Germán (1573), Coamo (1579), Ponce (1692) y Guayama (1736), entre otros. Pero antes de el gobierno español declarar poblado o pueblo a una comunidad, ésta tenía que cumplir con ciertos requisitos tales como, contar con una obra arquitectónica destinada a ser la casa de Dios, o Iglesia y llegar a cierta cantidad de habitantes. Nuestros aborígenes de la cultura taína ya tenían establecidas y demarcadas unas áreas comunes que dieron origen a muchos de estos pueblos.

El pueblo de Guayama se funda en el año 1736, pero antes de la llegada de los españoles a nuestras costas, los aborígenes taínos se habían establecido en esta comarca del río Guamaní, especialmente, en el área norte. Desde ahí, estos podían evitar los ataques de otros aborígenes conocidos como caribes, estos eran unos guerreros bravos que se pasaban por la islas que se encuentran entre el Sur América y Norte América, combatiendo y arrasando con todo lo que encontraban a su paso. El grupo de aborígenes taínos que vivían en las costas del Mar Caribe, área de Guayama es conocida actualmente como Barrio Machete, eran los que se enfrentaban a los caribes, mientras que, los que estaban establecidos a la ribera del río Guamaní, conocido hoy como el Sector Tuna, se dedicaban al cultivo de frutos y a la agricultura.

A partir del 1511, a Guayama se le conocía como un mercado de esclavos importantes. Los portugueses que tenían el monopolio de contrabando de esclavos, iniciaban sus transacciones en la Bahía de Jobos de Guayama. Parte de estos esclavos fueron a laborar a la Colonia Tuna, manteniendo así el lugar en estado óptimo para la supervivencia de la Flora y Fauna.

Actualmente, esta colonia tiene una de las mejores zonas agrícolas del área y todavía aunque no esta en uso mantiene la tradición del mejor cultivo de frutos de toda la región. Dicha área, por estar colindante al río Guamaní, fue denominada como Zona I, y ésta también, es como un pulmón para la ciudad de Guayama. La vegetación de esta zona sirve de habitat para una gran cantidad de especies diferentes, muchas de éstas en peligro de extinción.

No se puede seguir destruyendo nuestro medio ambiente. Tenemos la obligación, como entes racionales, de protegerle la vida a todo aquello que nos hace más placentera nuestra existencia en el planeta. Solicitamos que la Colonia Tuna se mantenga en el mismo estado en el que nuestros aborígenes la mantenían. Que se convierta en bosque urbano con área pasiva para uso y disfrute de todo el pueblo más allá, de destruir la vegetación y derribar los árboles, para darle paso a la proliferación del cemento, que es la destrucción de gran parte de la historia y esencia de un pueblo y un atentado contra la vida de su gente. Entre otras cosas, aún en esta colonia se encuentran enterrado los restos del padre del deporte del Paso Fino en Puerto Rico, conocido mundialmente por las ejecutorias y seguidores de este deporte a quien se le dedica varios eventos anuales en diferentes pueblos del país: El ejemplar Dulce Sueño. El gobierno no puede ser cómplice de la destrucción del alma de un pueblo y menos aún de su idiosincrasia.

"Que desde luego hacen las manifestaciones más amplias, respecto del brillante comportamiento de Don Cestino Domínguez y Gómez desde que se hizo cargo de esta Alcaldía, desempeñando fielmente sus deberes y cumpliendo estrictamente con la Ley. Que le dan por ello el voto de confianza más amplio, y más aún si cabe por el brillante comportamiento observado durante la invasión de las tropas americanas, obteniendo la libertad de sujetos prestigiosos de esta Villa, que injustamente fueron encarcelados.

"Y para entregar personalmente copia certificada de este acuerdo al Gobernador Militar, fueron nombrados en comisión los Sres. Bruno, López (Don José) y Capó.

"En lo que se terminó la sesión de que Certifico.—Fué no vale.—Juan Ygnacio Capó.—Casiano Matos.—José M. López.—José J. Vidal.—F. Cuevas Sotillo.—F. G. Bruno.—Sergio de la Mata.—Ag. Calmano.—Jacinto Texidor.—F. Calmano.—Nicolás Colón.—J. M. Castillo.—"

Veinticinco años más tarde, allá para el verano de 1923, regresaron a esta ciudad un buen número de voluntarios del Regimiento de Ohio, acompañados de sus esposas e hijos, para recibir un homenaje de este pueblo al dedicarse un monumento o taja a la memoria de los soldados de ese regimiento fallecidos durante la guerra. Debemos anotar que ninguno de ellos murió por heridas. Las actas de defunciones que hemos visto en el Registro Demográfico señalan las muertes ocasionadas por distintas enfermedades.

## CICLON DE SAN CIRIACO

El ciclón de San Ciriaco, según el Dr. Luis A. Salvia, en su obra *Historia de los Temporales de Puerto Rico*, fue el más grande y devastador que hemos tenido. Causó la muerte de

3,369 personas. Las pérdidas en el café, solamente, subieron siete millones de dólares. Ocurrió el 8 de agosto de 1899.

En Guayama el río Guananí, sus afluentes y otros riachuelos se salieron de sus cauces e inundaron miles de cuerdas en cultivo. Los cafetales quedaron destruidos en un noventa por ciento. Este pueblo que había sido uno de los primeros exportadores de café recibió el tiro de gracia y nunca ha podido recuperar la producción de este grano. El saldo total de pérdidas en este pueblo fue de 10 muertos, 35 heridos y \$559,700, según consta en el libro *Historia del Ciclón del Día de San Ciriaco* por Ramón Avárez y Fernando. Miles de personas quedaron sin hogar y, de no haber sido por la Cruz Roja Americana y las autoridades Federales, que suplieron a la isla en abundantes cantidades de productos alimenticios y materiales de construcción, más espantosa y terrible hubiera sido la situación. Inmediatamente las autoridades municipales, para dar albergue a los desamparados que habían perdido sus hogares, procedieron a urbanizar y ceder solares en el sector llamado hoy "San Ciriaco", que queda en la parte oeste de la ciudad, cerca del río Guananí. Un par de años más tarde, este caserío se extendió hasta cubrir lo que es hoy la barriada Borinquen. Un plano de la ciudad, que tenemos a la vista, confeccionado antes de este huracán, muestra ausencia absoluta de calles o caserío alguno en este sitio. La población sólo llegaba hasta el pequeño barranco que se precipita hasta el menudo llano donde se afincan ambas barriadas en la actualidad. Es esta la primera urbanización que se efectuó en Guayama. En síntesis, San Ciriaco nos castigó con la tercera gran azotina que hemos tenido, después del fuego y el cólera; nos eliminó como grandes productores de café y, en recompensa, nos dio la oportunidad de romper el cerco urbano y realizar nuestra primera expansión.

## AÑO TERRIBLE — 1902

Fue el año 1902 uno muy angustioso y de nefasta recordación por algunos años para los habitantes de esta ciudad. El

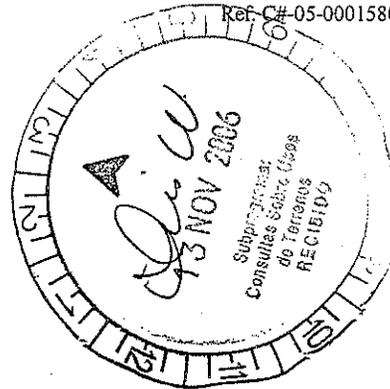


061026500519

Ref. C# 05-00015808

1 de noviembre de 2006

Sra. Carmen Torres Meléndez  
 Secretaria  
 Junta de Planificación  
 Apartado 41119  
 San Juan, Puerto Rico 00940-1119



2006 NOV 13 AM 10:56  
 RECIBIDO

**CONSULTA NÚM: 2006-71-0658-JPU** ✓  
**CASO NÚM: 06XJ2-CET00-10132**  
**URBANIZACIÓN ESTANCIAS DEL DULCE SUEÑO FASE II**  
**(267 SOLARES RESIDENCIALES)**  
**CARRETERA PR-54(INTERIOR)**  
**BARRIO CAIMITAL, GUAYAMA**

Estimada señora Torres Meléndez:

Hacemos referencia a su comunicación recibida el 26 de octubre de 2006, a través del Centro Expreso de Trámites (CET), relacionada con este asunto.

Las Guías para la Preparación de Estudios Operacionales de Accesos y de Tránsito para Puerto Rico adoptada por esta Autoridad el 22 de diciembre de 2004, establece que todo desarrollo residencial clasificado bajo la Zona Metro, igual o mayor de 100 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 de servicio adecuado en el mismo. Se deberá dar especial consideración a los accesos para servir a este desarrollo de manera que cumplan con el Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado. Por lo tanto, el acceso al proyecto deberá ser por el camino municipal existente al suroeste de la propiedad.

Además, le indicamos que la Fase I de este proyecto no ha sido endosada por esta agencia.

El Reglamento Núm. 11-001, conocido como Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto, faculta a la Autoridad de Carreteras y Transportación a establecer un programa de exacción por impacto. Este 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 desarrollo de referencia estará sujeto al pago de una aportación. La aportación será calculada cuando se sometán los planos corregidos y se tengan detalles adicionales de la magnitud del proyecto y su impacto a la infraestructura de transportación.

1 de noviembre de 2006

Ref. C#-05-00015808

Página 2

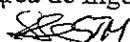
Estos son comentarios preliminares para propósitos de consulta de ubicación. Para comentarios o requerimientos finales se deberán someter a la Oficina de Control de Accesos del Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones de esta Autoridad dos copias del estudio de tránsito y cuatro copias de los planos con las recomendaciones de dicho estudio para la evaluación final o endoso correspondiente. En los mismos se deberán incluir los detalles del ensanche, accesos, obras de desagüe y cualquier otra obra que pueda impactar la vía estatal. Recordamos que los planos a someterse para poderlos procesar deberán estar firmados y sellados por el profesional que los prepare y estén en cumplimiento con las Normas y Reglamentos vigentes de esta Agencia.

Esta comunicación tiene vigencia de un año, no constituye un endoso ni una autorización para comenzar obra de construcción alguna y aplica al proyecto Urbanización Estancias de Dulce Sueño Fase II, de 267 solares residenciales, a ser construido en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en este predio de terreno, deberá ser sometido a esta Autoridad para la revisión y comentarios que apliquen.

Para cualquier aclaración o información adicional, favor de comunicarse con la Oficina de Control de Accesos de esta Área al 787-721-8787, extensión 2805 o en el Centro Expreso de Trámite (CET) al 787-721-8282, extensión 7044, haciendo referencia al número de control de esta carta.

Cordialmente,

  
Luis Alberto Sánchez Ruiz  
Director  
Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

  
5005-SFC-STM-cmc

2007 JUN -9 AM 9:31

070504500515  
Ref. C#05-00015808

19 de junio de 2007

Sra. Carmen Torres Meléndez  
Secretaria  
Junta de Planificación  
Apartado 41119  
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

CONSULTA NUM: 2006-71-0658-JPU-ISV (ENMIENDA)  
CASO NÚM: 07XJ2-CET00-03840  
PROYECTO RESIDENCIAL  
ESTANCIAS DE DULCE SUEÑO  
(FASES II, III, IV Y V)  
CARRETERA PR- 54 INT. CARRETERA PR-7711  
BARRIO CAIMITAL, GUAYAMA



2007 JUL -3 PM 3:15

RECIBIDO  
CENTRO EXPRESO DE  
TRÁMITES  
ENDOSADOS

Estimada señora Torres Meléndez:

Hacemos referencia a la copia del formulario de Consulta de Ubicación sometido en la Unidad de Radicaciones de la Junta de Planificación el 2 de marzo de 2007 y recibido a través del Centro Expreso de Trámites (CET) de esta Autoridad el 4 de mayo de 2007, relacionado con este asunto.

La División del Centro Expreso de Trámites (CET) de esta Autoridad evaluó los documentos sometidos e informó que el proyecto objeto de consulta no puede solicitar una enmienda aumentando el número de unidades de vivienda de 267 a 600, porque el mismo nunca ha sido endosado por esta Autoridad.

Al verificar la información incluida en el memorial explicativo, en donde se indicó que actualmente se encontraba en construcción la primera fase de proyecto (FASE I) aprobada bajo el número de caso 1994-71-1276-JPU-ISV, se encontró que dicha fase fue sometida bajo el nombre de Urbanización La Tuna I de 200 unidades de vivienda y que esta Autoridad informó que el proyecto no podía ser endosado, porque el mismo se vería afectado por la prolongación de la Carretera PR-53. Por lo tanto, la primera fase del proyecto no tiene endoso de esta Autoridad, contrario a lo que indica el memorial explicativo del proponente.

El 5 de abril de 2006 se recibió en la Oficina de Control de Acceso de esta Autoridad una solicitud de parte del Ing. Germán Torres Berrios para la instalación de una línea sanitaria de 15" de diámetro para la Urbanización Estancias de Dulce Sueño de 200 unidades de vivienda (FASE I) y se le informó que dicho proyecto no tenía endoso de esta Autoridad y que para obtener el mismo debería cumplir con varios requisitos.

El 26 de octubre de 2006 esta Autoridad recibe a través del CET la consulta 2006-71-0658 para la construcción de la FASE II de la Urbanización Estancias de Dulce Sueño de 267 unidades de vivienda localizada en la misma propiedad y se le informa a la Junta que para evaluar dicho proyecto el proponente debería realizar un estudio de tránsito. Además, se le informó que la FASE I de dicho proyecto no había sido evaluada por esta Agencia, por lo que el proyecto continuaba sin endoso.

Sra. Carmen Tores Meléndez  
19 de junio de 2007  
Ref. C#-05-00015808  
Página 2

El 12 de abril de 2007 el proponente somete el estudio de tránsito solicitado por el CET y por la Oficina de Control de Acceso de esta Autoridad y en el mismo informan que el proyecto propuesto denominado Urbanización Estancias de Dulce Sueño consistirá de 467 unidades de vivienda, el cual incluía una primera fase de 200 unidades de vivienda y una segunda fase de 267.

En esta solicitud de "Consulta de Ubicación" recibida el 2 de marzo de 2007, se solicita una enmienda al proyecto, el cual consistiría de 600 unidades de vivienda (Fases II, III, IV y V). Esto quiere decir que si le incluimos las 200 unidades para la primera fase y las 600 de esta solicitud para las demás fases el total de unidades de vivienda es 800 y el estudio no consideró las 800.

Según la información disponible, el proyecto propuesto el cual incluye las Fases I, II, III, IV y V no puede ser endosado hasta tanto el proponente realice una enmienda al estudio de tránsito que incluya todas las unidades de vivienda y someta el plano con las mejoras en las vías públicas. Las guías pueden obtenerse a través de la página de Internet del Departamento de Transportación y Obras Públicas [www.dtop.gov.pr](http://www.dtop.gov.pr) en la Sección de Control de Accesos. Se deberán incluir en los planos las mejoras que recomiende el estudio y el mismo deberá estar debidamente firmado y sellado en original por el profesional colegiado autorizado.

Además, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Se deberá corregir en la solicitud de "Consulta de Ubicación" la dirección física del proyecto propuesto, los colindantes con el proyecto (Norte- Sucn. Calimano y Futura PR-53, Sur- Barriada Borinquen, Río Guamani, Este- Barrio Caimital y Río Guamani y Oeste- Propiedad de American Hotel y PR-54) e incluir en el historial de la propiedad la Fase I con número de caso 1994-71-1276 con 200 unidades de vivienda.
2. Se deberá incluir una hoja de título con el nombre del proyecto, dirección física y número de unidades de vivienda.
3. Se deberá revisar las coordenadas de los límites de colindancia de la propiedad en el Sistema de Coordenadas Lambert (NAD-83), ya que las coordenadas informadas a la Junta no concuerdan con la localización del proyecto ilustrada en el plano. Se incluye mapa con la localización de los casos 1994-71-1276 y 2006-71-0658 ambos de interés social.
4. Incluir en el plano mapa topográfico en escala 1:20,000 actualizado y legible.
5. Para evaluar las obras de carretera, las intersecciones y los accesos será necesario que el plano del proyecto este en una escala de 1:500 o 1:1,000.
6. El norte magnético en todas las hojas de planta.
7. Todas las dimensiones y detalles geométricos deberán ser ilustrados en los planos en escala métrica.

Sra. Carmen Torres Meléndez

19 de junio de 2007

Ref. C#-05-00015808

Página 3

8. Se deberá coordinar con el Área de Adquisición de Propiedades de esta Autoridad que los puntos de colindancia de la propiedad están conforme con la servidumbre de paso de la futura extensión de la Carretera PR-53. Puede comunicarse con dicha oficina al 787-721-8787, extensión 1224.
9. Se deberá realizar un estudio de sonido ambiental para determinar los niveles de ruido a que estarán expuestas las unidades de vivienda debido al tránsito actual y proyectado a veinte (20) años en las vías públicas (como la futura PR-53). Se deberá incluir en los planos las medidas de mitigación necesarias para no sobrepasar los niveles de ruido permitidos por la reglamentación vigente.
10. En el plano sometido del proyecto se ilustra la relocalización de un tramo de la carretera municipal y en la misma se construirá el acceso al proyecto, por lo que se deberá obtener el endoso actualizado del Municipio de Guayama en lo relacionado a la relocalización, la avenida de acceso y los accesos a las diferentes fases del proyecto.
11. En los planos se ilustra que la carretera municipal a relocalizarse intersecará la Carretera PR-54, por lo que proyecto propuesto deberá realizar las obras necesarias en dicha carretera y las mejoras que sean necesarias en dicha intersección de acuerdo a las recomendaciones del estudio de tránsito y en cumplimiento con el Manual de Diseño de Carreteras.
12. Como consecuencia de la construcción de la futura extensión de la Carretera PR-53 se requerirá que el proyecto ilustre en los planos la franja de terreno que será dedicada a uso público, a favor del Departamento de Transportación y Obras Públicas, necesaria para construir la prolongación de dicha vía estatal, mediante escritura pública. No se permitirá ningún acceso a la Carretera PR-53 en este sector.
13. Para la extensión de la carretera de acceso al proyecto propuesto hasta la Carretera PR-15, ilustrada en los planos, le informamos que la misma solo puede ser autorizada y endosada por el Área de Diseño de esta Autoridad, por lo que se deberá coordinar con ellos todos los detalles relacionados con la misma.
14. Se deberá someter un plano en donde se ilustren las condiciones existentes en las Carreteras PR-54 y PR-53 colindando con la propiedad, incluyendo los accesos existentes a otras propiedad en ambos lados de las carreteras en un radios de 100.00 metros.
15. Se deberán ilustrar en el plano las franjas de terreno a dedicarse a uso público, a favor del Departamento de Transportación y Obras Públicas y al Municipio de Guayama, mediante escrituras públicas.
16. Someter copia del plano de la segregación de la propiedad debidamente aprobada por la Administración de Reglamentos y Permisos y en la cual se indique por donde era el acceso a la misma.

Sra. Carmen Torres Meléndez  
19 de junio de 2007  
Ref. C#-05-00015808  
Página 4

17. Las dimensiones de la geometría del diseño de la intersección de la carretera municipal y la Carretera PR-54 deberán cumplir con el Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado, en específico, el requisito de visibilidad.
18. Se deberá incluir en los planos del proyecto un plan para el control del tránsito (MOT, por sus siglas en inglés), el marcado de pavimento y señalización final. Este plan incluirá todas las señales de tránsito, marcado de pavimento, drones, barreras y otros dispositivos para el control del tránsito que se instalarán temporalmente para lograr un movimiento del tránsito seguro y eficiente. Éstos deberán cumplir con el "Manual on Uniform Traffic Control Devices for Streets and Highways", Edición 2003 y con el Manual de Señales de Tránsito para las Vías Públicas de Puerto Rico. El mismo deberá ser evaluado y aprobado por la Oficina de Ingeniería de Tránsito de esta Área.

En lo relacionado al cargo de exacción por impacto, queremos informarle que el Reglamento 11-001, conocido como "Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto", solo exime del pago de la aportación a proyectos de interés social realizados con fondos destinados para este tipo de vivienda siempre y cuando sea certificado por el Departamento de la Vivienda o municipio pertinente. Por consiguiente, se deberá someter a la Oficina de Control de Accesos de esta Área una certificación actualizada de dicho Departamento o de la Agencia correspondiente en donde se indique el programa y la cantidad de unidades aprobadas como interés social. Hasta tanto no se someta dicha certificación el cargo de exacción por impacto correspondiente a el proyecto propuesto será por la cantidad de unidades de vivienda que recomiende el estudio de tránsito solicitado. El endoso de esta Autoridad estará condicionado al pago de dicho cargo o a la formalización de un acuerdo de pago con el Asesor Legal de esta Autoridad. Para más detalles relacionados con dicho cargo deberá comunicarse con el Sr. Renny Parrilla Navarro al 787-721-8787, extensión 2805 los martes y jueves.

 La Oficina de Planificación Estratégica de esta Autoridad se encuentra evaluando el proyecto propuesto por lo que posteriormente le informaremos los comentarios de la misma, si alguno.

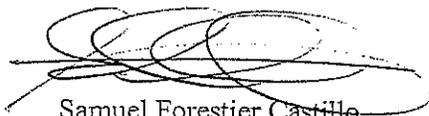
Estos comentarios preliminares son para propósitos de la consulta de ubicación del proyecto de referencia, por lo que para comentarios finales el proponente deberá someter a la Oficina de Control de Accesos de esta Área copia de los documentos solicitados, dos (2) copias del estudio de tránsito enmendado, dos (2) copias del estudio de sonido y cuatro (4) copias del plano corregido, de acuerdo a los resultados de los estudios para la evaluación correspondiente. La Oficina de Control de Accesos de esta Autoridad podría requerir requisitos adicionales con los que deberá cumplir el proyecto. Las mismas deberán estar selladas y firmadas en original por un profesional colegiado autorizado.

Esta comunicación tendrá vigencia de un (1) año, no constituye una autorización ni endoso para comenzar obra de construcción alguna y aplicará al proyecto residencial Urbanización Estancias de Dulce Sueño de 800 unidades de vivienda Fases I, II, III, IV y V) propuesto en la propiedad de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en esta propiedad, deberá ser sometido a esta Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

Sra. Carmen Torres Meléndez  
19 de junio de 2007  
Ref. C#-05-00015808  
Página 5

De necesitar información adicional favor de comunicarse con la Oficina de Control de Accesos de esta Área al 787-721-8787, extensión 2805 o el Centro Expreso de Trámites 787-721-8282, extensión 7044, haciendo referencia al número de control de esta carta.

Cordialmente,



Samuel Forestier Castillo  
Subdirector  
Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

5005-GAR-cmc

# IOP detiene obras de una urbanización

Por Mariocelis Rivera Santos  
Redactora - EL VOCERO

El Consejo de Arqueología Terrestre del Instituto de Cultura paralizó los trabajos de urbanización Dulces Sueños, en Guayama, porque la construcción se acercó mucho a las ruinas de la antigua Hacienda La Tuna que localiza en la finca, informó la directora Marisol Rodríguez.

La funcionaria explicó que se expidió una orden de arqueología y se paralizaron las obras dando paso a un proceso administrativo en la agencia que conllevará la celebración de una vista.

"Es una estructura histórica y eso es lo que quiere salvaguardar el Consejo Arqueológico", explicó la Directora sobre la importancia de los vestigios de la Hacienda La Tuna.

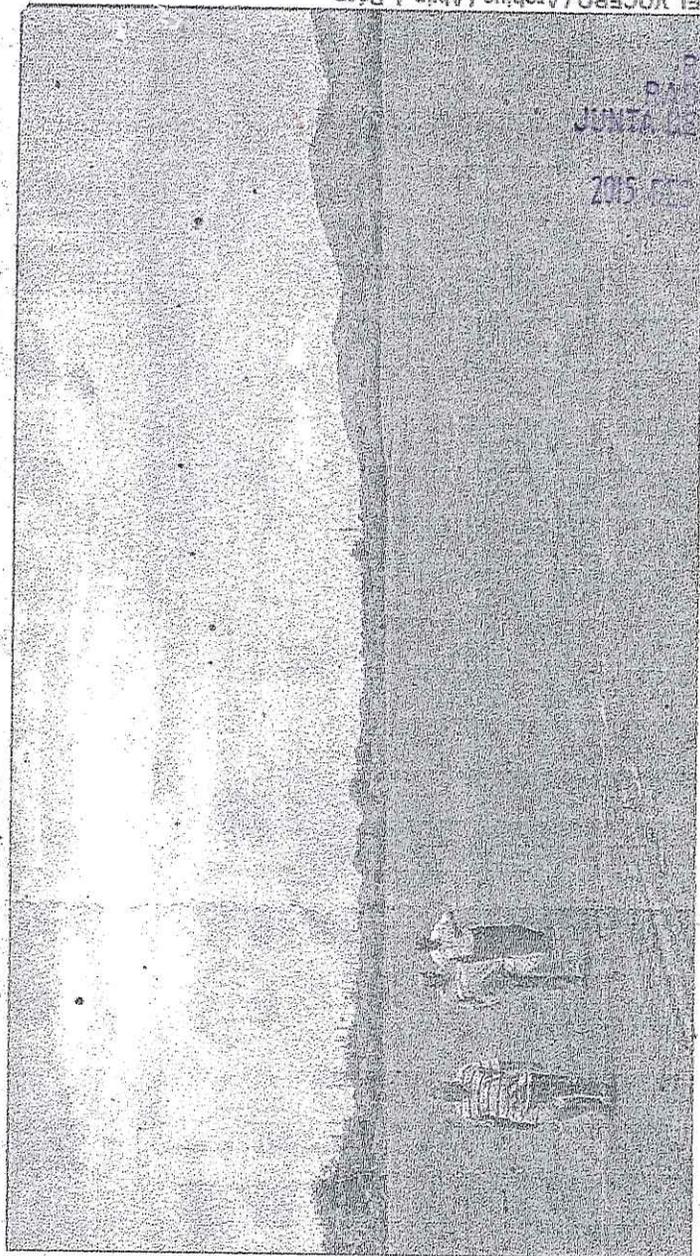
Sin embargo, como el caso está todavía ventilándose en ese foro administrativo, Rodríguez no pudo precisar si la acción constituyó una violación a los permisos del Instituto para el desarrollo o si la orden expedida contempla la imposición de multa.

El desarrollador, Fernando Echeagaray indicó a través de su portavoz de prensa, Norma Colón, que "no tengo nada que decir porque estoy en espera de la vista administrativa para presentación de documentos".

Dijo que la vista se celebrará en el mes de agosto, aunque todavía el Consejo no ha señalado una fecha precisa.

Los vecinos del barrio Borinquen fueron los primeros en alertar sobre la posibilidad de que se estuviera dañando parte del patrimonio histórico durante los movimientos de tierra.

El portavoz Miguel Reyes indicó que la comunidad especial también teme que en temporadas de grandes lluvias, queden inundados por las aguas del río Guamaní que los separa de la finca La Tuna. Mencionó que cuando el río crece esa finca es



Alegadamente las obras de construcción amenazaban con interferir la seguridad de las ruinas arqueológicas

inundada completamente y que si el proponente rellena algunas partes para que la urbanización quede más elevada, entonces el cuerpo de agua cuando llueva mucho, en lugar de discurrir por allí, lo hará por las casas de la comunidad Borinquen donde la mayoría de las personas son de escasos recursos.

Echeagaray indicó en una pasada entrevista con este diario, que él solo rellenará en aquellas áreas que le permitan las autoridades a base de que no son inundables.

Reyes, en tanto, plantea que esos terrenos se supone que sean expropiados por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) para la construcción de un canal de inundación, en conjunto con el Cuerpo de Ingenieros del Ejército (CIE). El DRNA indicó que el desarrollo de la finca no es incompatible con la canalización.

Pero, la portavoz del CIE, Elsa Jiménez, mencionó que la agencia federal no tiene constancia de haber expedido permisos para ese desarrollo por lo que lo único que tenían en sus archivos era una solicitud de hace una década.

En tanto, los vigilantes del DRNA no encontraron ninguna irregularidad en una inspección

de la antigua Hacienda La Tuna, que colinda con el proyecto.

ante la queja de los residentes de que hubo corte de árboles y palmas de especies protegidas.

La comunidad ha propuesto que la Leytura declare el área como bosque y se construya una especie de monumento al más importante cabalillo de paso fino del país Dulces Sueños, cuyos restos están enterrados allí. Pero, las medidas nunca han culminado.

## Aclaración

Contrario a lo informado ayer, la comunidad del barrio Pinas de Caguas no padece de múltiples enfermedades por causas que consideraban misteriosas, sino de dolores de estómago por el agua que usaban.

Las mejoras al acueducto comunitario que lograron ponerlo en cumplimiento con los parámetros de calidad de agua se hicieron los fines de semana y días feriados y el proyecto recibió fondos de una farmacéutica, el Gobierno estatal y el Municipal y sólo sirve a Pinas II.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
CONSEJO PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLÓGICO TERRESTRE DE PUERTO RICO  
ISNTITUTO DE CULTURA PUERTORRIQUEÑA

CONSEJO PARA LA PROTECCIÓN  
DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO  
TERRESTRE DE PUERTO RICO

REF: QCAT 2005-021

VS.

ESTANCIAS DULCES SUEÑOS  
(antes Reparto de la Tuna)

SOBRE: ORDEN DE  
PARALIZACIÓN  
Y MULTA  
ADMINISTRATIVA

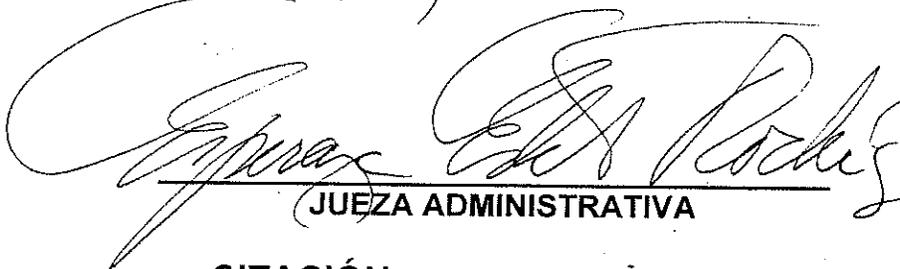
=====//

ORDEN

Considerada la Moción Urgente en Solicitud de Citación de Testigo, el Consejo declara **HA LUGAR**. En consecuencia, se ordena a la comparecencia del quejoso, **Sr. Miguel Rodríguez Vega**, quien reside en Porrata Doria 92 Oeste, Borinquen, Guayama, P.R, 00784 ante éste Consejo el **5 y 8 de agosto a la 1:00 p.m.**, para declarar y responder con entrega de documentos, a las preguntas que formulen las partes. Se le apercibe que de no hacerlo podrá hallársele incurso en desacato.

Expida y libere Secretaria las correspondientes citaciones para dar cumplimiento a la presente Orden.

Dada en San Juan, Puerto Rico a dos (2) de agosto de 2005.

  
JUEZA ADMINISTRATIVA

CITACIÓN

Deberá usted, **Miguel Rodríguez Vega**, comparecer ante éste Consejo de conformidad con la Orden que antecede para que responda las preguntas, según le sea requerido, **SO PENA DE DESACATO**.

Expedida en San Juan, Puerto Rico a \_\_\_\_\_ de agosto de 2005.

POR: \_\_\_\_\_

San Bosques o Agrícolas  
Cuenca Hidrográfica  
Datos



HOJA INFORMATIVA

ESTUDIO DE VIABILIDAD SOBRE PROYECTO PARA EL CONTROL DE INUNDACIONES  
DEL RIO GUAMANI EN GUAYAMA, PUERTO RICO

1. Trasfondo.

El Cuerpo de Ingenieros del Ejército de E. U. a petición del Gobierno de Puerto Rico y en coordinación con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales inició en 1991 los estudios de viabilidad económica, de ingeniería y ambiental para un proyecto de control de inundaciones en el Río Guamaní. Este estudio forma parte de un grupo de unos 20 estudios para el control de inundaciones que el Cuerpo de Ingenieros ha venido desarrollando en Puerto Rico durante los pasados cinco años.

2. Area de Estudio.

La cuenca del Río Guamaní drena un área de aproximadamente 32 kilómetros cuadrados. La mayor parte de los terrenos en esta cuenca son bosques o tienen uso agrícola. Una inundación extraordinaria en el área afectaría a más de 940 familias, múltiples facilidades públicas, así como a un gran número de comercios. Esta inundación podría producir daños a la propiedad de sobre \$11.7 millones.

3. Alternativa Recomendada.

El estudio consideró varias alternativas que incluyen diferentes medidas de canalización y la construcción de diques. El plan recomendado combina 3.7 kilómetros de diques al oeste de las áreas urbanas de Guayama para proteger contra la inundación de recurrencia mayor de 100 años; 1.7 kilómetros de nuevo canal del río y cuatro estructuras de drenaje (ver mapa al dorso).

4. Costo de Proyecto.

El costo total estimado para implementar la alternativa recomendada es de unos \$5.6 millones. El Gobierno Federal aportará unos \$4.2 millones del costo total del proyecto, mientras que el Gobierno de Puerto Rico será responsable de aportar los restantes \$1.4 millones. La aportación del Gobierno de Puerto Rico incluye los terrenos para la construcción del proyecto, la relocalización de estructuras y líneas de servicio y un 5 por ciento del costo en efectivo.

5. Acciones Futuras.

Este estudio de viabilidad es el primero de una cadena de pasos que son necesarios antes de construir el proyecto. Los pasos subsiguientes incluyen la revisión del estudio por diferentes agencias federales y estatales; la revisión del estudio por nuestra oficina de Atlanta, Georgia; completar el diseño detallado incluyendo planos y especificaciones y la adquisición de los terrenos necesarios para el proyecto. Antes de que el proyecto se construya, tanto el Gobierno de Puerto Rico como el Gobierno Federal deben comprometerse a asignar los recursos y fondos que les corresponde aportar.

6. Información Adicional.

Sección de Planificación, Oficina de las Antillas, Cuerpo de Ingenieros del Ejército, 400 Fernández Juncos, San Juan, PR 00901, teléfono 729-6893.

Gobierno de Puerto Rico  
Oficina del Gobernador  
JUNTA DE PLANIFICACION

MEMORANDO

Fecha 14 demarzo de 2000

A: Unidad de Vistas Públicas

Oficina del Secretario, Piso 12

DE: *Carmen Torres Meléndez*  
Carmen Torres Meléndez

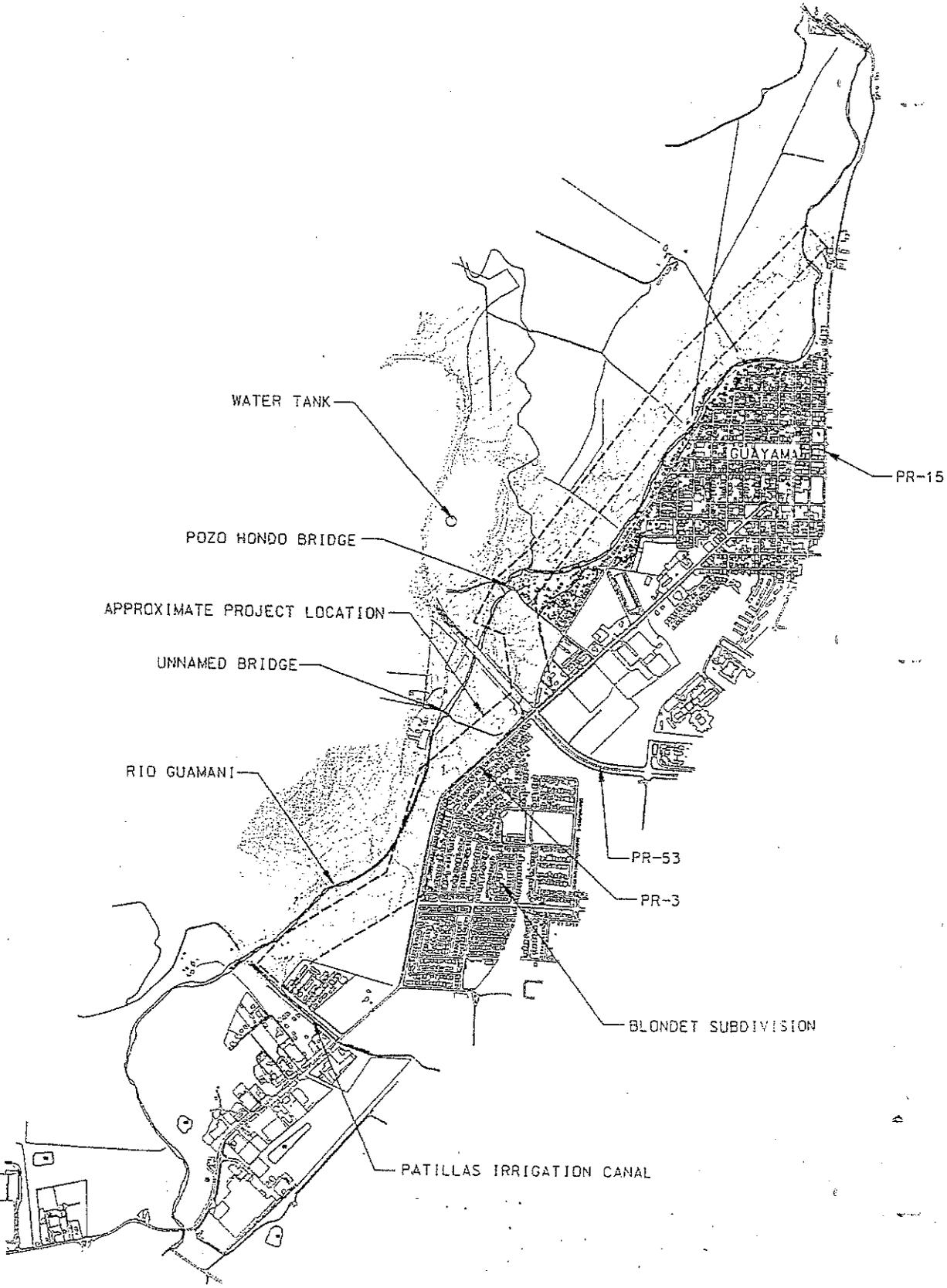
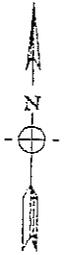
Subprograma de Consultas

ASUNTO: Documentos Vista Pública 99-71-0074-JPU el 3 de abril de 2000

Adjunto documentos para la celebración de vista pública en el Salón de Asambleas del Municipio de Guayama

Aviso de Prensa, Hoja de Notificación, Carta a los vecinos, a las Agencias; Dos cartas al Proponente en original ambas e iniciadas por el Director de Consultas; 21 sobres timbrados dirigidos a los colindantes; listado de colindantes donde certifica que las direcciones están correctas; cuatro planos de la propuesta con "labels" y un (1) croquis del predio a desarrollar.

*C. Torres Meléndez*  
2:10  
14/3/00



WATER TANK

POZO HONDO BRIDGE

APPROXIMATE PROJECT LOCATION

UNNAMED BRIDGE

RIO GUAMANI

PR-53

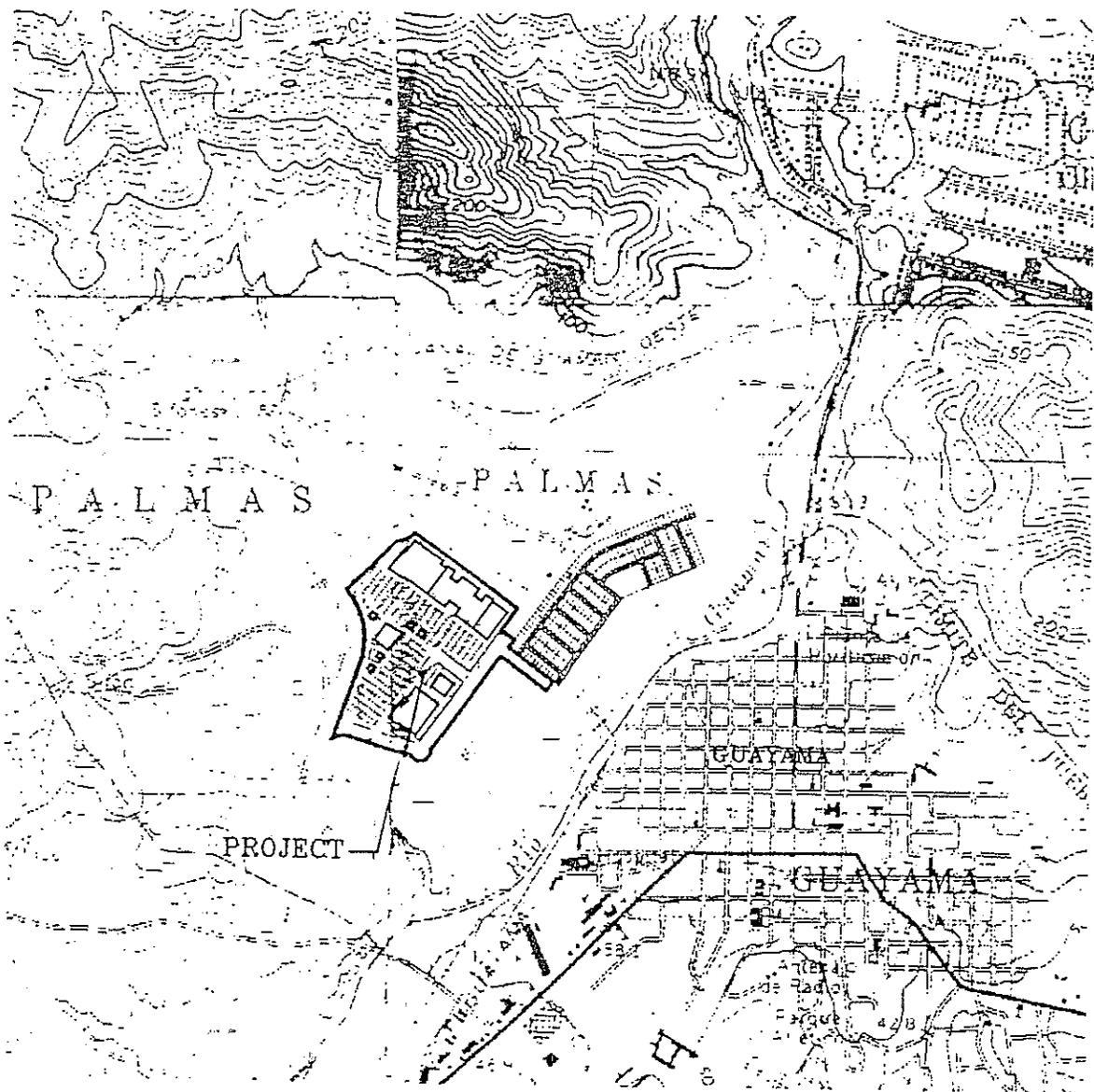
PR-3

BLONDET SUBDIVISION

PATILLAS IRRIGATION CANAL

GUAYAMA

PR-15

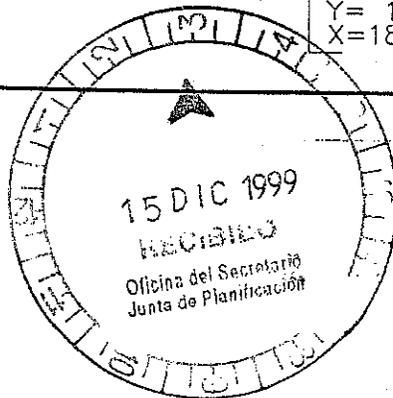


**LOCATION MAP**

SCALE: 1:20,000

LAMBERT COORDINATES

Y= 17,600  
X=185,700



**PONENCIA DEL PLAN. VICTOR L. BOZZO, DE TOPPLAN, EN LA VISTA PUBLICA PARA DISCUTIR CONSULTA DE UBICACION Y PROPUESTA ENMIENDA AL MAPA DE ZONIFICACION DE GUAYAMA.**

Muy buenos días, para propósitos del registro mi nombre es Victor L. Bozzo, planificador profesional licenciado y consultor de la firma TOPPLAN, la cual está llevando a cabo el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayama.

La empresa Tuna, S.E. ha sometido ante la Junta de Planificación una consulta de ubicación para un proyecto comercial de carácter regional en el Barrio Palmas de Guayama. Más específicamente, este proyecto está localizado en la esquina sureste de la intersección entre la continuación del expreso PR-53 y la carretera PR-54. A la misma vez, la empresa La Tuna, S.E. solicita, para poder realizar su proyecto, una enmienda al mapa de zonificación de Guayama para reclasificar los terrenos donde ha de ubicarse el proyecto de un distrito R-0 a un distrito C-4.

El proyecto comercial propuesto es de carácter regional, de más de 460,000 pies cuadrados, e incluye los siguientes usos:

- a) ferretería
- b) piezas y accesorios de automóviles
- c) cines
- d) dos tiendas por departamento
- e) cuatro locales para restaurantes de comida rápida
- f) banco y
- g) tiendas para venta al detal.

El distrito R-0 se establece para facilitar el control de la expansión urbana así como para proteger la utilidad de las vías; preservar terrenos de alta productividad

agrícola o proteger áreas que requieran la preservación por su importancia económica, ecológica o científica. Se permiten en estos distritos predominantemente usos agrícolas o casas de una o dos familias. En distritos R-0 no se permiten usos como los propuestos por la empresa La Tuna, S.E. en este proyecto comercial.

El Municipio de Guayama, por otro lado, tiene suficientes áreas comerciales. Primero, cuenta con su centro comercial tradicional donde se lleva cabo una vigorosa actividad económica. Allí se encuentran comercios de muebles y enseres, telas, zapaterías, deportes, equipos electrónicos, juegos de videos, restaurantes, farmacias, librerías, accesorios de computadoras, panaderías, colmados, supermercados, barras, almacenes de comida, zapatos, ferreterías, pinturas y ropa.

Segundo, en Guayama se han desarrollado en su periferia <sup>tres</sup> dos centros comerciales. <sup>Dos</sup> Uno de ellos <sup>son</sup> es de carácter regional. tipo "mall", localizado en la P\_R-3, en la salida hacia Arroyo. <sup>es</sup> Este centro <sup>es</sup> comercial <sup>es</sup> tiene supermercados, tiendas por departamentos, restaurantes de comida rápida, bancos, estaciones de gasolina, tiendas de zapatos, de efectos electrónicos, de venta de piezas y accesorios de automóviles y de ropas, además de un conjunto de cinemas. Adyacente a este centro comercial se ha desarrollado también otro pequeño centro con restaurantes y cafeterías, oficinas del gobierno central y de servicios profesionales de médicos, dentistas, veterinarios, ortodontistas, quiroprácticos y también farmacias y reposterías.

El otro centro comercial se ha desarrollado más espontáneamente en la carretera PR-3 camino hacia Salinas. En este centro tienden a concentrarse negocios asociados a los vehículos de motor. Hay muchos negocios de venta de autos y alquileres de vehículos, ventas de pieza, gomas y cristales de automóviles así como estaciones de gasolina.

También se han establecido en el área colmados, ferreterías, restaurantes, mueblerías, panaderías y reposterías.

El Gobierno Municipal de Guayama entiende que en estos momentos Guayama, con todas estas áreas comerciales cuenta con más de 1.5 millones de pies cuadrados de espacio comercial, tiene suficientes áreas comerciales desarrolladas y no se justifica zonificar áreas comerciales adicionales. Más aún, el Mapa de Expansión Urbana de Guayama adoptado por la Junta de Planificación no contempla el desarrollo para uso comercial los terrenos propuestos por la empresa La Tuna, S.E. Tampoco, el Plan de Ordenación Territorial de Guayama en su etapa del Memorial, la cual ha sido refrendada por la Junta de Comunidad, el Alcalde de Guayama y la Junta de Planificación, no contempla el desarrollo de estos terrenos para uso comercial.

El proyecto comercial propuesto se aparta totalmente de lo contemplado en el Plan de Ordenación Territorial de Guayama en cuanto al desarrollo de los terrenos propuestos. También se aparta marcadamente de los Objetivos y Políticas Públicas aprobadas por la Junta de Planificación el 31 de octubre de 1995 así como de las Políticas Públicas adoptadas en el Plan de Ordenación Territorial de Guayama.

Más específicamente, el proyecto comercial propuesto por la empresa La Tuna, S.E. en Guayama no cumple con los siguientes objetivos y políticas públicas en cuanto a:

i. Desarrollo Urbano

Objetivo 1.00

Objetivo 2.00

Objetivo 3.00

Objetivo 4.00

## 2. Desarrollo Agrícola

Objetivo 7.00

Objetivo 9.00

El Gobierno Municipal de Guayama entiende que el propuesto proyecto establece un precedente negativo y propicia el desarrollo desarticulado, lo que está en contra de la políticas públicas establecidas por la Junta de Planificación y el Plan de Ordenación Territorial de Guayama en cuanto al desarrollo urbano y agrícola.

Por todo lo anterior, el Municipio de Guayama no recomienda la consulta de ubicación ni la enmienda al Mapa de Zonificación de Guayama solicitada por La Tuna, S.E.

Departamento de Agricultura  
San Juan, Puerto Rico 00908

30 de enero de 1995

Sr. Luis Frías Taboas  
Secretario  
Junta de Planificación  
PO Box 41119-Centro Minillas  
Santurce, Puerto Rico 00940

RE: Consulta Núm. 94-71-1276-JPU-ISV  
Francisco Rovira Calimano/Guillermo Martorell  
Bo. Caimital, Guayama

En la consulta de referencia se propone segregar 200 predios con cabidas de 392 metros cuadrados, de una finca de 720.43 cuerdas. La misma está localizada en el Bo. Caimital del Municipio de Guayama, Calle Cautiño Final.

Los suelos de esta finca pertenecen a una asociación de dos (2) series de suelo en aproximadamente las siguientes proporciones:

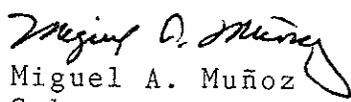
- a) 75% del área pertenece a la Serie Guamaní limo arcilloso lómico, con declive de 0-2% y capacidad de uso agrícola IVC-1, sin riego y IIIs-2 con riego.
- b) 25%, pertenece a la Serie "Cabbly alluvial land" con declive de 0-2% y capacidad de uso agrícola Vs-1.

Esta finca muestra unos suelos con buen desagüe, de permeabilidad rápida, capacidad para retener agua baja y de escurrimiento mediano.

En visita realizada por un técnico de este Departamento al predio objeto de consulta, se pudo constar que de aprobarse este proyecto se consolidaría con la zona urbana del Municipio de Guayama. Además, el desarrollo residencial es uno de interés social. Entendemos que no se afectaría el potencial agrícola del área.

Tomando en consideración lo antes expuesto, este Departamento no tendría objeción a esta propuesta, siempre y cuando se preserve el remanente para uso agrícola.

Cordialmente,

  
Miguel A. Muñoz  
Subsecretario de Agricultura

JLD/edg

Al secretario del ejecutivo para la agricultura

Departamento de Agricultura de Puerto Rico



GOBIERNO DE PUERTO RICO  
Oficina del Gobernador  
Junta de Planificación

18 de octubre de 2000

Tercera Extensión a la  
Consulta Número 99-71-0074-JPU



**RESOLUCIÓN**

La Tuna, S. E., por conducto del ingeniero Camilo Almeyda Eurite, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de la Junta de Planificación la Consulta Número 99-71-0074-JPU, para la ubicación de un proyecto comercial regional, en una finca con cabida de 720.25 cuerdas, en el Barrio Palmas en el Municipio de Guayama.

Para considerar los planteamientos y pruebas de las partes interesadas en la consulta que nos ocupa se celebró una vista pública el día 4 de agosto de 2000, a las 10:00 A.M., en el Salón de Asambleas de la Casa Alcaldía del Municipio de Guayama.

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

**DETERMINACIONES DE HECHOS**

1. Se propone la ubicación de un proyecto comercial de carácter regional para un centro de mercadeo de 462,700 pies cuadrados con los siguientes usos:
  - Ferretería -- 91,000 pies cuadrados
  - Piezas y accesorios de automóviles --19,500 pies cuadrados
  - Cines -- 27,000 pies cuadrados
  - Dos tiendas por departamento --121,600 y 48,000 pies cuadrados
  - Cuatro (4) locales para restaurantes de comidas rápidas --10,000 pies cuadrados (2,500 c/u)
  - Banco -- 2,500 pies cuadrados
  - Tiendas para venta al detal -- 106,900 y 36,200 áreas no rentables.
2. El predio objeto de la consulta tiene una cabida de 48.5 cuerdas. El mismo forma parte de una finca de 720.25 cuerdas que radica al final de la Calle Cautiño en el Barrio Palmas del Municipio de Guayama.

El mismo está delimitado por el Norte, con remanente de la finca principal; por el Sur, con el Río Guamaní; por el Este, con el Río Guamaní y remanente de la finca principal y por el Oeste, con remanente de la finca principal.
3. El proyecto habrá de generar unos 991 empleos directos en la fase operacional y unos 825 empleos en la fase de construcción.
4. El costo del proyecto y fuente de financiamiento será de unos \$38,000,000.00 a través de financiamiento convencional.
5. La Lcda. Heidi Calero compareció en representación de la parte proponente como perito y presidente de Calero Consulting Group. Señaló que su tarea es describir cuál es el impacto económico del proyecto "La Tuna Mall", un centro comercial regional en el Municipio de Guayama, y determinar si el proyecto se enmarca dentro del crecimiento económico ordenado para lo cual se analiza la economía de Guayama con los indicadores socio económicos.



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

Continuación: Consulta Número 99-71-0074-JPU

La licenciada Calero señaló que entiende que el proyecto no contribuye a la saturación del mercado, ya que introduce un nuevo comercio que ahora que no se encuentra en el casco urbano, amplía la oferta de servicios y no afectará adversamente el casco tradicional.

No obstante, debido a que el proyecto es uno de impacto regional el informe carece de información que detalle cómo es que el proyecto propuesto afectará los municipios de Salinas y Arroyo, y municipios aledaños. Tampoco discute este informe la demanda de servicios y la oferta disponible.

6. El Sr. Iván Lockward, Director de la Oficina de Terrenos Agrícolas, del Departamento de Agricultura solicitó un término de diez días para emitir comentarios y recomendaciones.
7. El Sr. Ismael López, en representación del Alcalde del Municipio de Salinas indicó que el municipio se opone al proyecto comercial. Solicitó un término adicional de diez días para presentar su oposición.
8. El Sr. Rafael Burgala, Alcalde Interino del Municipio de Arroyo, se opone al proyecto. Entiende que actualmente el Municipio de Guayama cuenta con un área de sobre 600,000 pies cuadrados de venta al detal. Indicó, además, que La Tuna Mall afectaría la precaria situación económica del Municipio de Arroyo.  
Solicitó 30 días para someter información adicional.
9. El Sr. Luis A. Nieves compareció en representación de Nieves Petite Mall de Guayama un centro de mercadeo ubicado en la Carretera Estatal Número 3 de Guayama. Indicó que entendía que un nuevo centro comercial no es necesario para el municipio porque los establecimientos propuestos están ampliamente servidos en esta comunidad y que el desarrollo propuesto afectará al comercio tradicional.
10. El Sr. Antonio Palau señaló que es Presidente de Supermercado Plaza Guayama, Inc., establecido hace treinta (30) años. Se opone a este complejo comercial por las siguientes razones: creará mermas en las ventas al detal; los grandes consorcios absorberán las demandas y poderes de los pequeños comerciantes, es decir que se desviarán en las ventas que hubieran sido de los pequeños detallistas.
11. El Lcdo. Carlos Deplet, en representación del Centro Unido de Detallistas, solicitó un término de diez (10) días para evaluar el informe económico. Señaló que entiende que el sector está sobresaturado y que los usos ya están servidos. El estudio sobre viabilidad económica no hace un inventario de los comercios del casco del pueblo y no contiene un listado de los comercios vacantes. Por otro lado, se indicó que siendo un centro comercial de carácter regional no se incluyó el perfil socio económico del Municipio de Salinas y Patillas. Recalcó que el Reglamento Adjudicativo requiere que se enmarque el proyecto en el contexto de la actividad económica existente y aprobada en el área de mercado, incluyendo la saturación del mercado y la oferta de servicio en el área de renglón ofrecido.
12. El Sr. José A. Moro Rodríguez, en representación de "Todo A Peso y Algo Más", "National Lumber" y "Almacenes Pitusa" solicitó diez (10) días para someter su ponencia por escrito y solicitar la intervención en el caso. Indicó que se opone al proyecto, ya que el mismo saturaría el comercio del pueblo. Informó que existe además otro centro comercial en construcción a unas millas de distancia de este centro comercial propuesto. Señaló que las ventas están muy por debajo de lo esperado. Mencionó que el centro comercial donde ubica el Walmart está cercano también.

RECEBIDO  
NOV 14  
SECCIÓN

Continuación: Consulta Número 99-71-0074-JPU

13. El Sr. Marcos Vázquez Navarro compareció en su carácter privado como residente del Municipio de Guayama y manifestó que reside por más de 60 años. Indicó que esta finca forma parte de un bloque agrícola de más de 2 mil cuerdas que fueron utilizadas en el pasado para la siembra de caña y ganadería por la familia Cautiño y después por Francisco Rovira.

Entiende que el centro comercial no se justifica, ya que el mismo está fuera del área de expansión natural de la ciudad. La consulta de ubicación no es necesaria, ya que el área está servida por áreas comerciales. Además, las áreas comerciales aprobadas, construidas, en construcción y por construir exceden la demanda de espacio comercial. Los espacios del área comercial aprobado y construido que permanecen vacantes, y están disponibles por falta de demanda. La población de Guayama no justifica un nuevo centro comercial. La Junta de Planificación denegó un proyecto comercial de 126,000 mil pies cuadrados hace 3 años y ahora se presenta un proyecto de 462,700 mil pies cuadrados. La población no ha crecido para justificar un nuevo centro comercial.

Solicitó un término de diez (10) días para someter comentarios.

14. El Sr. Reinaldo Haddock Montes señaló que es residente del sector desde 1970, entiende que lo que el pueblo de Guayama necesita son estacionamientos para poder competir con los grandes centros comerciales. Indicó que es importante el análisis de los problemas que puedan ayudar a que el comercio de Guayama pueda continuar trabajando.
15. El Lcdo. Pedro Reyes Bibiloni compareció en representación de Plaza Guayama e hizo entrega de una solicitud de intervención en representación de Plaza Guayama. Señaló que el estudio económico tiene fecha de 26 de julio de 2000 y, por otro lado, el aviso de prensa señala que los documentos estarían expuestos desde el 20 de julio de 2000. Entiende que este estudio era vital que estuviera disponible en la Junta de Planificación.
16. El Lcdo. César Vázquez Morales, compareció como Socio Administrador de Plaza Guayama, señaló que durante los pasados cuatro (4) años se ha desempeñado principalmente como asesor legal en el área de arrendamientos comerciales y otros aspectos relacionados.

Indicó que se opone al establecimiento del centro comercial propuesto, ya que entendía que la región de Guayama está ampliamente servida por centros comerciales de carácter regional y subregional. En específico en el área primaria en servicio se encuentran cuatro (4) centros comerciales a saber Plaza Guayama Mall y la Fuente Town Center. En particular, el centro comercial Plaza Guayama es un centro comercial de mercadeo de tipo regional que conecta con los Municipios de Arroyo y Patillas. Menciona que actualmente cuenta con un área comercial bruta de más de 360,000 mil pies cuadrados, con tiendas anclas como un Big Kmart con 104,000 mil pies cuadrados, Sears con 36,000 y la cadena de supermercados Pueblo Xtra con 50,000 mil pies cuadrados. Además, informó que se encuentran localizadas las tiendas anclas secundarias Caribbean Cinemas y Western Auto; además, cuenta con sobre 70 tiendas de venta al detal que incluyen las categorías de ropa de mujer, ropa de hombre, electrónicos, joyería, zapatos, accesorios para el hogar, ropa de niños y jóvenes, salón de belleza, música, equipos deportivos, cines, restaurantes de comidas rápidas, bancos, ópticas, perfumerías, accesorios para mujeres, supermercados, entre otros. Plaza Guayama es una estructura moderna con amplio estacionamiento, un edificio de dos niveles con aire acondicionado y áreas de oficinas y gracias a su localización actualmente sirve directamente las áreas residenciales de Arroyo y Patillas.

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

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

DESPACHO  
NOV 14  
SECCIÓN CO

Continuación: Consulta Número 99-71-0074-JPU

Señaló, además, que el pueblo de Guayama cuenta con las principales tiendas por departamentos de Puerto Rico, Sears, Walmart y Kmart. Las cadenas principales de farmacias como El Amal y Walgreens, las tres cadenas de piezas de autos principales, Western Auto, Pep Boys y Centro Piezas. Las tres cadenas de supermercados Pueblo Xtra, Amigo y Grande. La cadena de cines Caribbean Cinemas, las principales instituciones bancarias de Puerto Rico: Banco Popular, Banco Santander, Oriental Bank, Doral Finance, First Bank, Banco Bilbao Vizcaya. Sobre veinticinco (25) ferreterías entre ellas National Lumber Yard y todas las cadenas de comidas rápidas.

17. El Sr. Vicente Feliciano, Gerente de Advantage Business Consulting, señaló que entiende que el informe económico tiene serias fallas. La primera es que no se evalúa la oferta de servicio dentro del renglón ofrecido ni la saturación del mercado; no se evalúa la demanda ni las condiciones socio económico del área de servicio propuesta y no se evalúa cómo armoniza el desarrollo propuesto con el Plan de Usos de Terrenos. Tampoco se hace referencia a la oferta disponible ni se hace referencia a los centros comerciales como Plaza Guayama. Indicó, además, que de aprobarse el centro comercial el Municipio de Guayama se convierte en el de mayor densidad por cápita más grande de Puerto Rico. Por lo que estamos hablando de saturación de mercado. El informe tampoco evalúa las condiciones de demanda del área de mercado, en específico Arroyo y Salinas.

Coincidimos con lo expresado por el Sr. Feliciano a los efectos de que el estudio económico de Calero Consulting Group adolece de varias fallas, entre ellas, el que no se evalúa la oferta de servicios y el impacto en los municipios circundantes. Tampoco se hizo referencia a la oferta disponible, ni los negocios vacantes en el área de Guayama, Salinas y Arroyo.

18. El Lcdo. Pedro Reyes Bibiloni señaló que en el expediente no se encontró la carta de autorización al Ing. Camilo Almeyda para radicar la consulta ni evidencia de la titularidad.

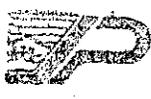
El Ing. Camilo Almeyda señaló que estos documentos se radicaron puesto que son requisitos de radicación.

No obstante, el licenciado Reyes indicó que éstos y otros documentos faltaban en el expediente de la consulta cuando se fue a evaluar.

Esto podría obedecer a que dichos documentos no se le hubo dado para evaluar en esos momentos por error o inadvertencia. Consta en el expediente autorización del Ing. Camilo Almeyda, así como evidencia de titularidad. No obstante, la Junta acordó mantener en suspenso la consulta mediante Resolución del 20 de septiembre de 2000, y informándole a las partes la disponibilidad del expediente mediante cita previa en la Oficina del Secretario para su inspección y/o la adquisición de copias pagando los derechos correspondientes.

19. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, mediante carta del 17 de febrero de 1999, expresa no tener objeción a la consulta siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- "Debido a que a través de los terrenos discurre una quebrada, se deberá dedicar a uso público una faja de terreno, comprendida por el cauce de la quebrada que atraviesa los terrenos, más una franja adicional de cinco (5) metros de ancho a ambos lados de dicho cuerpo de agua y medida desde el bordé del cauce de la misma.

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

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

DESPACHO  
NOV 14  
San Juan, PR

Continuación: Consulta Número 99-71-0074-JPU

- 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 terreno de dicha quebrada. Además, se tomarán en consideración la estabilidad de los taludes y la protección de los mismos contra la erosión.
  - Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico). El Reglamento dispone, entre otras cosas, que al momento de someter el proyecto ante la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos (A.R.P.E.) se deberá someter un documento que incluya la información presentada en el anejo de esta comunicación.
  - Deberán obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso para el Control de Erosión y Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua cercanos al proyecto. Además, se deberá obtener cualquier permiso requerido por esa Agencia para realizar el proyecto o actividad.
  - Para cualquier obra de construcción sobre la quebrada, el proponente deberá someter en etapa subsiguiente los planos y los cómputos hidrológicos - hidráulicos que determinarían el diseño de la obra. Dichos cómputos deben estar basados en una tormenta con un período de recurrencia de cien (100) años."
20. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (A.A.A.) mediante carta del 19 de febrero de 1999 indicó lo siguiente sobre el Sistema de Acueducto y el Sistema de Alcantarillado Sanitario:
- El proponente deberá mejorar (y/o hacer aportaciones para) al sistema existente. Las mejoras y/o aportaciones serán determinadas en consultas posteriores a la A.A.A.
21. El Instituto de Cultura Puertorriqueña mediante carta del 19 de marzo de 1999 indicó lo siguiente:
- "Como resultado de este proceso, hemos llegado a la conclusión de que existe la posibilidad de que las actividades de desarrollo que contempla este proyecto pudieran afectar recursos de naturaleza arqueológica y/o histórica.
- Por lo antes expuesto, el proponente deberá someter, para nuestra evaluación y determinación, los resultados de una evaluación arqueológica Fase 1A, la cual deberá ser preparada por un arqueólogo cualificado para este nivel de investigación por el Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico."
22. La Autoridad de Energía Eléctrica mediante carta del 16 de febrero de 1999 indicó lo siguiente:
- "a. Esta Agencia no tiene objeción a que la Junta de Planificación apruebe este desarrollo o la consulta de ubicación.
  - b. Se realizará el estudio correspondiente para indicarle al cliente el punto de conexión y las aportaciones necesarias para mejorar al sistema eléctrico existente y servir el proyecto.
  - c. El cliente deberá someter la carga en KVA que absorberá el proyecto y un itinerario de las fechas en que entrará la nueva carga a nuestro sistema.
  - d. Mostrar y respetar las servidumbres de paso de líneas eléctricas que afecten el proyecto."

DESPACHADO  
NOV 14 2000  
Junta de Calidad Ambiental



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



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

Continuación: Consulta Número 99-71-0074-JPU

23. La Autoridad de Carreteras y Transportación mediante carta del 15 de marzo de 1999 indicó lo siguiente:

"En el Programa de Construcción de esta Autoridad para los próximos cinco años se contempla la prolongación de la Carretera PR-53, Proyecto AC-005320. Al presente sólo contamos con una alineación esquemática en donde el desarrollo propuesto se podría ver afectado por la construcción de dicha carretera. En esta etapa no es posible determinar el grado de afectación de la propiedad objeto de consulta, ya que los planos están en etapa de diseño. Recomendamos que el proponente se mantenga en contacto con esta Autoridad. Favor someter una nueva consulta al respecto al concluir los próximos ocho meses."

A la fecha, el proponente no ha clarificado si efectivamente su proyecto pudiera verse afectado por la prolongación de la Carretera PR-53, Proyecto AC-005320.

24. La Junta de Calidad Ambiental mediante carta del 16 de julio de 1999 expresó que esta instrumentalidad ha cumplido con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta de acuerdo con el Artículo 4(c) de la Ley sobre Política Ambiental, Ley Número 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada.
25. El 20 de agosto de 2000 el Departamento de Agricultura señaló que se opone tenazmente a la consulta, ya que entienden que afectaría de forma adversa el alto potencial de uso agrícola de la finca de tan amplia cabida, en la medida en que al fragmentar la misma se crearía una presión indebida de desarrollo urbano y comercial.
26. El Gobierno Municipal de Arroyo mediante carta del 3 de agosto de 1999 indicó que se opone al proyecto comercial presentado, ya que entiende que afectará aún más la precaria economía del comercio del Municipio de Arroyo. Entiende que los Municipios de Salinas a Maunabo no han tenido un incremento poblacional, por lo que no se amerita otro centro comercial de esta envergadura que afectará la economía y aumentará el desempleo en dicho municipio.
27. El Municipio de Salinas mediante carta del 3 de agosto del 2000 indicó que se opone al centro comercial propuesto por el impacto económico y social que tendrá sobre dicho municipio.

Solicitó treinta (30) días para someter la posición oficial de su administración. No obstante, a la fecha, dichos comentarios aún no se han sometido.

28. El Gobierno Municipal de Guayama mediante carta del 19 de febrero de 1999 indicó:

"La Administración Municipal de Guayama endosa el Proyecto de Referencia, siempre y cuando se cumplan con los requerimientos de las agencias de gobierno concernidas."

Sin embargo, como parte de los documentos radicados por Plaza Guayama, S.E., se incluyó una carta del mismo Alcalde de Guayama fechada a 14 de agosto del 2000 oponiéndose al caso por los mismos argumentos señalados por el Planif. Víctor L. Bozzo en su comparecencia y que incluimos en el próximo inciso.

29. El Plan. Víctor L. Bozzo en representación de la Compañía Topplan, la cual está llevando a cabo el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayama, indicó que el proyecto contraviene el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayama, ya que esos terrenos están destinados para desarrollo agrícola. Señala, además, que el Municipio de Guayama está adecuadamente servido por los usos comerciales y que en estos momentos dicho municipio cuenta con más de 1.5 millones de pies cuadrados de espacio comercial.



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



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

DESPACHO  
NOV 14 2000

Continuación: Consulta Número 99-71-0074-JPU

30. Plaza Guayama, S.E. por conducto de su representante legal, el Lcdo. Pedro Reyes Bibiloni de la oficina de abogados Fiddler González y Rodríguez, mediante memorando radicado el 18 de agosto del 2000 objetó el proyecto indicando los siguientes aspectos por los cuales entienden ellos el caso no debe autorizarse.

Señalan que el proyecto no debe ser fraccionado en violación a la Sección 5.5.1.5 del Reglamento sobre Declaración de Impacto Ambiental, según enmendado. Asimismo, que el proyecto no está en armonía con los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos y con el Plan de Ordenamiento Territorial de Guayama, entre otras cosas.

El proyecto ameritaba ser evaluado en su totalidad desde el punto de vista ambiental para evaluar el efecto acumulativo de la totalidad del proyecto en la infraestructura del sector.

Asimismo, entendemos que el proyecto contraviene los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico y el Plan de Ordenamiento Territorial de Guayama, que separa estos terrenos para usos agrícolas.

31. El Centro Unido de Detallistas, por conducto del Lcdo. Carlos M. Deplet, sometió Memorial Post-Vista el 1ero. de septiembre del 2000 oponiéndose al caso por los mismos argumentos señalados por los opositores anteriormente citados y haciendo especial señalamiento a las disposiciones de los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos y a las disposiciones del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, especialmente a lo dispuesto en la Sub-sección 4.02, Inciso 5.

Entendemos que el proponente no ha cumplido con enmarcar el proyecto en el contexto de la actividad comercial existente incluyendo: la saturación del mercado, la oferta de servicios en el área dentro del renglón ofrecido y los comercios existentes en los cascos tradicionales adyacentes. Por lo que no cumple con la reglamentación aplicable.

32. GY Ventures, S.E., por conducto de su abogado, Lcdo. Juan R. Marchand Quintero radicó Memorial Post-Vista el 23 de agosto del 2000, hace un recuento de todos los aspectos discutidos en la vista y presenta oposición al proyecto. Discute aspectos sobre inundabilidad y escorrentías, tránsito y profundizó sobre la alegada necesidad de solicitar una variación al proyecto, según lo dispone la Sub-sección 98.05 del Reglamento de Zonificación que tiene que ver con las variaciones en uso. Alega el licenciado Marchand que el uso comercial no está permitido en el Distrito Residencial R-0.

La Sub-sección 98.05 del Reglamento de Zonificación no es aplicable al caso de autos, ya que se trata de un proyecto extenso y el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, con vigencia del 12 de noviembre de 1999, señala en su Sección 4.01 que cuando un proyecto es extenso no conlleva una variación.

33. La parte proponente, el ingeniero Camilo Almeyda, mediante escrito del 11 de septiembre de 2000 refutó los planteamientos de las partes opositoras. No obstante, estas alegaciones van dirigidas a señalar que el proyecto comercial propuesto es viable.

Entendemos que, acorde a la evidencia y testimonios vertidos, los usos comerciales en el sector están ampliamente suplidos por los distintos centros comerciales y comercios.

34. En carta del 11 de septiembre de 2000 el Ing. Camilo Almeyda incorporó documento titulado "Comentarios Aspectos Económicos". Este documento se presentó con posterioridad a la vista pública celebrada. El mismo no fue notificado a todas las personas que comparecieron a la

DESPACHADO  
NOV 14  
2000



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



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

Continuación: Consulta Número 99-71-0074-JPU

vista. Entendemos que el mismo no debe ser aceptado por cuanto no se le ha brindado una oportunidad a las partes opositoras a conainterrogar a la persona que preparó dicho documento.

### CONCLUSIONES DE DERECHOS

1. Los terrenos objeto de consulta radican dentro de un Distrito R-0, según el Mapa de Zonificación de Guayama y se propone la reclasificación a un Distrito C-4. De acuerdo a la Sección 10 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4) el Distrito R-0 no tolera un uso comercial como el propuesto.
2. El Reglamento de Zonificación en su Sección 2.00 define un Desarrollo Extenso de la siguiente manera:

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

Por el tamaño del terreno y por el proyecto propuesto el mismo resulta ser un Desarrollo Extenso y son de aplicación la Sección 95.00 y la Sub-Sección 97.03 del Reglamento de Zonificación, las que establecen lo siguiente:

#### **"SECCION 95.00 PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS**

95.01-Disposición General - La Junta o la Administración, según corresponda, podrá considerar proyectos de desarrollos extensos que requieran el desarrollo de obras de urbanización de terrenos, conforme se indica en esta Sección y en la Secciones 96.00 y 97.00.

95.02 - Propósito - El propósito de esta Sección es identificar, para conocimiento general, aquellos proyectos de desarrollos extensos que pueden ser considerados al amparo de las disposiciones de este Reglamento.

95.03 - Criterios - La determinación que se tome sobre un proyecto de desarrollo extenso propuesto bajo las disposiciones de esta Sección descansará en la evaluación de factores que presente y demuestre la parte interesada en el caso a base, sin limitarse a, de los siguientes factores:

1. Conformidad del uso propuesto y su intensidad con el Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
2. Disponibilidad, programación y mejoras propuestas por el proyecto a la infraestructura del sector en que ubica.
3. La forma en que el proyecto propicia el desarrollo integral del sector y mantiene o mejora las condiciones existentes.
4. La viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso propuesto.

95.04 - Tramitación - Todo proyecto de desarrollo extenso será radicado por el dueño, o su representante autorizado, de la propiedad o propiedades en las cuales se propone el mismo.

DESPACHO  
NOV 14  
2000



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



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

Continuación: Consulta Número 99-71-0074-JPU

Estos se tramitarán conforme a las disposiciones que a estos efectos haya adoptado cada agencia.

97.03 - Proyectos de Desarrollos Comerciales Extensos o Mixtos Que Incluyan Comercios y Viviendas, de Acuerdo con lo Siguiente:

1. La cabida del predio excederá el máximo permitido como cambio de zonificación y cada estructura ubicará en un solar con tamaño suficiente para proveer el estacionamiento requerido.
2. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.
4. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una las referidas propiedades.
5. Cuando se trate de usos comerciales para ventas al detal, el proponente proveerá información para determinar el efecto de la aprobación en el ofrecimiento comercial del área de mercado."

DESPACHAR  
NOV 14 2006  
Santín Co. 10

El proyecto propuesto no cumple con todos los criterios de las Secciones antes citadas:

- a. La cabida del predio excede el máximo permitido como cambio de zona, ya que ubica en un predio de terreno cuya área es mayor que la permitida para peticiones de Enmiendas al Mapa de Zonificación y con tamaño suficiente para proveer el estacionamiento requerido por la Sección 84.00 del Reglamento de Zonificación.
- b. El Plan de Ordenación Territorial de Guayama no está vigente, el mismo se encuentra en proceso de preparación del documento en su tercera fase, por lo que el proyecto tiene que cumplir con el documento titulado Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (OPPPUT). El mismo no cumple con las siguientes metas y políticas públicas:

La meta es desarrollar actividad agrícola en todos aquellos terrenos con potencial para ese uso, con el fin de lograr la mayor autosuficiencia posible en la producción de nuestros alimentos, aplicando técnicas modernas comprobadas en la práctica que permitan precios razonables para el consumidor, ganancias atractivas para los agricultores y jornales justos para los trabajadores a la vez que se utilizan al máximo los recursos naturales de clima, suelos y agua sin deterioro de los mismos.

El proyecto propuesto no está conforme con las siguientes Políticas Públicas:

Políticas Públicas

7.00 - Fomentar y mantener la agricultura como actividad principal en el uso de los terrenos disponibles con potencial para ese uso. Promoviendo aquellos programas y medidas necesarias para hacer viable esa actividad.

- Identificar terrenos para uso agrícola a través de los distritos de zonificación rural.



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



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

Continuación: Consulta Número 99-71-0074-JPU

- Desalentar el desplazamiento de usos agrícolas mediante la introducción de usos residenciales próximos a los lugares donde se están llevando a cabo actividades agrícolas, para evitar el conflicto con éstas y garantizando el derecho del agricultor a mantener su actividad agrícola.

DESPACHADO  
NOV 14 2000  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

8.00 - Ubicar el desarrollo de la infraestructura requerida para estimular y fomentar el cultivo de aquellos terrenos con potencial agro-industrial que no estén aprovechando plenamente por falta de servicios tales como: riego, accesos, sistema de mercadeo y otros.

- Enfatizar en la diversificación de la producción agrícola, la intensificación del cultivo para sacar el máximo de provecho económico a cada cuerda de terreno, el aumento en la eficiencia y la industrialización de los productos agrícolas cuando esto sea posible.

- Fomentar el establecimiento de aquellas empresas y técnicas agrícolas que se basan mayormente en los recursos naturales de clima, suelos y agua con un mínimo de insumos importados.

9.00 - Retener hasta donde sea posible en uso agrícola los terrenos aptos para la producción de cosechas y productos animales, protegiéndolos de las prácticas y actividades que merman innecesariamente el potencial de desarrollo de la agricultura.

9.01 - Hacer énfasis en la preservación para fines agrícolas de los terrenos más productivos, según los siguientes criterios:

- Retener exclusivamente para usos agrícolas los terrenos de alta productividad agrícola. Destinar estos terrenos a otros usos, sólo cuando se demuestre que no existen otros terrenos alternos para la ubicación de una actividad no-agrícola que es apremiante y de importancia para el desarrollo del país.
- Utilizar como base el estudio de suelos de Puerto Rico realizado por el Servicio Federal de Conservación de Suelos y designar como de mayor productividad todos los terrenos cuyos suelos estén comprendidos en las categorías del I al IV de dicho estudio.
- Promover la utilización de los terrenos de alta productividad agrícola para esos fines exclusivamente.
- Desincentivar la construcción de vivienda, principal competidor de los usos agrícolas, en terrenos completamente llanos que son óptimos para la producción agrícola.
- Detener la lotificación indiscriminada de los terrenos agrícolas en parcelas o fincas pequeñas a los fines de preservar las fincas en unidades de tamaño adecuado para que su operación agrícola sea económicamente viable, utilizando los siguientes criterios normativos.
- Determinar la deseabilidad de una lotificación propuesta evaluando y dando máxima ponderación a los usos contemplados para las parcelas o fincas a crearse.
- Fomentar la integración de nuevas lotificaciones en núcleos residenciales existentes a los fines de desincentivar la creación de nuevos núcleos poblacionales que incrementen los costos de la infraestructura y servicios públicos.



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



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

Continuación: Consulta Número 99-71-0074-JPU

- Estimular que las parcelas a formarse para actividades no-agrícolas sean lo más pequeñas posible, según el uso propuesto, las condiciones del terreno, y disponibilidad de facilidades.
- Utilizar como criterio primordial que los terrenos a retirarse para fines no agrícola, sean los que tengan el menor impacto sobre el nivel de producción de la finca.
- Desestimular la práctica de pérdida de terrenos agrícolas producto de las lotificaciones de fincas que constituyen unidades de producción agrícola
- Fomentar la ubicación de actividades complementarias a los usos agrícolas en terrenos menos productivos o aledaños de la finca, de manera que se afecte en un mínimo su nivel de producción agrícola.

DESPACHADO  
NOV 14 2000

10.00 - Fomentar la práctica de medidas y programas orientadas a la preservación de los suelos a los fines de evitar la erosión, proteger la productividad de los terrenos y provocar el menor impacto adverso en la calidad de nuestros abastos de agua y deterioro de otros recursos naturales como consecuencia de la actividad agrícola.

El Departamento de Agricultura entiende que se afectaría el potencial agrícola de la finca objeto de la consulta, según indicó en su comunicación de 20 de agosto de 2000.

- c. En cuanto a la infraestructura del sector se refiere la Autoridad de Carreteras y Transportación indica que el desarrollo propuesto podría verse afectado por la prolongación de la PR-53.
- d. Se celebró la audiencia pública requerida con la invitación de todos los propietarios dentro de una distancia de 100 metros de la colindancia del proyecto.
- e. El proyecto no propicia el desarrollo integral del sector por cuanto el mismo es de carácter agrícola.
- f. El uso comercial no es adecuado ni conveniente, ya que se afectarían los usos agrícolas.

La prueba vertida en la vista y posterior a ésta, ha demostrado que el área esta bien servida, en particular el Municipio de Guayama.

Existen actualmente en la región cuatro (4) centros comerciales de carácter regional y subregional. Entre éstos, Plaza Guayama con un área bruta comercial de más de 360,000 pies cuadrados, con tiendas anclas como Big K-Mart con 104,000 pies cuadrados, Sears con 36,000 y la cadena de supermercados Pueblo Xtra con 50,000. Además de, facilidades de entretenimiento como Caribbean Cinemas y tiendas como Western Auto; y sobre 70 tiendas de venta al detal para categorías como ropa de mujer y de hombre, joyería, zapatos, accesorios para el hogar, salones de belleza, bancos, ópticas, perfumerías, entre muchos otros usos.

Cuenta, además, el Municipio con farmacias como El Amal y Walgreens, tiendas para venta de piezas y reparación de automóviles como Western Auto, Pep Boys y Centropiezas; otros supermercados como Amigo y Grande; bancos como Popular, Oriental, Santander, Doral, First Bank, Bilbao Vizcaya; y ferreterías como National Lumber Yard y todas las cadenas de comidas rápidas. No podemos olvidar, la tienda por departamento Walmart.

Continuación: Consulta Número 99-71-0074-JPU

Entendemos que no se justifica el establecimiento de un centro comercial más en la región; se crearía un excedente en el Municipio cuya demanda es menor. Convertiría, además, a Guayama en el Municipio con un pietaje comercial per cápita más grande de Puerto Rico.

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

### ACUERDO

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

La consulta fue considerada por esta Junta de Planificación, quien acordó que no es viable el desarrollo del terreno anteriormente descrito para el uso propuesto, por las siguientes razones:

1. La propuesta ubica en terrenos con alto potencial agrícola por lo que está en desacuerdo con los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
2. La propuesta encarecería los servicios públicos a proveerse
3. Desde el punto de vista comercial la Junta de Planificación entiende que el Municipio de Guayama está debidamente servido.

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, **DENIEGA** la Consulta Número 99-71-0074-JPU, para la ubicación de un proyecto comercial regional en el Barrio Palmas del Municipio de Guayama.

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

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

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



Continuación: Consulta Número 99-71-0074-JPU

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

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan en la continuación: La Tuna S.E., P. O. Box 365002, San Juan, Puerto Rico 00936; Ing. Camilo Almeyda, Ave. Ponce de León 1519, Ofic.. 7120, San Juan, P.R. 00909-1732; Centro Unido de Detallistas, Cond. El Centro 1, Suite 202, Ave. Muñoz Rivera #500, Hato Rey, Puerto Rico 00918; Nora Elsy Montañez, Ave. La Porte 174 Este, Guayama, P.R. 00784; Carmen Lebrón, Ave. La Porte A 173 Este, Guayama, P.R. 00784; Efraín Rosario, Ave. La Porte #10, Guayama, P.R. 00784; Luis Rosario Montañez, Ave. La Porte 177, Guayama, P.R. 00784; Yazmín Vázquez, Ave. La Porte #6, Guayama, P.R. 00784; Marco Mazó García, Ave. La Porte Buzón #6, Guayama, P.R. 00784; Antonio Torres, Ave. La Porte #10, Guayama, P.R. 00784; Esaúl Torres, Ave. La Porte #10, Guayama, P.R. 00784; Wilfredo Torres, Ave. La Porte #10, Guayama, P.R. 00784; Concepción Morales, Ave. La Porte #17, Guayama, P.R. 00784; Ana Díaz, Ave. La Porte #11, Guayama, P.R. 00784; Isa Morales, Ave. La Porte #6, Guayama, P.R. 00784; Luz Delia Rosario, Ave. La Porte #5, Guayama, P.R. 00784; Wanda Gómez, Ave. La Porte #8, Guayama, P.R. 00784; Satumo Brito Cora, Ave. La Porte #16, Guayama, P.R. 00784; María Rosario González, Ave. La Porte #8, Guayama, P.R. 00784; Tito De Armas Sáez, Ave. La Porte #6, Guayama, P.R. 00784; Carmen S. Reyes, Ave. La Porte #6157, Guayama, P.R. 00784; Luis D. Reyes, Ave. La Porte #6157, Guayama, P.R. 00784; Ramón Santana, Ave. La Porte #6154, Guayama, P.R. 00784; Asociación de Comerciantes, Unidos de Guayama, P. O. Box 2698, Guayama, Puerto Rico 00785; Nieves Pitito, S.E., (Luis Antonio Nieves) Box 2580, Guayama, Puerto Rico 00785; Sr. Antonio Palau, Super Plaza Guayama, Inc., Box 270, Guayama, Puerto Rico 00785; Lcdo. Pedro Reyes Bibiloni, Fiddler González & Rodríguez, P. O. Box 363507, San Juan, Puerto Rico 00936-3507; Lcdo. Juan R. Marchand Quintero, Apartado 9024227, San Juan, Puerto Rico 00902-4227; Municipio de Guayama, Oficina Apartado 360, Guayama, Puerto Rico 00785; Rafael Bulgara, Alcaldía Municipio de Arroyo, Arroyo, P.R. 00714; Municipio de Arroyo, Oficina del Alcalde, Apartado 477, Arroyo, Puerto Rico 00714; Víctor L. Bozzo Nieves, Reparto Mallorca R-17 Calle Tejas San Juan, P.R. 00969; Municipio de Salinas, Oficina del Alcalde, P. O. Box 1149, Salinas, Puerto Rico 00751; Comité de Ciudadanos del Plan de Ordenación Territorial Municipio de Guayama, P. O. Box 2632, Guayama, Puerto Rico 00785; José A. Moro Rodríguez, Almacenes Pitusa, P. O. Box 839, Hato Rey Station, San Juan, Puerto Rico 00919-0839; Plaza Guayama Inc., P. O. Box 1200, Guayama, Puerto Rico 00785; Sr. Marcos Vázquez Navarro, Urb. Vistamar A-2 (Altos) Guayama, Puerto Rico 00784; Marley Berenson Realty & Development P.R. Inc., P. O. Box 360771, San Juan, Puerto Rico 00936-0771; Agrom. Iván R. Lockward, P. O. Box 10163, San Juan, Puerto Rico 00908; Agrom. David Velásquez Córdova, P. O. Box 10163, San Juan, Puerto Rico 00908; José M. Saavedra, P. O. Box 728, Guayama, Puerto Rico 00785; Ismael López Rodríguez, P. O. Box 435, Aguirre, Puerto Rico; Iván Vázquez Morales, Vistamar 3-B-11, Guayama, Puerto Rico 00785; Reinaldo Haddock Montes, Mc Arthur 28, Guayama, Puerto Rico 00785; César Vázquez, Vistamar 3, B-11, Guayama, Puerto Rico 00785; Vicente Feliciano, Edif. IBM, Ofic. 801, San Juan, Puerto Rico 00918-4127; Johan D. Vázquez, Vistamar 3-B-11, Guayama, Puerto Rico 00785; Rafael A. Amador, P. O. Box 331292, Ponce, Puerto Rico



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
 Edif. IBM, Ofic. 801, San Juan, Puerto Rico  
 JUNTA DE PLANIFICACION



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

Continuación: Consulta Número 99-71-0074-JPU

00733; Rovira Calimano, Apt. 1110, Guayama, P. R. 00785; Gretchen Vázquez, Vistamar A-2, Guayama, Puerto Rico 00785; Blanca Irizarry, Rezmanar B-16, Guayama, Puerto Rico 00785; Ing. Pedro Solivan, Box 116, Guayama, Puerto Rico 00785; Juan Fco. Bernardo, Jazmín B-39, Guayama, Puerto Rico 00785; Natalia Santos, Periódico The San Juan Star, Ave. Kennedy, San Juan. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

*Jose R. Caballero Mercado*  
**JOSE R. CABALLERO MERCADO**  
 Presidente

DESPACHADO  
 NOV 14 2000  
 Ramón Cortés

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 **14 NOV 2000**

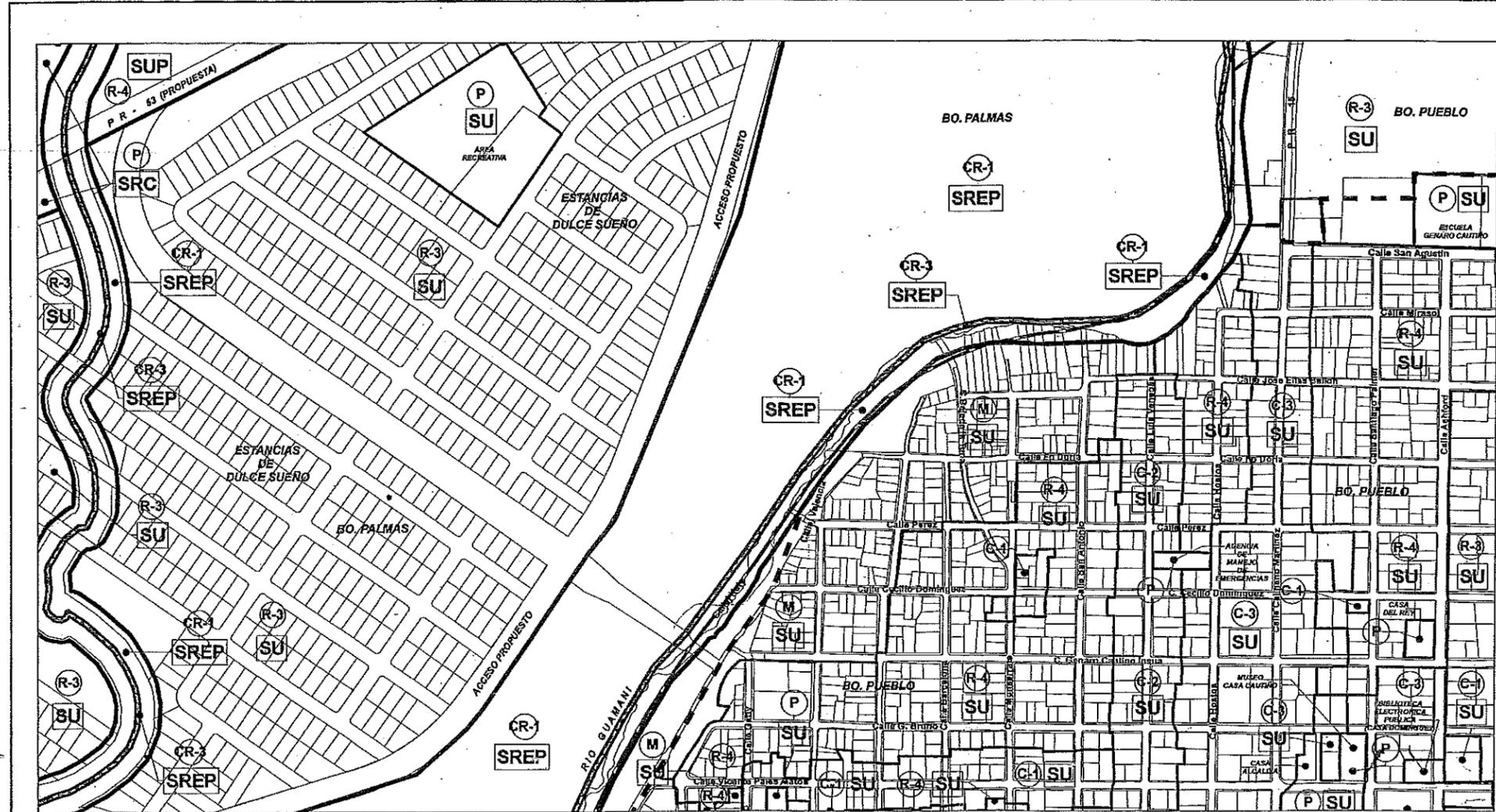
*Max L. Vidal Vázquez*  
**MAX L. VIDAL VÁZQUEZ**  
 Secretario

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

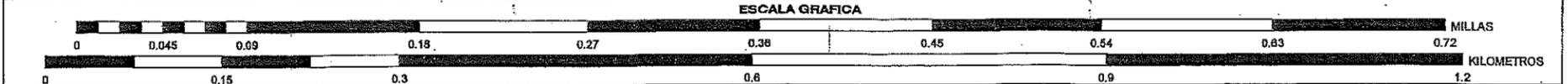
CERTIFICO que esta es copia fiel y exacta de documento que obra en el expediente existente en los archivos de esta Junta de Planificación y para que así conste, firmo la presente en San Juan, Puerto Rico a

*Regina Rodríguez*  
**Regina Rodríguez**  
 Secretaria

 **OFICINA DEL GOBERNADOR**  
**JUNTA DE PLANIFICACION**



- LEYENDA**
- LIMITE DE DISTRITO DE CALIFICACION
  - LIMITE DE DISTRITO DE CLASIFICACION
  - ZONA BASE
  - LIMITE DE ZONA HISTORICA
  - LIMITE DE BARRIOS
  - HIDROGRAMA
- SU - SUELO URBANO
  - SUP - SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
  - SUNP - SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
  - SREP - SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
  - SRD - SUELO RUSTICO COAHU
  - R-0 - RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD POBLACIONAL CON SOLAR MENOR DE CUATROCIENTOS (400) METROS CUADRADOS.
  - R-1 - DISTRITO RESIDENCIAL PARA FACILITAR, SEGUN SE JUSTIFIQUE, LAS NECESIDADES DEL CRECIMIENTO URBANO Y PARA PRESERVAR EL CARACTER RESIDENCIAL DE AREAS DESARROLLADAS O QUE PUEDEN DESARROLLARSE.
  - R-2 - RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD POBLACIONAL CON SOLAR MENOR DE CUATROCIENTOS CINCUENTA (450) METROS CUADRADOS.
  - R-3 - RESIDENCIAL GENERAL, CON SOLAR MENOR DE DOSCIENTOS CINCUENTA (250) METROS CUADRADOS.
  - R-4 - RESIDENCIAL GENERAL, CON SOLAR MENOR DE DOSCIENTOS CINCUENTA (250) METROS CUADRADOS.
  - R-5 - RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD POBLACIONAL Y SOLAR MENOR DE CUATROCIENTOS (400) METROS CUADRADOS.
  - RC-1 - RESIDENCIAL COMERCIAL (DISTRITO SOBREPUESTO).
  - C-1 - COMERCIAL LIVIANO.
  - C-2 - COMERCIAL LOCAL.
  - C-3 - COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO.
  - C-4 - COMERCIAL CENTRAL.
  - C-5 - CENTROS DE MERCADERIA.
  - C-6 - COMERCIAL SERVICIOS VINCULADOS.
  - IL-1 - INDUSTRIAL LIVIANO LIMITADO.
  - IL-2 - INDUSTRIAL PESADO LIMITADO POR PROYECTOS ESPECIFICOS.
  - I-2 - INDUSTRIA PESADA.
  - M - A MEDIOBARRIO.
  - P - TERRENO PUBLICO.
  - RT-2 - RESIDENCIAL TURISTICO DE BAJA INTENSIDAD CON SOLAR MENOR DE CUATROCIENTOS CINCUENTA (450) METROS CUADRADOS.
  - RT-3 - RESIDENCIAL TURISTICO DE INTENSIDAD INTERMEDIA CON SOLAR MENOR DE TRES CIENTOS (300) METROS CUADRADOS.
  - AD - AREAS DESARROLLADAS.
  - A-1 - AGROPECUA MECANIZABLE.
  - A-4 - RURAL GENERAL.
  - E-1 - BOSQUES DE INTERIORES.
  - E-2 - BOSQUES DE MANGLES.
  - CS-1 - CONSERVACION DE RECURSOS UNO.
  - CS-2 - CONSERVACION DE RECURSOS DOS.
  - CS-3 - CONSERVACION DE QUINCEAS.
  - CS-4 - CONSERVACION Y RESTAURACION DE RECURSOS HISTORICOS.
  - DS - DESARROLLO SELECTIVO.
  - DT-1 - DESARROLLO TURISTICO SELECTIVO.
  - FE - RUTA ESCENICA.
  - PA - PLAN DE AREA.



APROBADO POR EL GOBIERNO MUNICIPAL DE GUAYAMA

*Walter E. Colon* 14 dic 2004  
ALCALDE FECHA

*Julio Antonio* 13 de diciembre de 2004  
PRESIDENTE ASAMBLEA LEGISLATIVA MUNICIPAL FECHA

*Amalia Mendez* 13 de diciembre de 2004  
SECRETARIO (A) ASAMBLEA LEGISLATIVA MUNICIPAL FECHA

# MAPA DE CALIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPIO DE GUAYAMA

HOJA NUMERO: 420-006

CERTIFICACION  
ADOPTADO POR LA JUNTA DE PLANIFICACION DE PUERTO RICO

*Carolina Sulp* -6 FEB 2008  
SECRETARIO (A) FECHA

19 MAR 2008  
VICENCIA

