

18 DE FEBRERO DE 2015

LUIS GARCIA PELATTI
PRESIDENTE
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO
269 AVE. PONCE DE LEÓN
HATO REY, PUERTO RICO 00917

**RE: COMENTARIOS SOBRE PLAN DE USOS DE TERRENOS
PROY. URB. VALLES DE ANCONES
181 UNIDADES DE VIVIENDA INTERES SOCIAL
CARRETERA PR 755, KM 0.2, BO. ANCONES,
ARROYO, PUERTO RICO
CASO JUNTA: 2004-72-0479-JPU
CASO NÚM. 2004-72-0479
CATASTRO: 421-000-002-29 / 421-000-002-27**

ESTIMADO PLANIFICADOR GARCIA PELATTI:

EI PROYECTO DE REFERENCIA UBICA EN DOS FINCAS CUYAS CABIDA SUMA 25.7028 CUERDAS CON CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO (SU) DE ACUERDO A LA APROBACION DE LA CONSULTA DE UBICACIÓN DE REFERENCIA Y TIENE UNA CALIFICACIÓN DE RESIDENCIAL INTERMEDIO (R-I). AL PRESENTE EL DESARROLLO ESTA SIENDO EVALUADO POR LA AGENCIAS DE GOBIERNO PARA DE ESTE MODO LOGRAR LOS ENDOSOS NECESARIOS Y OBTENER LOS PLANOS DE URBANIZACION.

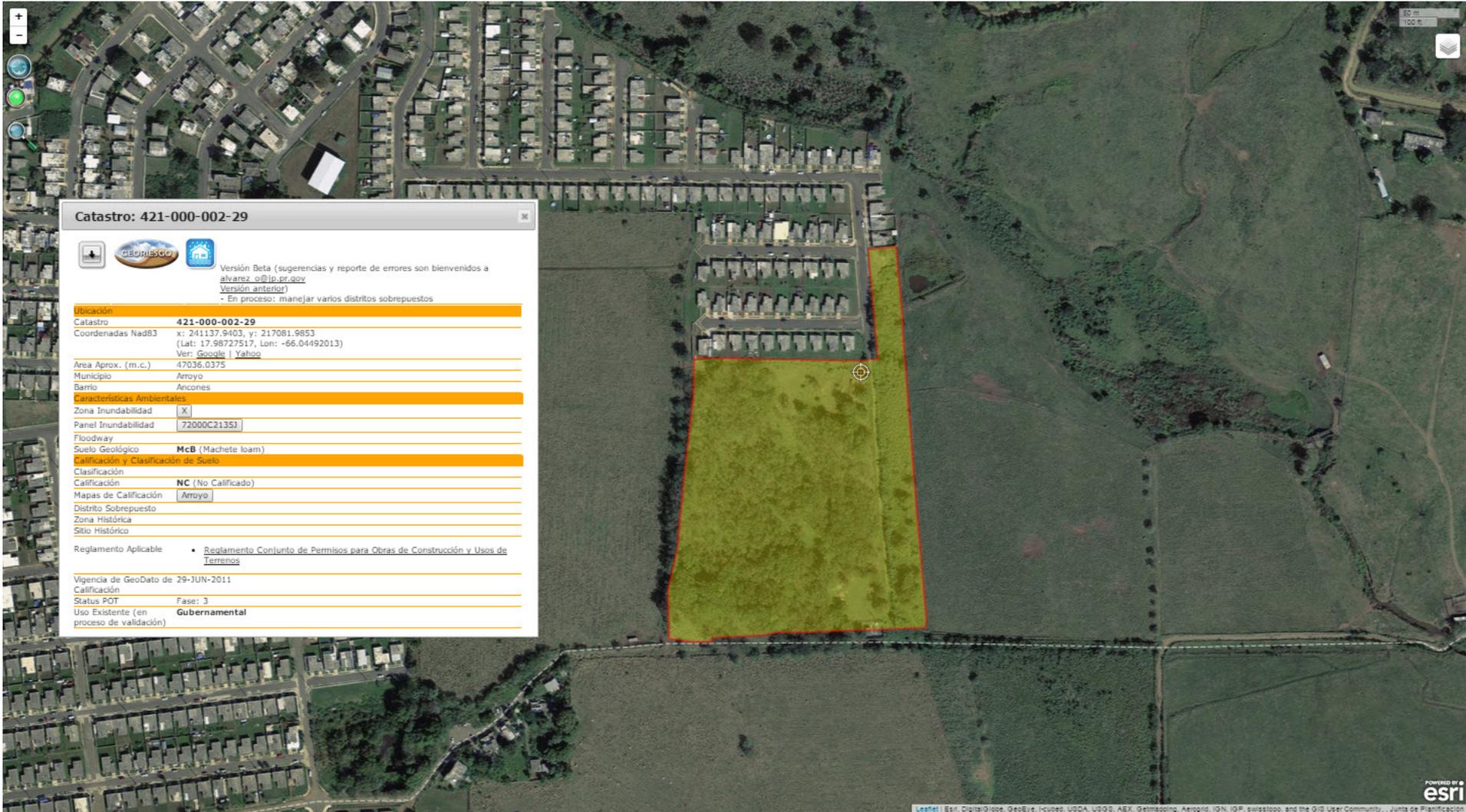
AHORA, LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN, EN SU NUEVA PROPUESTA DEL PLAN DE USOS DE TERRENOS INCLUYENDO EL NUEVO MAPA DE CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO PROPONE UNA CALIFICACIÓN DE **SREP-A** LO QUE ALTERA LA CALIFICACIÓN APROBADA Y ANULARÍA LAS APROBACIONES OBTENIDAS HASTA EL PRESENTE PARA EL DESARROLLO. ADJUNTO LE PRESENTAMOS RESOLUCIONES.

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

SIN OTRO PARTICULAR QUEDO DE USTEDES.

ING. ERWIN U. RODRIGUEZ LAMBLE, PE
LIC. 5574



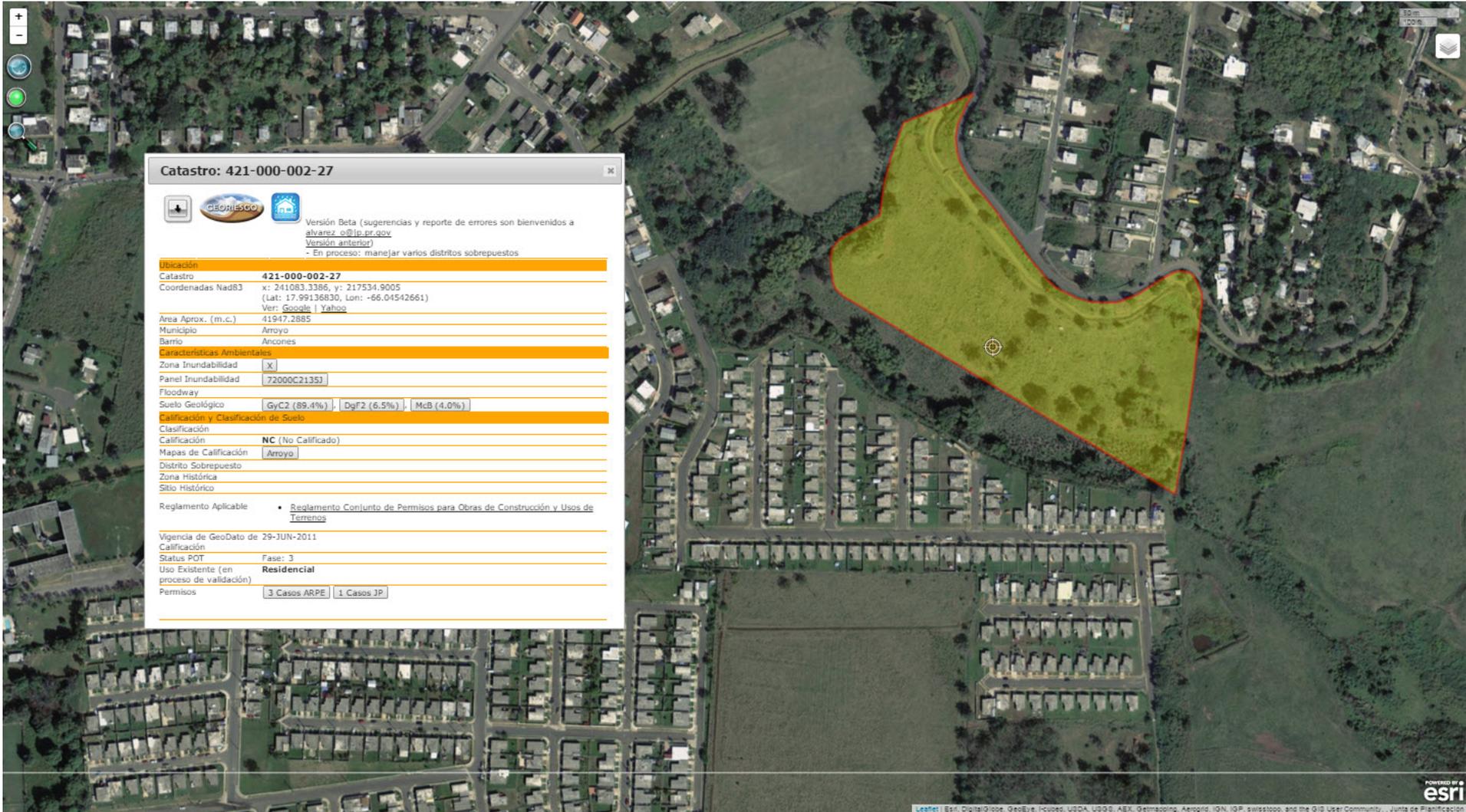


Catastro: 421-000-002-29



Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@ip.pr.gov)
[Versión anterior](#)
- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

Ubicación	
Catastro	421-000-002-29
Coordenadas Nad83	x: 241137.9403, y: 217081.9853 (Lat: 17.98727517, Lon: -66.04492013) Ver: Google Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	47036.0375
Municipio	Arroyo
Barrio	Ancones
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>
Panel Inundabilidad	72000C2135J
Floodway	
Suelo Geológico	McB (Machete loam)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Calificación	
Calificación	NC (No Calificado)
Mapas de Calificación	Arroyo
Distrito Sobrepuesto	
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Reglamento Aplicable	<ul style="list-style-type: none">Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos
Vigencia de GeoDato de	29-JUN-2011
Calificación	
Status POT	Fase: 3
Uso Existente (en proceso de validación)	Gubernamental



Catastro: 421-000-002-27

 Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@ip.pr.gov)
[Versión anterior](#)
- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

Ubicación

Catastro **421-000-002-27**
Coordenadas Nad83 x: 241083.3386, y: 217534.9005
(Lat: 17.99136830, Lon: -66.04542661)
Ver: [Google](#) | [Yahoo](#)

Area Aprox. (m.c.) 41947.2885
Municipio Arroyo
Barrio Ancones

Características Ambientales

Zona Inundabilidad
Panel Inundabilidad 72000C21353
Floodway
Suelo Geológico GyC2 (89.4%) | DgF2 (6.5%) | McB (4.0%)

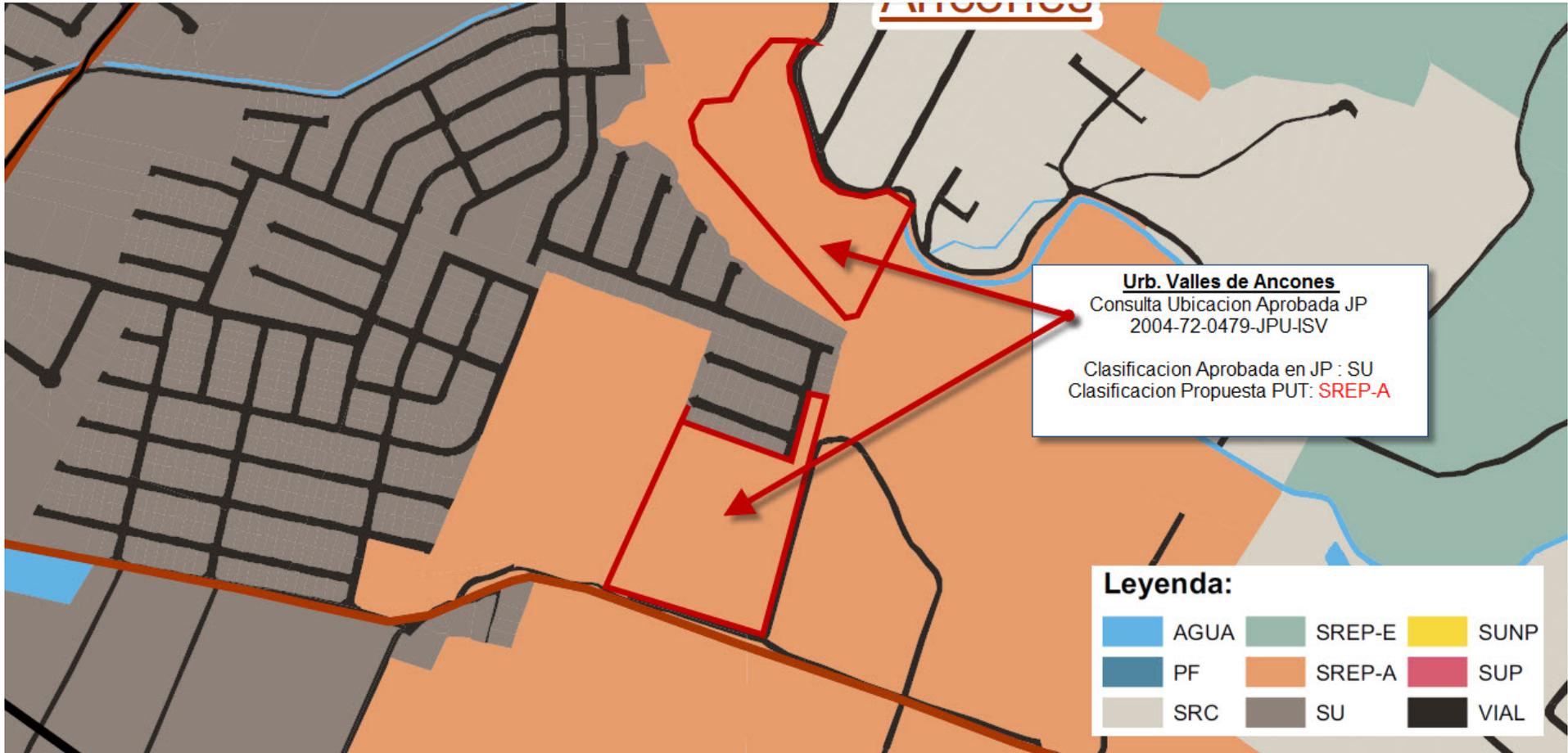
Calificación y Clasificación de Suelo

Calificación
Calificación **NC (No Calificado)**
Mapas de Calificación
Distrito Sobrepuesto
Zona Histórica
Sitio Histórico

Reglamento Aplicable

- [Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos](#)

Vigencia de GeoDato de 29-JUN-2011
Calificación
Status POT Fase: 3
Uso Existente (en proceso de validación) **Residencial**
Permisos



GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

9 de septiembre de 2011

Novena Extensión a la
Consulta Número 2004-72-0479-JPU-ISV

RESOLUCIÓN

La Junta de Planificación en su reunión del 28 de enero de 2009, aprobó la Consulta Número 2004-72-0479-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar. Se autorizó la construcción de 181 unidades de vivienda en solares con cabida mínima de 325 metros cuadrados. La finca objeto de consulta tiene una cabida de 25.7028 cuerdas y está localizada en la Carretera PR-755, kilómetro 0.2 en el Barrio Ancones de Arroyo.

La parte proponente por conducto de MUSA Developers Corp. en comunicación presentada el 5 de abril de 2011 solicita la reapertura de la consulta.

Esta Junta de Planificación, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, mediante la presente Extensión, **REABRE Y AUTORIZA por cuatro (4) años adicionales** la Consulta Número 2004-72-0479-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar en el Barrio Ancones de Arroyo.

DISPONIÉNDOSE que todas las otras partes del informe anterior, no alteradas por la presente Extensión, prevalecen en todo su rigor y efecto.

Se apercibe, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días, contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Oficina de Gerencia de Permisos. Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para instar el recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la presentación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.



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

Notifíquese: A las partes cuyos nombres se mencionan a continuación, a sus respectivas direcciones de record: Juan C. Gómez p/c MUSA Developers Corp., PO Box 29368, San Juan, PR 00929-0368. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

RUBÉN FLORES MARZÁN
Presidente

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

En San Juan, Puerto Rico, hoy 21 SEP 2011

Loida Soto Noguera
Secretaria

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

28 de enero de 2009

Octava Extensión a la
Consulta Número 2004-72-0479-JPU-ISV

RESOLUCIÓN

El 8 de junio de 2004, el Sr. Miguel Ortega Morales y la Sra. Rosa Ortiz Rodríguez, por conducto del Ing. José A. Cintrón Cintrón, amparándose en la reglamentación vigente, presentaron ante la Junta de Planificación, en adelante la Junta, una consulta de ubicación para el desarrollo de un proyecto residencial unifamiliar de interés social, denominado "Valles de Ancones". En su origen dicho proyecto consistía de 181 unidades de vivienda en solares con cabida mínima de 325 metros cuadrados, a desarrollarse en dos (2) predios independientes, a saber: parcela "B" con cabida superficial de 11.9812 cuerdas y parcela "C" con cabida superficial de 13,7216 cuerdas, lo que resulta en una cabida agregada de 25.7028 cuerdas, según escrituras, sitos en los Barrios Ancones y Palmas del Municipio de Arroyo P.R. Dichos terrenos radican fuera de los límites del área zonificada del Municipio de Arroyo. Cabe señalar que en el proceso de la consulta y en consideración a los aspectos ambientales de la misma, el número de unidades de vivienda propuestas se redujo a 147.

La Junta, mediante resolución de 23 de junio de 2004, notificada el 15 de julio de 2004, decretó un suspenso en el trámite de la consulta de epígrafe, para referir la misma al Departamento de la Vivienda (DV), para el cumplimiento del proyecto propuesto con la Ley Núm. 9 de 18 de junio de 1970, según enmendada; para recibir los comentarios de las agencias consultadas y suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente presentara evidencia del DV, demostrativa de que el proyecto bajo estudio es uno de Interés social.

El 29 de junio de 2004, se remitieron al DV, Oficina de Consultas y Evaluaciones Ambientales, cinco (5) copias de los documentos presentados por la parte proponente, para llevar a cabo el trámite ambiental de la consulta.

Luego, en resolución de 23 de febrero de 2005, notificada el 7 de marzo de 2005, la Junta procedió con un suspenso en el procedimiento de la consulta de epígrafe, hasta que el DV evidencie el cumplimiento de la misma con la Ley de Política Ambiental, Ley Núm. 9 de 18 de junio de 1970, según enmendada.

El 25 de febrero de 2005, la parte proponente, por conducto del Ing. José A. Cintrón, solicitó se añadieran las siglas ISV al número de la consulta. Para ello, presentó en evidencia una carta del 18 de febrero de 2005, dirigida al Sr. Carlos Barens y/o MCC Developers, Corp., suscrita por la Lcda. Caroll Cabañas Ríos, Directora Interina de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, Subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento, en la que dicha agencia certificó que el proyecto Valles de Ancones se considera en su totalidad como uno de interés social y cumple con la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada.

Mediante resolución de 31 de marzo de 2005, notificada el 22 de abril de 2005, la Junta ordenó se añadiera la sigla ISV al número de la consulta y mantuvo en suspenso el trámite hasta que la DV evidencie el cumplimiento del proyecto propuesto con la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada.

En carta de 1 de septiembre de 2006, presentada en la Secretaría de la Junta el 5 de septiembre de 2006, la Ing. Christie Mota Vélez, de la Oficina del Ing. Juan Rodríguez Claudio, notificó con copia a la Junta de la solicitud de servicios arqueológicos presentada ante el Instituto de Cultura Puertorriqueña para la reevaluación del predio en el que se propone el proyecto Valles de Ancones, situado en el municipio de Arroyo.

Mediante, resolución del 7 de febrero de 2007, notificada el 22 de febrero de 2007, la Junta archivó la petición de consulta de epígrafe hasta que el DV evidencie el cumplimiento del proyecto propuesto con la Ley de Política Ambiental, Ley Núm. 416, supra.

En carta de trámite con fecha de 15 de junio de 2007, presentada en la Secretaría de la Junta el 19 de junio de 2007, el Arq. Federico del Monte, Secretario Auxiliar del DV, notificó dos (2) copias del documento ambiental elaborado para la consulta de referencia y la consulta 2005-72-0306-ISV, (Evaluación Ambiental Acumulativa) que había sido circulado por el DV ante la Junta de Calidad Ambiental (JCA) el 15 de junio de 2007.



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

Continuación: Consulta Número 2004-72-0479-JPU-ISV

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Se propone la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social, "Valles de Ancones", que consiste de ciento cuarenta y ocho (148) unidades de vivienda, en solares con cabida superficial mínima de trescientos (300) metros cuadrados, distribuidas en dos (2) predios identificados como parcela "B", con cabida superficial de 11.9812 cuerdas, y parcela "C", con cabida superficial de 13.7216 cuerdas, lo que resulta en una cabida agregada de 25.7028 cuerdas, según escrituras, sitos en los Barrios Ancones y Palmas del Municipio de Arroyo. En la parcela identificada como "B" se proponen 97 solares y en la parcela identificada como "C" se proponen 51 solares.
2. El predio "B" con linderos por el Norte con la Parcela E; por el Sur con el Camino Municipal La Sabana, que lo separa de la Sucesión Velázquez Grillo; por el Este con la Sucesión Valentín Rivera y por el Oeste con la Sucesión de Velázquez Grillo; por el Este, con la Sucesión de Valentín Rivera y por el Oeste con Sucesión de Velázquez Grillo, según escritura. Asimismo, el Predio "C" colinda por el Norte, con [terrenos propiedad del] Sr. Basilio López y la parcela 1; por el Sur con la parcela E; por el este con Sucesión de Valentín Rivera y por el Oeste con la Parcela E y terrenos propiedad del] Sr. Basilio López, según escritura.
3. Según la Escritura Pública de Rectificación de Cabida Núm. Sesenta y Tres, copia de la cual obra en el expediente, la dueña del predio "B" y del predio "C" objeto de la consulta lo es la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por el Sr. Miguel Ángel Ortega Morales y la Sra. Rosa Ortiz Rodríguez. Sin embargo, durante la audiencia pública el Ing. Juan Rodríguez Claudio testificó que la propietaria de los predios objeto de la consulta ante nuestra consideración los es Musa Developers, Corp. El 1 de febrero de 2008, la Ing. Christie Mota, de la Oficina del Ing. Juan Rodríguez Claudio, presentó ante esta Junta copia de la Escritura de Compraventa Número Veinticuatro, mediante la cual acredita de Musa Developers, Corp. es la titular de la Parcela "C".
4. El área aledaña al predio objeto de la presente consulta muestra un comportamiento residencial unifamiliar, en el que se encuentran los desarrollos Portal de Ancones, Villas de Arroyo, Arroyo Village y Valles de Arroyo, de construcción reciente. Los referidos proyectos residenciales, según surge de los planos y fotos áreas suministradas por la parte proponente, se proponen o han sido construidos entre los Canales de Riego de Patillas. Para el proyecto Valles de Ancones ante nos y el proyecto Vistas de Ancones, consultas de ubicación número 2004-72-0479-JPU-ISV y 2005-72-0306-JPU-ISV, respectivamente, colindante por el oeste con el proyecto de Valles de Ancones, el DV elaboró una Evaluación Ambiental Acumulativa.
5. Los predios objeto de la presente consulta se encuentran cubiertos de la capa vegetal. La Quebrada Yaurel y un área de humedales asociados a la referida Quebrada colindan por el Sureste con la Parcela "C". La Quebrada Yaurel y el área de humedales asociado a la misma se encuentra a unos 220 metros lineales de distancia de la Parcela "B".
6. La Parcela "C" colinda por el Norte con el Canal de Riego de Patillas. El proyecto propuesto contempla una franja de protección entre éste y dicho canal de diez (10) metros.
7. La topografía de la parcela "C" es semi llana, con un declive hacia el Sur de un 5% y la de la parcela "B" es llana, con un declive hacia el Sur de un 2%, según surge del testimonio del Ing. Juan Rodríguez Claudio.
8. El predio objeto de consulta ubica en una Zona X, según la Hoja Núm. 72000H2135 del *Mapa de Tasa del Seguro de Inundación* de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA por sus siglas en Inglés), con vigencia de 19 de abril de 2005.
9. Entre los apéndices de la Evaluación Ambiental Acumulativa elaborada para el proyecto de marra, se encuentra copia de una "Jurisdictional Determination Bo. Ancones, Arroyo, preparada para la Parcela "C" en junio de 2005. Dicho estudio concluye que "[a]lthough the mapped soil for the project area is not included in the list of hydric soils for Puerto Rico, a small area within the property (0.7258 cuerdas) has been inundated for a period long enough as to effectively maintain wetland vegetation and hydrology (Flooded Plot) (see Appendix B. Determined Wetland Areas). The rest of the parcel to be Developer fails to meet the required wetland indicators and is considered upland. The jurisdictional waters of Quebrada Yaurel will be protected by a mandatory conservation fringe of 5 meters to each side." Sin embargo, no contamos con los resultados de la evaluación hecha por el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de



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

Continuación: Consulta Número 2004-72-0479-JPU-ISV

no se ha expresado sobre los accesos propuestos en las Parcelas B y C, que conforman el predio objeto de la presente consulta.

15. En comunicación de 11 de octubre de 2004, la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), indicó que no tiene objeción a que la Junta de Planificación apruebe la consulta de epígrafe. Además, señaló que realizará un estudio, para indicarle al dueño del proyecto el punto de conexión y las aportaciones necesarias para mejorar el sistema eléctrico existente y servir al proyecto propuesto. La parte proponente deberá indicar la carga en KVA que demandará el proyecto en los planos de diseño; los planos de diseño tienen que mostrar las servidumbres de las líneas eléctricas existente en el área del proyecto; el desarrollo propuesto deberá cumplir con las disposiciones de Reglamento de Servidumbres de la AEE y en caso de que el proyecto afecte un sistema de riego, es necesario que el dueño del proyecto obtenga el endoso de la División de Servicios de Riegos, Represas y Embalses de la AEE."

Los comentarios de la AEE, agencia con la pericia en materia de infraestructura de energía eléctrica en nuestro País, e infiere que dicha agencia podrá proveer el servicio de energía eléctrica al proyecto propuesto, sujeto a que la parte proponente, cumpla con sus requerimientos. Además, en vista de que la Parcela "C" colinda con el sistema de riego de Patillas, la parte proponente deberá obtener un endoso de la División de Servicios de Riegos, Represas y Embalses de la AEE.

16. En carta de 13 de agosto de 2007, dirigida al Ing. Juan Rodríguez Claudio y relacionada con el proyecto Valles de Ancones, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), expresó, entre otros, que "[e]l proyecto está condicionado a la participación en el Consorcio de Desarrolladores para la Expansión de la Planta de Filtros del [municipio de] Patillas y mejoras al sistema de distribución. El servicio de agua podrá ser prestado mediante conexión a la cañería existente en la Urb. Portal de Ancones. El servicio de alcantarillado sanitario podrá ser prestado mediante conexión a la tubería sanitaria existente en [Urb.] Portal de Ancones. Además, la AAA indica que el cargo por unidad equivalente por conectarse al sistema de acueducto asciende a \$500. 00 por unidad o lo estipulado en la tarifa vigente al momento de inspección y conexión de las unidades al sistema. Asimismo el cargo por unidad equivalente por conectarse al sistema de alcantarillado será \$500. 00 por unidad o lo estipulado en la tarifa vigente al momento de inspección y conexión de las unidades al sistema. También señaló que al presentarse los planos finales, el dueño del proyecto deberá cumplir con los siguientes requisitos:
- a. Someter el formulario AAA-1294 (Certificación del Ingeniero o Arquitecto o el formulario AAA-972 (Solicitud de Aprobación de Planos de Construcción).
 - b. Someter el formulario AAA-881 (Aceptación de Designación).

En comunicación de 27 de mayo de 2004, dirigida al Ing. José A. Manautou, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), indicó lo siguiente: "Debido a que su proyecto toma un año aproximadamente en comenzar y nuestra agencia tiene proyectado el comienzo inmediato de unas mejoras al sistema de agua potable para las áreas altas del [P]ueblo de Arroyo, entendemos que no tendremos problemas en este aspecto. En cuanto al sistema de alcantarillado sanitario actualmente existe una Estación de Bomba para la [U]rbanización Portales de Ancones, cerca de su proyecto que tiene la capacidad para la descarga adicional." (Énfasis suplido).

Durante la audiencia pública, los vecinos plantearon que al presente en el sector se experimenta poca presión de agua y el servicio que se recibe es intermitente con mucha frecuencia. Por lo cual les preocupa que con el desarrollo del proyecto de referencia se pueda empeorar su situación.

El Ing. Rodríguez explicó que el proyecto forma parte del consorcio "Agua para Todos" y que al presente se encuentran en construcción obras de infraestructura para suministrar agua a todos los proyectos y residentes del sector por lo que se atiende esa preocupación.

Posterior a la audiencia pública, en comunicación de 24 de mayo de 2006, el Ing. Juan Rodríguez Claudio, representante del proponente, informó a la Junta que MUSA Developers, Corp., tiene una participación en el Consorcio Agua para Todos, Inc., cuyas obras están destinadas a proveer infraestructura de agua potable para los pueblos de Arroyo, Patillas y Guayama. Además, envió copia de los certificados de acciones emitidos a favor de MUSA Developers, Corp por dicho Consorcio.



Continuación: Consulta Número 2004-72-0479-JPU-ISV

En comunicación de 16 de agosto de 2005, el Programa de Arqueología y Etnohistoria del Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP) señaló que luego de evaluado el estudio arqueológico Fase IA-IB para el proyecto Valles de Ancones, propuesto en el municipio de Arroyo, determinó que no se detectó evidencia significativa en el sentido de que el desarrollo del proyecto pudiera causar algún tipo de impacto adverso con respecto a recursos arqueológicos. Sin embargo, notifica que dicha autorización es una parcial y que la parte proponente queda sujeta a las obligaciones que impone la Ley Núm. 112 de 20 de julio de 1988, según enmendada, que establece que se deberá paralizar todo tipo de actividad de excavación, movimiento y remoción de la corteza terrestre, y notificar en un plazo de veinticuatro (24) horas al Consejo, en caso de que, durante el desarrollo del proyecto, se descubra o impacte algún depósito, elemento, estructura o vestigio de naturaleza arqueológica."

20. En comunicación de 29 de octubre de 2004, dirigida a la Sra. Carmen Torres Meléndez, entonces Secretaria de la Junta, el Departamento de Agricultura (DA) describió las características físicas de las Parcelas B y C, que constituyen el predio objeto de la consulta de referencia como sigue:

Suelos	Serie	Declive	Capacidad de uso agrícola
Parcela B -	Machete lómico	2-5%	IIIc-e
Parcela C -	Guayama arcillos lómico	2-5%	IVc-2

Descripción de los Suelos: Predio B - Suelo profundo, de buen drenaje y permeabilidad moderada. La capacidad de retención de agua es moderada. La fertilidad natural es alta y el escurrimiento de mediano a lento. Predio C - Suelo moderadamente profundo, buen drenaje, permeabilidad y capacidad de retención de agua moderada. La fertilidad natural y el escurrimiento son medianos.

Descripción General de la Finca y el Área Aledaña. En visita a la finca objeto de consulta se pudo observar que la misma consta de dos predios que en estos momentos se encuentran baldíos en pastos, malezas y árboles. La topografía de éstos varía de ligeramente inclinada a llana. El predio denominado C colinda al norte con el Canal de Riego de Patillas y al sur con una quebrada. El predio identificado B, aún cuando al oeste y norte ubican proyectos residenciales en desarrollo y otros ya desarrollados, colinda al este con una finca de cabida amplia dedicada a la crianza de ganado y siembra de plátanos. Entendemos que la aprobación de la propuesta estimularía la fragmentación de unidades agrícolas y la eventual desaparición de la actividad agrícola existente en la periferia. Es meritorio indicar que el Departamento de Agricultura pretende desalentar el desplazamiento de actividades agrícolas, evitando la introducción de otros usos. Considerando todo lo antes expuesto, este Departamento objeta el proyecto propuesto."

Luego, en carta de 1 de diciembre de 2004, el DA indicó lo siguiente: "Las fincas objeto de consulta se encuentran en pastos. En las inmediaciones existen fincas de similar topografía, de amplia cabida, en crianza de ganado y cultivo de plátanos en escala comercial. Las cabidas de las fincas son adecuadas para siembras agrícolas, son mecanizables, cuentan con buenos accesos y se encuentra cerca de los canales de mercadeo de productos agrícolas. Además, el suelo es de excelente capacidad para uso en siembras agrícolas. (VIIc-4 y IVc-2 (no irrigado), IIIc-4 (irrigado). Aun cuando ya existe desarrollo residencial en el área es preocupante la posibilidad de que se permita el proyecto propuesto, porque contribuirá a incrementar la presión de desarrollo sobre terrenos agrícolas; afectando la agricultura en la zona. Esta situación causaría que eventualmente se elimine la actividad agrícola existente. Por las razones antes expuestas, este Departamento recomienda objetar el uso propuesto.

Inconforme con los comentarios del DA, en comunicación fechada el 20 de diciembre de 2004, la parte proponente, por conducto del agrónomo Ricardo Rivera Amill, presentó una reconsideración ante dicho Departamento.

En comunicación de 11 de abril de 2005, el Departamento de Agricultura, resolvió la solicitud de reconsideración formulada por la parte proponente. En síntesis, el DA "El proyecto consta de la utilización de dos parcelas independientes, denominadas B y C. El suelo presente pertenece a una asociación de dos series, en las siguientes proporciones:

- a. Parcela B. El 100% del suelo pertenece a la serie Machete lómico, con declive de 2-5% y capacidad de uso agrícola IIIc-3 no irrigado, IIIc-3 irrigado. Este es un suelo que yace sobre los conos aluviales. El mismo es profundo, de buen drenaje y de



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

Continuación: Consulta Número 2004-72-0479-JPU-ISV

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda respalda y promueve el proyecto Valles de Ancones en el Municipio de Arroyo, ya que provee viviendas a familias de ingresos bajos y moderados.

24. En comunicación de 15 de junio de 2007, el Departamento de la Vivienda (DV) envió copia de la Evaluación Ambiental Acumulativa elaborada para los proyectos *Valles de Ancones* (de 148 solares) y *Vista de Ancones* (de 173 solares), para un total de 321 unidades de viviendas, para evaluar y circular entre las agencias por la Junta de Calidad Ambiental.
25. El 16 de noviembre de 2007, la Junta de Calidad Ambiental (JCA) certificó el cumplimiento del proyecto Valles de Ancones propuesto en la consulta que nos ocupa con el Artículo 4 B (3) de la Ley sobre Política Pública Ambiental, (Ley Núm. 416 del 22 septiembre de 2004), según enmendada, DN-07-0718-DV. No obstante, para una mejor realización de la acción propuesta, se emite una serie de recomendaciones que se incorporan por referencia al presente informe.

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. La Junta de Planificación es el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral y determinar el uso de los terrenos en nuestra jurisdicción, Artículo 4 y 11 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, 23 LPRA, Sec. 62c y 67j (14).
2. La consulta de ubicación es el mecanismo mediante el cual la Junta evalúa, pasa juicio y toma la determinación que estime pertinente, sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas, pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren por la Junta de Planificación. En áreas no zonificadas, incluye propuestos usos de terrenos que por su naturaleza, complejidad, magnitud, impacto físico, económico, ambiental y social, pudieran afectar, significativamente, el desarrollo de un sector. Véase la Sección 2.00 (7) del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, con vigencia del 12 de noviembre de 1999, en lo sucesivo Reglamento Adjudicativo.
3. El Reglamento Adjudicativo, supra, en la Sección 3.03, Inciso 2, relativa a "Proyecto que Requieren Consultas", establece lo siguiente:

"En áreas no zonificadas, proyectos cuya naturaleza y magnitud tienen un impacto significativo en el ámbito físico, económico y social en el sector en que ha de ubicarse, como resultado de lo cual puede esperarse un cambio en los patrones de conducta general de ese sector (aumento o disminución poblacional, cambio en las actividades de producción, consumo y servicios, cambio en el desarrollo físico [del] sector incluyendo el grado de contaminación del ambiente). ..."

Esta sección contiene, a su vez, una tabla a modo de guía y sin ser exhaustiva de los proyectos que en áreas no zonificadas requieren que se evalúen mediante el mecanismo de la consulta de ubicación. Para la categoría de proyectos residenciales se dispone lo siguiente:

"Residencial: Urbanizaciones residenciales, según definida por la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, excepto aquellas expresamente delegadas a la ARPE, o por motivos de un convenio con un municipio autónomo."

El proyecto bajo estudio es una urbanización conforme a la definición de la Ley Núm. 75, supra, ya que se proponen 148 solares en dos (2) solares que cuentan con una cabida superficial agregada de 25.7028 cuerdas, según escritura. Por lo tanto, la consulta de ubicación es el mecanismo dispuesto reglamentariamente para atender el desarrollo de marras. Abona a nuestra conclusión que de las determinaciones de hechos que preceden se desprende que el Municipio de Arroyo, en cuya jurisdicción ubican los terrenos objeto de consulta, no cuenta con un Plan de Ordenamiento Territorial (POT) aprobado y vigente, según establece la Ley Núm. 81 de 31 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". No obstante, el Municipio de Arroyo, se encuentra en la Fase II (Memorial) del proceso de reglamentación para la promulgación de su Plan Territorial.

Por otro lado, según el Mapa de Zonificación vigente del Municipio de Arroyo, el predio objeto de consulta se encuentra fuera del área zonificada de dicho Municipio. (Véase Determinación de Hechos Núm. 10). Por ello, en este caso el proponente ha solicitado a la Junta los

Continuación: Consulta Número 2004-72-0479-JPU-ISV

a) **Compatibilidad con el Plan Territorial, hasta donde ha sido estudiado y Mapa de Zonificación.**

- El Municipio de Arroyo no dispone de un Plan de Ordenamiento Territorial aprobado. El Plan se encuentra la fase II de Memorial, que no dispone de mapas de clasificación o calificación de suelos. No obstante, la administración municipal de Arroyo endosó el proyecto por estar en armonía con la propuesta del Plan Territorial de su municipio.
- En cuanto al Mapa de Zonificación se refiere, nos remitimos al análisis al inicio de las conclusiones de derecho, ya que como hemos expresado el predio objeto de la consulta de epígrafe ubica fuera del área zonificada de Arroyo.

b) **Disponibilidad de Infraestructura.**

- De los comentarios iniciales de las agencias que evaluaron la Infraestructura podemos inferir que existe o se puede proveer la infraestructura de energía eléctrica, de agua potable y alcantarillado sanitario, sujeto a las mejoras a la Planta de Filtros de Patillas, que se espera estén en funcionamiento durante el mes de julio de 2008, de no ocurrir dilaciones imprevistas.

c) **La localización específica del proyecto, los usos existentes en el sector, inundabilidad y los rasgos topográficos del predio:**

La finca objeto de consulta es de moderada cabida y se encuentra en pastos. La topografía del terreno es mayormente llana y la capacidad de uso agrícola del suelo es excelente, según los comentarios del DA. En la periferia de la finca se observan una tendencia hacia el desarrollo residencial. No obstante, ambas parcelas permanecen inalteradas y la Parcela "C" colinda con el canal de riego y la Quebrada Yaurel, mientras que la Parcela "B" colinda por el este con una finca de cabida amplia, dedicada a la crianza de ganado y siembra de plátanos. De acuerdo, con los planos y fotos aéreas suministradas por la parte proponente, en el sector del proyecto se reflejan varios proyectos residenciales unifamiliares construidos y otros predios dispuestos para la construcción de nuevos desarrollos, serpenteados por el canal de riego. El Departamento de Agricultura entiende que la aprobación de la propuesta pudiera afectar las actividades agrícolas existentes, ya que la misma estimularía la fragmentación de unidades agrícolas y la eventual desaparición de la actividad agrícola existente en la periferia con la introducción de usos urbanos, como el residencial propuesto, que continuaría desplazando las actividades agrícolas existentes. No obstante la propuesta cumple con la política pública de proveer vivienda asequible a familias de escasos recursos.

Por otro lado, el predio objeto de consulta ubica en una Zona X, según la Hoja Núm. 72000H2135 del *Mapa de Tasa del Seguro de Inundación* de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA por sus siglas en Inglés), con vigencia de 19 de abril de 2005.

8. Conforme a *Junta de Directores Condominio Partofino v. P.D.C.M. Associates*, 2008 TSPR 54, se reconocen en calidad de partes en el procedimiento y notificar a las siguientes personas a sus direcciones de record: el Sr. Miguel Ortega Morales y la Sra. Rosa Ortiz Rodríguez, por conducto del Ing. José A. Cintrón Cintrón, Musa Developers, Corp., por conducto del Ing. Juan Rodríguez Claudio y al Sr. Edwin Berrios Anaya.

ACUERDO

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

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



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

Continuación: Consulta Número 2004-72-0479-JPU-JSV

- j. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico).
 - k. Deberán consultar con el Cuerpo de Ingenieros del Departamento del Ejército de los Estados Unidos, para determinar si es necesario obtener un permiso conforme a al Ley de Ríos y Puertos del 1899 y la Sección 404 de la Ley Agua Limpia (Clean Water Act).
 - l. Se deberá consultar con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para los permisos que aplique, en relación al corte y relleno de algunas de las áreas que comprenden ambos proyectos.
4. El proyecto propuesto tendrá parámetros de diseño conforme a la resolución JP-242.

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

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, APRUEBA la Consulta Número 2004-72-0479-JPU para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social en el Barrio Ancones del Municipio de Arroyo.

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

Se apercibe, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una Moción o Solicitud de Reconsideración en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días, contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la 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 instar el recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la presentación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

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

ARC ENGINEERS SERVICES

PMB-76 HC-01 BOX
29030
CAGUAS, P.R.
00725-8900
TEL. 790-3679.
FAX 720-8001

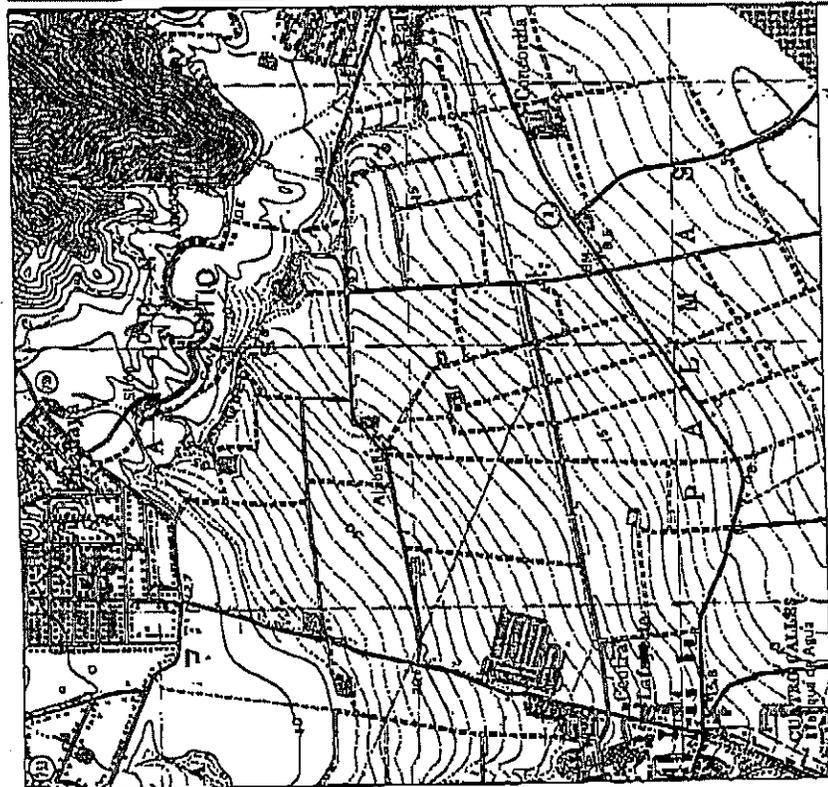
THE PLANES, OR CONTENTS, OF THIS DOCUMENT, DRAWINGS, SPECIFICATIONS, AND WORKING INSTRUMENTS, SHALL BE THE PROPERTY OF THE ENGINEER OR ARCHITECT AND SHALL NOT BE REPRODUCED, COPIED, EITHER IN WHOLE OR IN PART, FOR ANY PURPOSES WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF THE ENGINEER OR ARCHITECT.

RODRIGUEZ, CLAUDIO
CORRE CERTIFIED

Juan Rodriguez Claudio
JUAN RODRIGUEZ CLAUDIO
CIVIL ENGINEER LIC. NÚM. 5903

PLANOS A EXPOSERSE EN VISTA PÚBLICA DEL
Planos de 2007
CONSULTA NUMERO *2007-72-0479-RI-15V*
DEL MUNICIPIO DE *San Juan*

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



ESCALA 1:20,000

LOCALIZACION

COORDENADAS LAMBERT X=192,775 Y=17,270

Estado Libre Asociado de Puerto Rico