



Secretaría

MANUEL A. TORRES NIEVES
SECRETARIO DEL SENADO

- Ver al dorso
- Para su información
- Notas
- Para mantenerle al día
- Expediente
- Dar Cuenta
- Registrar y Procesar

Senado
DE PUERTO RICO

EL CAPITOLIO
PO Box 9023431
San Juan, Puerto Rico
00902-3431

T: 787.722.3460
787.722.4012
F: 787.723.5413
E: mantorres@senadopr.us
W: www.senadopr.us

REFERIDO A:

COMISIONES PERMANENTES

- Hacienda
- Gobierno
- Seguridad Pública y Judicatura
- Salud
- Educación y Asuntos de la Familia
- Desarrollo Económico y Planificación
- Urbanismo e Infraestructura
- Jurídico Penal
- Jurídico Civil
- Agricultura
- Recursos Naturales y Ambientales
- Comercio y Cooperativismo
- Turismo y Cultura
- Trabajo, Asuntos del Veterano y Recursos Humanos
- Bienestar Social
- Asuntos Municipales
- Recreación y Deportes
- Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas
- Desarrollo de la Región del Oeste
- Asuntos de la Mujer
- Asuntos Internos
- Reglas y Calendario
- Asuntos Federales
- De la Montaña
- Ética

COMISIONES ESPECIALES

- Puerto de las Américas
- Derecho de Autodeterminación del Pueblo de Puerto Rico
- Sobre Reforma Gubernamental

COMISIONES CONJUNTAS

- Informes Especiales del Contralor
- Donativos Legislativos de Puerto Rico
- Internado Córdova-Fernós
- Internado Pilar Barbosa
- Internado Ramos Comas
- Código Penal
- Revisión y Reforma del Código Civil
- Alianzas Público Privadas
- Auditoría Fiscal y Manejo Fondos Públicos
- Revisión Continua Código Penal y Reforma de las Leyes



Gobierno de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

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

9 de septiembre de 2010.

HON. THOMAS RIVERA SCHATZ
PRESIDENTE
SENADO DE PUERTO RICO
PO BOX 9023431
SAN JUAN PR 00902-3431

Consulta Número: 2004-73-0669-JPU-ISV

RECIBIDO SECRETARIA
SENADO DE P.R.
2010 SEP 14 AM 11:23

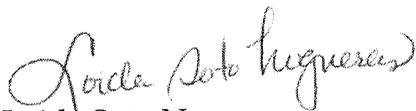
Estimado(a) señor(a):

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

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

Le agradeceremos acuse recibo de esta notificación.

Cordialmente,


Loida Soto Nogueras
Secretaria

Anejo

RECIBIDO
OTIC, PRESIDENTE SENADO PR
THOMAS RIVERA SCHATZ
2010 SEP 13 AM 11:11

PO-11632



**Gobierno de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación**

13 de agosto de 2010

Décima Extensión a la
Consulta Número 2004-73-0669-JPU-ISV

RESOLUCIÓN

El 17 de agosto de 2004, el Ing. Johnny Colón Díaz representando a Town & Country Management Group Inc., sometió ante la consideración de la Junta de Planificación, en adelante la Junta, consulta de ubicación para el desarrollo de un proyecto residencial de interés social, consistente en 90 unidades de vivienda unifamiliar en solares de 300 metros cuadrados cada uno. El predio objeto de consulta tiene una cabida de 30.941 cuerdas según mensura, de las cuales se utilizarán para el desarrollo propuesto 13.395 cuerdas, quedando un remanente de 17.546 cuerdas. El mismo ubica en el Barrio Jacaboa del Municipio de Patillas.

La Junta de Planificación en reunión del 10 de julio de 2008, aprobó el desarrollo de noventa (90) unidades unifamiliares. No obstante, luego de varios incidentes procesales, el 17 de abril de 2009, ARDTAM & Associates presentó enmienda a la consulta para desarrollar un proyecto residencial multifamiliar de 194 unidades de viviendas de interés social, distribuidas en doce (12) edificios de dos (2) pisos cada uno.

Mediante resolución de 29 de abril de 2009, notificada el 10 de mayo de 2009, la JP acogió la enmienda propuesta para aumentar las unidades de vivienda a 194 unidades y dejó la consulta en suspenso por sesenta (60) días para referir la propuesta al Departamento de la Vivienda para el cumplimiento con lo dispuesto en la Ley Núm. 416 del 22 de septiembre 2004; para recibir comentarios de las agencias gubernamentales y para que la parte proponente presente los documentos de vista pública correspondientes.

Mediante carta de 2 de julio de 2009, el Departamento de la Vivienda refirió al Comité Interagencial de Permisos y Endosos (CIPE), los documentos ambientales relacionados a la enmienda de la consulta (Formulario Ambiental Revisado) para el cumplimiento con la Ley Núm. 416, supra.

Se publicó un aviso de vista pública en el periódico "Primera Hora", edición del 11 de diciembre de 2009, en la página 74. Véase affidavit Núm. 96830 otorgado ante el Abogado Notario Alberto Baco Bague que obra en el expediente.

Así las cosas, para evaluar la consulta y considerar los planteamientos y prueba de la parte proponente, de partes interesadas y del público en general, se celebró la vista pública, el 14 de enero de 2010, a las 10:00 a.m. en el Salón de la Legislatura Municipal de la Casa Alcaldía del Municipio de Patillas.

Durante la vista pública no hubo representación de agencias gubernamentales.

La parte proponente, CBMI Investment, Inc. estuvo representada por la empresa ARDTAM & Associates. La discusión del proyecto propuesto durante la vista pública estuvo a cargo del Ing. Johnny Colón Díaz y el Agrimensor Teodoro Andino. Expresaron que existe la oportunidad de modificar el proyecto según las recomendaciones de las agencias. Además indicaron que se va a solicitar la actualización de los endosos de agencias.

En cuanto a los espacios de estacionamiento el proponente indicó que los parámetros de diseños se realizarán conforme a los parámetros dispuestos para viviendas de interés social. En cuanto al aspecto de notificación expresaron las tres cartas recibidas devueltas notificando la celebración de la vista pública a tres colindantes, fueron diligenciadas personalmente.

La parte proponente sometió una fotografía del rótulo colocado dentro de la propiedad dando aviso de la celebración de la vista pública el cual se identificó como Exhibit I.

Del expediente del caso, y de la prueba documental y testifical aportada en la vista pública formulamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Durante la vista pública la parte proponente notificó un cambio de dueño de la propiedad. A estos efectos se le concedió un término de quince (15) días para someter ante la Junta la evidencia correspondiente. Se solicitó además, Declaración Jurada haciendo constar que se cumplió con el requerimiento de colocar un rótulo dentro de la propiedad dando aviso de la celebración de la vista pública con treinta (30) días de antelación a la fecha de celebración de vista pública y evidencia de autorización del nuevo titular CBMI Investment, para designar a ARDTAM & Associates como su representante en esta consulta.
2. Legitimación Activa (Standing) - Conforme a la evidencia que obra en el expediente administrativo, Allied Financial, Inc., adquirió el predio objeto de desarrollo mediante Escritura Número Dos (2) de Venta Judicial otorgada el 23 de septiembre de 2005, ante la abogada-notaria Lcda. Susana Castro Cintrón.

RPK

Posteriormente CBMI Investment, Inc., adquirió la propiedad mediante Escritura de Compraventa Número Seiscientos Veintinueve (629), otorgada el 29 de noviembre del 2005, ante la abogada-notaria Lcda. Dianne M. Pérez Sebastián.

Mediante carta de 2 de junio de 2010, el actual Presidente de CBMI Investment, Inc., Sr. José Luis Flores Nieves presentó ante la Junta una solicitud de "Sustitución de Parte" debidamente fundamentada, según establecido en la Sección 8.02 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, con vigencia del 11 de enero de 2009. Presentó además, Afidávit Núm. 4,105, jurado y suscrito el 30 de septiembre de 2006 ante el Notario Javier A. Feliciano Guzmán del cual surge que todas las acciones comunes de la corporación fueron vendidas al Sr. José Luis Flores.

3. El predio objeto de consulta radica al Oeste de Carr. Estatal PR-758, en el Barrio Jacaboa del Municipio de Patillas. Conforme al aviso de prensa publicado el mismo está delimitado: por el **Norte**, con terrenos de Eugenio Sansón y Eladio Cintrón; por el **Sur**, con terrenos de la Sucesión Luciano Stella; por el **Este**, con la Carr. PR-758; y por el **Oeste**, con el remanente de la finca.

La finca en que se propone el proyecto se identifica con el número de catastro 422-000-003-36.

Conforme a plano esquemático que obra en el expediente administrativo, los terrenos tienen una cabida total de 30.941 cuerdas, según mensura, de las cuales se utilizarán 13.395 cuerdas para el desarrollo propuesto quedando un remanente de 17.546 cuerdas.

4. Se propone la ubicación de un proyecto residencial multifamiliar de ciento noventa y cuatro (194) unidades de interés social de tres (3) habitaciones, a ser distribuidas en doce (12) edificios de dos (2) pisos cada uno, con una cabida no menor de cien (100) metros cuadrados. Conforme a Memorial Explicativo presentado ante la Junta el 17 de abril de 2009, se propone un espacio de estacionamiento por unidad de vivienda, y 10 espacios de estacionamientos para visitantes.

Conforme a Memorial Explicativo Enmendado presentado por la parte proponente el 17 de abril de 2009 y que obra en el expediente administrativo se proponen los siguientes parámetros. Se propone una densidad poblacional de 194 ubv; patios delanteros, posteriores y laterales de 6.92 metros y 194 espacios de estacionamientos para residentes (a razón de un espacio por unidad de vivienda) y 54 espacios de estacionamientos para visitantes.

La parte proponente construirá una charca de retención para el recogido de las aguas pluviales.

5. El Municipio de Patillas no cuenta con un Plan de Ordenación Territorial aprobado.
6. Los terrenos objeto de desarrollo ubican en un área No Zonificada.
7. Conforme al Censo del 2000, la población urbana del Municipio de Patillas asciende a 14,613.
8. De acuerdo al "Flood Insurance Rate Maps", Hoja 72000C2155J vigente el 18 de noviembre de 2009, el predio objeto de desarrollo ubica en una Zona X, no oscurecida la cual está definida como área determinada fuera de la inundación de la tormenta de 500 años.
9. El proyecto tiene un costo estimado de tres millones doscientos mil dólares (\$3,200,000.00), a financiarse con fondos federales, estatales, fondos propios y emisión de bonos.
10. Durante la vista pública la parte proponente estimó que el proyecto generará 90 empleos en la etapa de construcción.
11. La topografía del terreno objeto de desarrollo es llano y semi-llano, con elevaciones máximas de aproximadamente 40 metros sobre el nivel del mar (MSL) en su parte Oeste y una elevación mínima de aproximadamente 20 (MSL) en el área Este, según surge del Estudio Sobre Potencial de Uso de Terrenos Finca Bo. Jacaboa, Patillas, Puerto Rico, que obra en el expediente administrativo.

ADITZ



12. Se propone acceso por la Carretera Estatal Núm. PR-758, según expresó la parte proponente en la vista pública.
13. La Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) – En carta de 8 de noviembre de 2007, expresó que no se permitirá accesos directos desde los solares a la Carretera PR-758. Luego, mediante carta de 21 de agosto de 2009, informó que el proyecto no se encuentra afectado por proyectos de carretera en planes por la Autoridad. La ACT expresó que y citamos:
- a. Deberá someter un "Master Plan" del proyecto propuesto con todas sus fases y copia de las enmiendas a las resoluciones de la ARPE o la JP, debido a los cambios en cantidades de unidades a ser construidas. Además, deberá revisar el plano y los documentos a ser sometidos para que concuerden en la cantidad de apartamentos a ser construidos.
 - b. A causa de las enmiendas efectuadas al proyecto mencionado en el asunto, relacionadas al aumento en la cantidad de apartamentos a ser construidos, deberá presentar un estudio de tránsito enmendado, debido al alto nivel de densidad vehicular existente. Por lo tanto, deberá preparar un estudio de tránsito conforme a 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, 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 las instalaciones de sistemas de semáforos en el sector y deberá estar conforme a dichas guías. Se deberá incluir en los planos las mejoras a proveerse por este desarrollo en dicho sistema vial para mantener un nivel de servicio adecuado al mismo. Se deberá dar especial consideración a los accesos para servir a este desarrollo de manera que cumplan con el Reglamento para Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado.
 - c. El Artículo 31 del Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, vigente, establece que el concesionario vendrá obligado a relocalizar por su cuenta cualquier poste de alumbrado público, de teléfonos o tuberías utilizados para servicios públicos o cualquier obstáculo que pudiera interferir con el trabajo propuesto, para lo cual deberá comunicarse con la agencia o compañía correspondiente.

RPH



- d. Deberá ilustrar en el plano los radios de curvatura del acceso al proyecto propuesto, en su enlace con la Carretera PR-758.
- e. Se recomienda incluir en las aceras las rampas de impedidos necesarias para eliminar barreras arquitectónicas que interfieren con el libre flujo de tránsito peatonal de personas con impedimentos (Ley ADA).
- f. Se recomienda localizar el área de depósito de basura dentro de los predios del proyecto de forma tal que la operación de recogido no afecte el flujo de tránsito en la vía pública y en el acceso.
- g. 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 servicios al nuevo crecimiento y desarrollos y así evitar efectos acumulativos negativos sobre la calidad de vida de los desarrollos existentes. Por lo tanto, el desarrollo de referencias estará sujeto al pago de la exacción por impacto, la cual será calculada cuando se sometan los planos corregidos y se tengan detalles adicionales de la magnitud del proyecto y su impacto a la infraestructura de carretera.

Para las unidades de interés social, el proponente deberá incluir con los planos del proyecto copia de la Certificación del Departamento de la Vivienda o de la agencia pertinente en donde se indique el total de solares bajo el programa de interés social, para poderlos eximir del cargo de exacción por impacto requerido.

- h. Para el establecimiento de cualquier sistema o dispositivo para el control de tránsito en la calle de acceso al proyecto (entiéndase portones, brazos mecánicos, sistemas de comunicación, etc.), se deberá solicitar el endoso del Departamento de Transportación y Obras Públicas, de acuerdo al Reglamento de Planificación Número 20. Dicha solicitud deberá hacerse a la División de Estudios de Tránsito de esta Área, una vez recibido el endoso final de la Oficina de Control de Accesos, en donde se deberá someter un diseño de estas facilidades (caseta de guardia de seguridad, barreras permanentes, barreras de control de tránsito y portón de acceso de peatón) para la evaluación y recomendación correspondiente.

En el comunicado se señala que los comentarios son preliminares para propósitos de consulta de ubicación. Para comentarios o requerimientos finales se deberán someter a la Oficina de Control de Accesos del Área la certificación de conformidad de



colindancia, dos copias del estudio de tránsito y cuatro copias de los planos corregidos 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. Para poder procesar los planos éstos deberán estar firmados y sellados por el profesional que los prepare y estén en cumplimiento con las Normas y Reglamentos vigentes de la Autoridad. Además, se deberá someter copia en CD de los documentos solicitados y los planos del proyecto, en formato digital (PDF).

Se informa en la carta que tiene una vigencia de un año y no constituye un endoso ni autorización para comenzar obra de construcción alguna en el proyecto, por lo que deberá cumplir con los requisitos indicados y aplica al proyecto Extensión Portales de Jacabo de 194 apartamentos, a ser construidos en el lugar de referencia".

La parte proponente deberá presentar el Estudio de Tránsito Enmendado y cualquier otra documentación requerida en la etapa operacional ante la Administración de Reglamentos y Permisos o en su defecto, ante la Oficina de Gerencia de Permisos.

RANZ

14. Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), en carta de 8 de julio de 2009, informó que la AEE no tiene objeción a que la JP apruebe el desarrollo o consulta de ubicación del proyecto siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

a) El dueño del proyecto o representante tiene que solicitar una evaluación de campo del proyecto a la AEE. En su carta de solicitud tiene que explicar claramente el alcance del proyecto, incluidos la carga total en kVA a instalarse y un programa de trabajo que indique las fechas propuestas a conectar esta carga al sistema eléctrico de la AEE. Junto con la carta de solicitud, se tienen que presentar los planos de ubicación (location) y situación (site) del proyecto. El dueño del proyecto es responsable de cumplir con todos los requisitos que establezca la AEE para la conexión del proyecto como resultado de la evaluación de campo.

1- El diseñador del proyecto tiene que ser un ingeniero licenciado y colegiado, autorizado para ejercer su profesión en Puerto Rico. Los planos de diseño elaborados por este profesional tienen que cumplir con los códigos, reglamentos, manuales, estándares y normas aplicables y vigentes para los sistemas eléctricos en PR.

2- El dueño del proyecto es responsable de cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Servidumbres para la AEE, en relación con:

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

A la luz de lo anterior, se concluye que se podrá ofrecer el servicio de energía eléctrica al proyecto propuesto.

15. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), en su carta del 16 de noviembre de 2009, informó, en cuanto a la disponibilidad del sistema de Acueductos, que el proyecto se podrá conectar al sistema de acueductos existente y condicionado a la construcción de un tanque de distribución de 200,000 galones y las líneas de conexión existente en el área del proyecto. En cuanto al sistema de alcantarillados expresaron que éste podrá ser prestado mediante conexión a la tubería existente en el área del proyecto. El desarrollador deberá someter todos los documentos requeridos para la aprobación de la conexión, pago de los cargos correspondientes por conexión por unidad, por servicio, de acuerdo a la reglamentación vigente.

10/12

A la luz de lo anterior se concluye que existe y se podrá prestar el servicio de agua potable y sistema de alcantarillado sanitario al proyecto propuesto.

16. La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFI), subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento, mediante carta de 9 de julio de 2003, certificó el proyecto Ext. Portales de Jacoboa de Patillas de noventa (90) unidades unifamiliares como uno de interés social.

Se entiende que AFI deberá certificar la enmienda propuesta la cual consiste de un proyecto residencial multifamiliar de 194 unidades y establecer a qué precio se van a vender el 75% de las unidades y el restante 25% de las unidades de vivienda atendiendo los parámetros actuales de precios de ventas de estas unidades de interés social.

17. Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (COE) mediante carta de 4 de mayo de 2006, informó que se pudiera requerir un permiso según lo dispone la Sección 404 de la Ley de Agua Limpia. Específicamente indicó que debido a que discurre una quebrada por el predio objeto de la consulta y debido a la existencia potencial de humedales en el área es necesario que



se lleve a cabo un estudio de determinación jurisdiccional (JD) en el predio. El COE llevará a cabo una visita de campo para corroborar los hallazgos y delimitar la extensión de las áreas jurisdiccionales del lugar y emitirá una decisión final sobre este asunto.

El COE advierte que comenzar los trabajos objeto de desarrollo sin que cuente con su autorización constituye una violación a las leyes federales y estarán sujetos a posibles acciones.

La parte proponente deberá evidenciar en la etapa operacional que presentó la correspondiente Solicitud de Determinación Jurisdiccional ante el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos y cuenta con una determinación final emitida por dicho Departamento sobre la presencia de humedales en el predio objeto de desarrollo.

18. Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), en carta de 15 de octubre de 2004, solicitó a la parte proponente que presentara en el Programa de Arqueología una Solicitud de Servicios Arqueológicos.

En su carta de 30 de mayo de 2007 el ICP informó que mediante carta de 23 de junio de 2005 el Programa de Arqueología y Etnohistoria emitió una autorización a proyecto. La evaluación realizada sugirió que basado en los datos existentes, las probabilidades de impactar un recurso arqueológico, según definido por la Ley Núm. 112 del 20 de julio de 1988, según enmendadas, eran mínimas.

BATZ.

El ICP advirtió que dicha autorización era de tipo parcial y que el proponente quedaba sujeto a las responsabilidades y obligaciones que impone la Ley Núm. 112, ante, la cual establece que se deberá paralizar todo tipo de actividad de excavación, movimiento y remoción de la corteza terrestre, y notificar en un plazo de veinticuatro (24) horas al Consejo en caso de que se descubra o impacte algún depósito, elemento, estructura o vestigio de naturaleza arqueológica.

19. El Municipio de Patillas, mediante carta de 5 de febrero de 2008, suscrita por el Hon. Benjamín Cintrón, Alcalde, endosó el proyecto de 90 unidades unifamiliares (consulta propuesta originalmente) sujeto a que se cumpla con los reglamentos y leyes aplicables.
20. Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) - El DRNA emitió comentarios al proyecto original y la enmienda propuesta mediante varias comunicaciones. En su carta de 7 de febrero de 2007, el DRNA indicó que dentro del predio discurre una quebrada intermitente que tributa al hábitat del "Pterocarpus swamp" y humedales presentes a aproximadamente un (1) kilómetro al sur de la finca. El DRNA solicitó a la parte proponente que ilustrara la referida quebrada en el plano esquemático junto a una faja de terreno de cinco metros medidos desde el borde de la misma. El DRNA solicitó un plano en el que se deberá incluir la topografía actual de la finca y un rediseño del proyecto, de forma tal que en el área de la quebrada y su faja de amortiguamiento no ubique ningún tipo de desarrollo.

Luego, en carta de 14 de diciembre de 2007, el DRNA solicitó que se dedicara a uso público la faja de terreno comprendida por el cauce de la quebrada más una franja adicional de cinco metros de ancho medidos a ambos lados del cuerpo de agua y desde los bordes de ésta. Dicha faja se deberá mantener expedita (libre) de construcciones. Indicó además que el remanente de la finca de 17.72 cuerdas deberá mantenerse en su estado natural tal y como fue indicado en la información suministrada por la parte proponente.

En su carta de 25 de febrero de 2009, el DRNA informó que el 10 de diciembre de 2007, el Departamento de la Vivienda (DV) circuló un Formulario para la Evaluación Ambiental para un proyecto. Que la Evaluación Ambiental (EA) discutía adecuadamente los aspectos ambientales. En su comunicación, el DRNA emitió comentarios para el proyecto original de noventa (90) unidades unifamiliares, se entiende que las mismas son de aplicación al proyecto según enmendado. Se destacan entre dichas recomendaciones las siguientes:

- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización), Sección 14 (Manejo de Aguas Pluviales).
- El predio bajo evaluación ubica en el Legado Forestal del Área de Maunabo. Sin embargo, el área propuesta para desarrollar no cuenta con los criterios de vegetación arbórea de este programa. No obstante, el remanente de la finca cuenta con vegetación boscosa y con los criterios del Programa Legado Forestal, por lo que esta área deberá permanecer en su estado natural. En el caso de considerar el remanente para un desarrollo en el futuro deberá presentarlo ante el DRNA para la evaluación correspondiente.

En su carta de 28 de diciembre de 2009, el DRNA informó haber evaluado el documento ambiental sometido en relación al proyecto y emitió sus comentarios a la agencia proponente, el Departamento de la Vivienda, mediante carta de 25 de febrero de 2009. Como parte de este proceso el DRNA no objetó el proyecto propuesto.

Finalmente, mediante carta de 10 de marzo de 2010, el DRNA emitió los siguientes comentarios en torno a la enmienda propuesta y objeto del presente informe:

- "Debido a que a través, de la parcela a desarrollarse discurre una quebrada, toda construcción deberá mantener un retiro de la quebrada de cinco (5) metros de ancho medidos desde el borde del cauce de la misma. Dicha faja se mantendrá expedita y no podrá ser utilizada para usos distintos al propósito de conservación del cuerpo de agua. Además, deberá dedicarse a favor del Municipio de Patillas conforme al Artículo 2 de la Ley Núm. 49 del 4 de enero de 2003, según enmendada por la Ley Núm. 55 de 22 de enero de 2004. Entiéndase que la faja de la quebrada deberá segregarse como lote independiente y que la misma será cedida al Municipio de Patillas, lo cual debe estar reflejado en el plano de mensura para la subdivisión de la finca.

- Se le apercibe que la huella de impacto del proyecto no deberá afectar el cauce mayor de la quebrada ni la vegetación ribereña asociada al cuerpo de agua.
- 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 tomará 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). Se le apercibe que la Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada prohíbe el corte y poda de árboles sin el permiso correspondiente del Departamento.
- Deberá establecer un programa de reforestación utilizando especies nativas que además, de ayudar a minimizar la erosión beneficien la vida silvestre. Esta medida es cónsona con la Ley para Fomentar la Siembra de Árboles Cuyas Frutas y/o Semillas Provean Alimento a Especies de Aves Silvestres de Puerto Rico (Ley Núm. 97 de junio de 1998), la cual establece lo siguiente:

En todo proyecto de reforestación en que se utilicen fondos públicos o privados, o en una combinación de estos, un 15% en las áreas rurales y un 10% en las áreas urbanas del total de árboles a ser sembrados, serán de especies cuyas frutas y/o semillas sirvan de alimento a las aves silvestres que residan temporal o permanentemente en esta". Debemos recordarle que los árboles tendrán un mínimo de 6' de altura al momento de la siembra.

2012

- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización), Sección 14 (Manejo de Aguas Pluviales). Se le apercibe que del sistema pluvial descargar en la quebrada, deberá descartar la descarga en un punto concentrado, lo que implica que no puede afectar la faja verde e integrar a dicho sistema una alternativa de diseño que permita que el agua llegue de la misma forma que discurría en su estado natural.
- Deberá 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.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 6916 (Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes del Corteza Terrestre). Se le apercibe que la Ley Núm. 132 de 25 de junio de 1968, según enmendada y su Reglamento, prohíben la extracción, excavación, remoción y dragado de material de la corteza terrestre sin el permiso correspondiente del Departamento.



- De descubrirse en el predio objeto de desarrollo algún cuerpo de agua superficial o subterráneo, sea perenne o intermitentemente, cueva o sumidero deberá informarlo inmediatamente al DRNA y demás agencias concernidas. No informar hallazgos de este tipo así como las medidas de mitigación que se implantarán para proteger estos recursos naturales conllevará una revocación automática de la presente comunicación de no objeción y podrá ser base para acciones legales por parte del DRNA en los foros disponibles".

La parte proponente deberá cumplir con todas las recomendaciones emitidas por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en su comunicaciones.

21. Departamento de Agricultura (DA), en carta de 27 de agosto de 2008, objetó el desarrollo propuesto por entender que la aprobación de la consulta contribuiría al incremento de presión urbana sobre terrenos de alto potencial agropecuario. Observaron que la finca colinda con terrenos vacantes de amplia cabida con similares características en cuanto a topografía. En cuanto al patrón de uso predominante se pudo constatar que el uso agrícola es predominante. Observaron además que existe una urbanización (Urb. Portales de Jacaboa) al sureste de la finca objeto de desarrollo. Entienden que el proyecto podría traer un precedente para futuros núcleos urbanos en el sector.

Luego, mediante carta de 18 de diciembre de 2009, el DA reiteró la objeción de la consulta de ubicación debido a que existe actividad agrícola en los terrenos, específicamente de ganado vacuno para la producción de carne.

22. Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS), en carta de 21 de enero de 2010, dirigida al Presidente de la Junta de Planificación, suscrita por Rebeca De la Cruz Pérez, Directora, División de Planificación, informó que recibió los documentos de referencia para evaluación y comentarios. La Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS) no objetó la propuesta ya que el proyecto no tiene aspectos contrarios a su política pública. Sin embargo, es necesario que el proponente incorpore en etapas subsiguientes las recomendaciones que se especifican en la comunicación para cumplir con las leyes promulgadas sobre el manejo y disposición de los desperdicios sólidos y los materiales reciclables. La parte proponente deberá cumplir con las disposiciones aplicables y contenidas en: la Ley Núm. 70 de 18 de septiembre de 1992, Ley para la Reducción y Reciclaje de los Desperdicios Sólidos según enmendada; Ley Núm. 61 de 10 de mayo de 2002, Ley para Crear Áreas de Recuperación de Material Reciclable en los Complejos de Viviendas; Ley Núm. 191 de 30 de julio de 1999, Ley para Utilizar Neumáticos Desechables y Triturados Fabricados en Puerto Rico en las Áreas de Juego de Niños; Ley Núm. 136 de 25 de julio de 2000, Ley para Disponer que los Reductores de Velocidad sean Fabricados con Materiales Reciclables y Manufacturados en Puerto Rico; Reglamento de Lotificación y Urbanización, Reglamento Núm. 3, Sección 20.00 sobre Desperdicios Sólidos y Reglamento para Reducción, Reutilización y Reciclaje de Desperdicios Sólidos.

DAK



La parte proponte indicó que la disposición de desperdicios sólidos estará a cargo de una compañía privada en la etapa de construcción; en la etapa de operación la disposición se realizará a través del municipio.

23. La Junta de Calidad Ambiental (JCA) mediante carta de 28 de junio de 2010 certificó el cumplimiento de la propuesta con lo dispuesto en el Artículo 4(B)(3) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada (DN-08-0243(DV)).
24. Durante la vista pública se generó la siguiente participación ciudadana:

A Favor:

Sra. Nancy Ruiz, residente y portavoz de la Urbanización Portales de Jacaboa, le preocupa si es un proyecto de residencial público. El proponente Teodoro Andino contestó que no es residencial público sino de interés social igual a la urbanización donde ella vive. Por lo tanto no se opone y endosa el proyecto.

Sr. Gerardo Negrón Soto, vecino del sector expresó que hay un problema de bajo voltaje y le preocupa sobre los cortes de terreno o rellenos y como le puede afectar la escorrentía a su propiedad. El proponente Sr. Andino informó que esa información sobre el voltaje le corresponde proveerla a la AEE. Sobre el corte y la escorrentía, el proponente expresó que no se va a rellenar ni cortar terreno, por lo tanto no debe afectar su propiedad. El señor Negrón favorece el proyecto luego de las aclaraciones hechas por el proponente. El proponente aclaró además que la quebrada intermitente en la finca del proyecto, quedará inalterada y que no hay sumideros o mogotes.

Roz

En oposición:

Sr. Marcial Rodríguez, vecino del Barrio Jacaboa, le preocupa la disponibilidad de agua. Informa que el barrio se suple de un pozo de agua. El proponente le orientó para que se dirijan a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) para que le contesten sobre la preocupación de presión de agua. Informa que la urbanización se comprometió a rehabilitar un tanque de agua para la cual se construyó un camino pero que nunca se realizó la mejora. No se opone al proyecto propuesto condicionado a que no se afecte la presión de agua.

En armonía con las anteriores Determinaciones de Hechos que anteceden expuestas, formulamos las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

- 1- La Junta de Planificación es el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral del país y hacer las determinaciones sobre los usos de terrenos en Puerto Rico, Artículos 4 y 11, inciso 14 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada. [23 L.P.R.A. §§ 62c y 62j (14)].



2. La Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, en su Artículo 13.004, autorizó a los municipios a adoptar Planes de Ordenación, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XIII (Ordenación Territorial) de dicha ley. No obstante, actualmente el Municipio de Patillas no tiene aprobado un Plan Territorial, según se desprende de la Determinación de Hechos número 10. Por lo tanto, la consulta de referencia será evaluada conforme al Reglamento de Calificación (Reglamento de Planificación Núm. 4), con vigencia de 11 de enero de 2009.
3. El Artículo 13.020 de la Ley Núm. 81, supra, dispone que los reglamentos de la Junta o la ARPE, o parte de los mismos, que el Municipio contemple sustituir mediante su Plan Territorial (PT), se aplicarán hasta que los nuevos reglamentos y planos de ordenación entren en vigor. Por tal razón y ante el hecho de que el predio objeto de la consulta ubica en un sector que no ha sido zonificado, al atender la consulta de referencia es necesario aplicar el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, con vigencia de 11 de enero de 2009.
4. El Reglamento para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Uso y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación, Reglamento Núm. 27 con vigencia de 5 de septiembre de 2002, establece en su Sección 4.02 los usos de proyectos privados en áreas no zonificadas que han sido delegados y por ende pueden ser considerados por la Administración de Reglamentos y Permisos. El uso propuesto de índole residencial multifamiliar no ha sido delegado a la ARPE por lo que es la Junta la agencia con jurisdicción para evaluar el proyecto mediante el mecanismo de la consulta de ubicación.
5. El Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta, vigente, en su Sección 3.03, inciso 2, establece que se requerirá la presentación de consulta de ubicación las siguientes instancias:

"2. Propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas que la Junta se haya reservado jurisdicción exclusiva, a tenor con el Reglamento para delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Uso y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación (Reglamento de Planificación Núm. 27)."
6. Surge de las Determinaciones de Hechos que el predio objeto de consulta se encuentra situado en un área no calificada del Municipio de Patillas. Se propone un uso residencial multifamiliar, que consiste en la construcción de cientos noventa y cuatro (194) unidades de vivienda de interés social con solares de cabida mínima de 300 metros cuadrados en terrenos en área no zonificada.

ARPE

7. El Reglamento de Procedimientos Adjudicativos dispone en su Sección 7.01 sobre Evaluación, Tramitación y Disposición de la Consulta lo siguiente:

"1. La Junta de Planificación, estudiará, tramitará y resolverá las consultas de ubicación, tomando en consideración, entre otros, los siguientes documentos y elementos de juicio: *Ley Orgánica de la Junta de Planificación* (Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada), *Ley de Municipios Autónomos* (Ley 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada); *Ley del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico* (Ley 550 de 4 de octubre de 2004); Plan de Desarrollo Integral; *Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico*; Planes de Usos de Terrenos (incluye Mapas de Expansión Urbana); Mapas de Zonificación o Calificación; Áreas Especiales de Riesgos a Inundación; Planes de Ordenación Territorial, adoptados por la Junta de Planificación y aprobados por el Gobernador; Planes Regionales, adoptados por la Junta y aprobados por el Gobernador; Reglamentos de Planificación y otra reglamentación aplicable; Programa de Inversiones de Cuatro Años, localización específica del proyecto, usos existentes en el sector, situación de la infraestructura física y social en el lugar (calles, acueductos y alcantarillado, energía eléctrica, transportación, recogido de basura, servicio policiaco y otros); rasgos topográficos, condición de inundabilidad, condición del subsuelo, densidad poblacional, grado de contaminación del ambiente, distancia entre los terrenos y las áreas construidas, importancia agrícola, ambiental o turística de los terrenos, y otras condiciones sociales, económicas y físicas análogas."

BATZ

8. Como parte de los requisitos de presentación de los casos de consulta de ubicación, la Junta requiere en su Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, Sección 4.01 lo siguiente:

" 1.

2. Deberá incluirse evidencia fehaciente de que el promovente es dueño, optante o arrendatario debidamente autorizado por el dueño de la propiedad tal como Escritura de Adquisición Contrato de Opción de Compra, Certificación Registral, en la que se identifique el dueño de los terrenos...."

Al momento de la presentación de la consulta se identificaba como dueño de los terrenos a *Town and Country Management Group, Inc.* No obstante, durante la vista pública surge que hubo un cambio de titularidad. Surge del expediente administrativo que CBMI Investment Inc. adquirió el pleno dominio de la finca objeto de desarrollo mediante Escritura Núm. Seiscientos Veintinueve (629) otorgada el 29 de noviembre del 2005 ante notario Dianne M. Pérez Sebastián.



9. Mediante Resolución JP-242 emitida por la Junta el 11 de abril de 1985, se autorizó la concesión de variaciones en los parámetros de construcción a los requisitos establecidos en la reglamentación para proyectos residenciales para familias de ingresos limitados. Dichos parámetros de construcción fueron revisados por la Junta mediante la Cuarta Extensión de la Resolución JP-242, emitida el 18 de febrero de 1994.

Conforme a la Sección A de dicha resolución, para casas de apartamentos se permite una cabida mínima de cien (100) metros cuadrados por unidad de vivienda.

Conforme a la Sección B de dicha resolución para proyectos de casas de apartamentos se permite un frente mínimo variable; un patio delantero y posterior mínimo de tres (3) metros y un patio lateral de 2.0 metros cuando la pared sea sólida y de 3.0 metros si tiene ventanas.

Conforme a la Sección C, en casas de apartamentos se requiere un mínimo de un (1) espacio de estacionamiento por unidad de vivienda.

10. Surge del Memorial Explicativo Enmendado presentado por la parte proponente el 17 de abril de 2009 y que obra en el expediente administrativo, que se proponen los siguientes parámetros: Se propone una densidad poblacional de 194 ubv; patios delanteros, posteriores y laterales de 6.92 metros y 194 espacios de estacionamientos para residentes (a razón de un espacio por unidad de vivienda) y 54 espacios de estacionamientos para visitantes. A la luz de lo anterior concluimos que el proyecto propuesto cumple con el mínimo establecido en la JP-242 en cuanto a parámetros de patios y provisión de espacios de estacionamientos.

JP-242

11. De otra parte, la Junta, mediante la Sexta Extensión a la Resolución JP-242, autorizó una enmienda a los efectos de incluir en la referida resolución que en proyecto de viviendas de interés social aprobados y subsidiados total o parcialmente por el Gobierno de Puerto Rico, el desarrollador deberá reservar un cinco (5) por ciento del total de viviendas, a fin de destinarlas como residencias para personas de edad avanzada o personas con impedimentos, que cualifiquen para adquirir las mismas. En la resolución se define persona avanzada como toda persona mayor de sesenta (60) años y una persona con impedimentos como toda persona con un impedimento físico o mental que lo limite sustancialmente en una o más de las actividades principales del diario vivir; o que tiene un historial de tal impedimento; que es considerada o atendida como una persona con tal impedimento.

12. Ley de Municipios Autónomos, Ley 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada

El Municipio de Patillas no cuenta con un Plan de Ordenación Territorial aprobado, el mismo se encuentra en la Fase IV – Plan Final (Propuesto). Por lo tanto, el proyecto propuesto será evaluado tomando en consideración varios instrumentos de planificación según se enumeran en la Sección 7.01 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos vigente y de forma supletoria el Documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, con vigencia del 31 de octubre de 1995.



Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico

El referido documento contempla como una meta general el incentivar la construcción de vivienda asequible planificando los desarrollos de vivienda orientados a las familias de ingresos bajos y moderados. Se establece además como un objetivo, el proveer terrenos suficientes y adecuados para acomodar el crecimiento poblacional a tono con la necesidad particular de cada municipio.

13. La parte proponente justifica su propuesta basado en la necesidad de viviendas de bajo costo en el Municipio de Patillas atendiendo el hecho del que el nivel de pobreza de dicho municipio. En memorial explicativo que obra en autos, la parte proponente indica que, conforme al Censo del 2000 el Municipio de Patillas, tuvo un aumento de 2.6% en su población y cuenta con un grupo de trabajadores que asciende a 5,940 personas de las cuales 3,777 se encuentran trabajando. El ingreso mediano del hogar para el Municipio de Patillas es de \$ 6,896.00. El porcentaje de familias bajo el nivel de pobreza es de 69.9% y 71.6% de personas bajo nivel de pobreza. A esos efectos, se propone un proyecto de interés social para ayudar a mejorar la calidad de vida de los residentes de dicho municipio y a su vez contribuir a que las familias de bajos recursos puedan proveerse una residencia. Surge del expediente administrativo que el Municipio de Patillas endosó el proyecto residencial de interés social.

Partz.

14. Plan de Desarrollo Integral

En el documento Plan de Desarrollo Integral se establece como una misión el facilitar la accesibilidad a una vivienda propia, digna, segura y adecuada con el propósito de fomentar la integración social en el vecindario y estimular un sentido de identidad, pertenencia y participación del individuo con la comunidad. El proyecto de autos cumple con dicha misión en la medida en que se ofrecerá a los ciudadanos del Municipio de Patillas la oportunidad de obtener una vivienda propia a bajo costo.

15. Planes Regionales

El Plan Regional del Este, con vigencia de 2 de septiembre de 2000, presenta un diagnóstico y análisis de la situación integral que confronta el conglomerado de municipios del área Este de la Isla, que incluye el Municipio de Patillas. Surge de dicho Plan que los cambios demográficos en los pasados años han modificado la composición familiar, la estructura de edad y las tasas de crecimiento poblacional. Dichos cambios junto al empleo, el ingreso familiar y las tasas de mortalidad, entre otros, inciden sobre la demanda de vivienda a corto y largo plazo. Surge de dicho documento que conforme al estudio "Demand for Housing in Puerto Rico, 1994-1998", realizado por la firma Estudios Técnicos, en la región habrá una demanda por vivienda de 18,843 unidades adicionales, lo que representará el 12.8% de la demanda efectiva. Que el Departamento de Vivienda, como facilitador en la provisión de vivienda de interés

social, dirige los esfuerzos hacia el sector privado proveyendo incentivos atractivos al desarrollador. El proyecto de autos permitirá que personas de bajos ingresos del Municipio de Patillas se beneficien de la adquisición de vivienda de bajo costo lo que redundará en la calidad de vida de dichos ciudadanos.

16. Áreas Especiales de Riesgos a Inundación

Conforme a la Hoja 72000C2155J, Flood Insurance Rate Maps", vigente el 18 de noviembre de 2009, los terrenos objetos de desarrollo ubican en una Zona X, no inundable.

17. Importancia Agrícola

Aunque en carta emitida por el Departamento de Agricultura los terrenos son aptos para uso agrícola por lo que dicha agencia objetó el desarrollo propuesto, se entiende que el proyecto de autos adelanta la política pública de proveer viviendas a bajo costo a familias de bajos recursos.

18. Otros Factores a considerar

En relación a la infraestructura, las agencias con conocimientos especializados en la materia indicaron que existe la infraestructura necesaria para proveer agua potable, energía eléctrica y disponer de las aguas usadas mediante el sistema de alcantarillado sanitario existente.

Como resultado del presente proyecto se contemplan realizar mejoras a la infraestructura del sector incluyendo mejoras a la infraestructura vial según fueron requeridas por las distintas agencias, AAA, AEE y ACT. Concluimos que conforme a los comentarios emitidos por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) y la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) sobre el proyecto, existe o se puede proveer la infraestructura necesaria para servir al proyecto. El proyecto, no ubicará en zona inundable y fue endosado por el Municipio de Patillas.

19. En el caso Junta de Planificación de Puerto Rico y Plaza Santa Isabel, Inc. v. A. Cordero Badillo, Inc.; y Ponce Cash & Carry, Inc., 2009 TSPR 160, se establece que una persona natural o jurídica, que se encuentre participando activamente en un proceso administrativo y que desee ser considerada "parte", con todo lo que ello implica para fines de revisión de la decisión administrativa, debe hacer una solicitud formal al respecto, debidamente fundamentada. El interesado deberá hacer una solicitud formal en la que demuestre claramente como se verá afectado su interés por la decisión administrativa. Dicha solicitud deberá hacerse por escrito. Se reconoce como parte en el procedimiento a: CBMI Investment, Inc. y al Municipio de Patillas.

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 solicitud de enmienda fue considerada por esta Junta de Planificación, quien después del debido análisis de los argumentos de la parte proponente, consideró razonable la petición formulada, condicionada a lo siguiente:

1. Los parámetros del proyecto serán conforme a la Resolución JP-242.
2. Se deberá cumplir con las disposiciones de los Reglamentos Número 21 (Reglamento de Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano) y el Reglamento Número 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para PR).
3. Se cumplirá con los requerimientos de las agencias concernidas, incluyendo con las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental.

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, **AUTORIZA ENMIENDA** en la Consulta Número 2004-73-0669-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial multifamiliar de interés social en el Barrio Jacaboa del Municipio de Patillas.

PAK • 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 periodo de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) de no someterse la etapa subsiguiente en la 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.

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 y direcciones se mencionan a continuación: **CBMI Investment, Inc.**, PO Box 9652, San Juan PR 00908; **ARDTAM & Associates**, PO Box 9652, San Juan PR 00908-9652; **Municipio de Patillas**, PO Box 698, Patillas PR 00723. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


LESLIE J. HERNÁNDEZ CRÉSPO
Presidenta Interina

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 **09 SEP 2010**


Loida Sofo Noguera
Secretaria



