1190

Estado Libre Asociado 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

RECIBIDO SECRETARIA SENADO DE P.R.
2009 MAY 20 AM 10: 58

15 de mayo de 2009

HON. THOMAS RIVERA SCHATZ, PRESIDENTE
SENADO DE PUERTO RICO
PO BOX 9023431
SAN JUAN PR 00902--343

2009 MAY 19 AM 11: 07

Consulta Número: 2003-01-0038-JPU-A

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,

Cynthia Sosa Rivera
Secretaria

Anejo

PO-3406

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

13 de mayo de 2009

Décima Segunda Extensión a la
Consulta Número 2003-01-0038-JPU-A

RESOLUCIÓN

Desarrollos Vico, Inc., por conducto de su representación ante esta Junta, ante la consideración de la Junta de Planificación de Puerto Rico, en adelante la Junta, una consulta de ubicación para el desarrollo de un proyecto comercial, de 325,000 pies cuadrados, en un predio de de 18.96 cuerdas, según mensura y de 19.72 cuerdas, según escrituras, que surgiría de la agrupación de tres fincas independientes, a saber: una de 14.2110 cuerdas, otra de 4.5 cuerdas y finalmente una de 1.0 cuerdas. El predio objeto de consulta radica al Norte de la Carretera Estatal Número 2, kilómetro 124, en el Barrio Corrales del Municipio de Aguadilla.

El 22 de mayo de 2003, notificada el 17 de junio de 2003, la Junta decretó un suspenso en la consulta con la intención de que la parte proponente expusiera las bases jurisdiccionales de la consulta incoada. La parte respondió al requerimiento de Junta el 8 de julio de 2003. Así las cosas y luego de varios trámites procesales, que incluyó el cambio en representación de la parte proponente, el 9 de febrero de 2004, notificada el 31 de marzo de 2004, la Junta decretó un nuevo suspenso en la consulta, esta vez para recibir comentarios de las agencias pertinentes y para que la parte proponente presentara los documentos de vista pública y referir a Compañía de Fomento Comercial para efectos de cumplimiento con la Ley sobre Política Pública Ambiental, entonces vigente.

Posteriormente, el 22 de julio de 2004 la parte proponente presentó una enmienda a la consulta para reducir el pietaje propuesto originalmente a doscientos diez mil (210,000) pies cuadrados y presentó nuevos documentos para la celebración de la vista pública. En su reunión de 23 de agosto de 2004 la Junta acordó decretar un nuevo suspenso en la consulta, para referir el caso a la Compañía de Fomento Comercial para propósitos de cumplimiento ambiental y evaluación de impacto económico. Dicha decisión fue notificada mediante Resolución el 30 de septiembre de 2004. Atendiendo una solicitud de prórroga de la parte proponente, la Junta en su reunión de 9 de marzo de 2005, notificada el 28 de marzo de 2005, decretó un suspenso adicional de 45 días improrrogables, para que la parte proponente presentara el Estudio de Impacto Económico. La parte proponente, por conducto de Oscar Soto, presentó el 11 de mayo de 2005 el Estudio solicitado. El 13 de mayo de 2005 el Centro Unido de Detallistas, a través de Carlos M. Declet presentó una Moción de Intervención. Asimismo, el 27 de mayo de 2005 Luis R. Medina, en representación de Luan Investment, S.E. (Aguadilla Mall) presentó una Moción de Intervención. Ambas peticiones fueron atendidas por la Junta en su reunión de 10 de junio de 2005, autorizando ambas intervenciones mediante Resolución, notificada el 20 de junio del mismo año.

La Junta, mediante Resolución de 24 de agosto de 2005, notificada el 12 de septiembre de 2005, decretó un suspenso hasta que la Compañía de Comercio y Exportación, en adelante CCE, certificara haber circulado el documento ambiental preparado para la acción propuesta. La CCE emitió comentarios el 3 de octubre de 2007 y la JCA certificó el cumplimiento ambiental en carta recibida en la Junta el 19 de septiembre de 2006. El 31 de enero de 2007 la parte proponente solicita un método alterno de notificación, que la Junta autorizó en su reunión de 7 de febrero de 2007, acuerdo notificado el 22 de febrero de 2007. Así las cosas, se señaló una vista pública para el 14 de junio de 2007. Sin embargo, la parte proponente presentó una solicitud de suspensión de la vista el 29 de mayo de 2007.

El 14 de septiembre la parte proponente solicitó el archivo sin perjuicio de la consulta, en atención a los comentarios de la CCE. Petición declarada con lugar por la Junta en su reunión de 13 de septiembre de 2007, notificada el 26 de septiembre de 2007.

El 14 de noviembre de 2007, la parte proponente presentó copia de la solicitud de reconsideración presentada ante la CCE. La Junta en su reunión de 29 de noviembre de 2007, acuerdo notificado el 11 de diciembre de 2007, reabrió el proceso de consulta de ubicación y decretó un nuevo suspenso en la misma para referir a la CCE la comunicación presentada por la parte proponente. El 14 de diciembre de 2007 la parte proponente presentó un Nuevo Estudio de Viabilidad Económica. Asimismo, mediante carta de 17 de diciembre de 2007 la Junta certificó y remitió a la CCE un nuevo Estudio de Viabilidad e Impacto Económico presentado por la parte proponente. El 8 de enero de 2008 la CCE presentó una nueva evaluación de dicho Estudio de Viabilidad Económica. Posteriormente, se reafirmó en sus comentarios en carta de 15 de enero de 2009.

Así las cosas, el 7 de febrero de 2008 la parte proponente pagó los derechos por la solicitud de enmienda a la consulta de ubicación, consistente en la reducción del pietaje de construcción propuesto originalmente de 325,000 pies cuadrados a 210, 000 pies cuadrados y presentó documentos enmendados. La enmienda fue notificada al municipio en comunicación de 8 de febrero de 2008. La

Junta reabrió la consulta y acogió le enmienda propuesta en su reunión de 14 de febrero de 2008. Dicho acuerdo fue notificado y archivado en autos el 22 de febrero de 2008 y requirió, además, el rediseño de la propuesta para cumplir con los parámetros de un Distrito C-2, considerado de acuerdo a la reglamentación actual como un Distrito Comercial Intermedio (C-I), a los efectos de cada solar ubicara en un predio independiente y para que corrigieran los documentos presentados para vista pública.

El 4 de abril de 2008 la parte proponente presentó un desglose del área comercial propuesta por la enmienda a la consulta, nuevos documentos de vista pública y una segunda solicitud de método alterno de notificación para varios de los propietarios, incluidos en la lista provista para efectos de notificación, esto por entender que las direcciones o nombres obtenidos eran inoficiosos. Es decir, que podrían ser devueltos por el Sistema de Correo Federal. La Junta evaluó y aprobó la solicitud en su reunión de 17 de abril de 2008, acuerdo notificado por Resolución el 24 de abril de 2008. En la misma declaró con lugar el método alterno de notificación y la colocación de un rótulo en el predio como medida cautelar. El 18 de agosto de 2008 la parte proponente presentó nueva información para notificación, de acuerdo a las disposiciones del Reglamento de Calificación de puerto Rico, aprobado el 28 de junio de 2008.

Para considerar y conocer sobre los planteamientos y prueba de la parte proponente, partes interesadas y público en general, se celebró una audiencia pública, el 11 de febrero de 2009, previa publicación de dos avisos de prensa, uno ordinario, en el periódico El Nuevo Día, edición del 11 de enero de 2009, a la página 47 y uno alterno en el periódico El Nuevo Día, edición del 10 de enero de 2009, a la página 46. La audiencia se llevó a cabo en el Salón de la Legislatura Municipal del Municipio de Aguadilla.

Se recibieron e identificaron como Exhibits de la Audiencia Pública los siguientes documentos:

1. Fotografías ilustrando la colocación de los rótulos requeridos para notificación a la vista pública.
   a. Rótulo instalado en estructura contigua al predio objeto de consulta.
   b. Vista de cerca del Rótulo instalado en el solar dando frente la PR-2.
   c. Vista lejana donde se aprecia el rótulo descrito en el acápite b, instalado en el predio objeto de consulta.

Del expediente del caso, así como de la prueba documental y testifical aportada en la audiencia, formulamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El predio objeto de la consulta y de propuesta recalificación radica al Norte de la Carretera Estatal Núm. 2, Km. 124.5, en el Barrio Corrales del municipio de Aguadilla. El mismo tiene una extensión de 18.96 cuerdas, según mensura y 19.7210 cuerdas, según escrituras que surgen de tres fincas, a saber de 1.01 cuerdas, 14.2110 cuerdas y 4.5 cuerdas. El mismo está delimitado por: el Norte, con la comunidad Cabán, la Cantera Dr. Najul y la propiedad de Ángel Pérez; por el Sur con la carretera estatal número 2, con la propiedad de Ana Pérez y la propiedad de Juan López, respectivamente; por el Oeste con la Estación de Gasolina San Rafael (Shell); y por el Este con la comunidad Cabán.

2. Conforme a la reglamentación vigente, se requirió a la parte proponente evidenciar la titularidad de las fincas que conforman el predio objeto de consulta. La parte proponente presentó el 18 de febrero de 2009, a través de su representación legal, un Escrito Informativo, en el que aclara que la parte proponente de la consulta es Desarrollos Vicos, Inc., cuyos únicos accionistas son los esposos Víctor Manuel Soto Concepción y Miriam Judith Valera Concepción.

   Además, manifiesta la parte proponente que Desarrollos Vicos, Inc. es dueña en pleno dominio de la finca de catorce punto dos mil ciento diez (14.2110) cuerdas y presenta los títulos que acreditan ese hecho, a saber: Escritura Núm. 236 de Ratificación, Escritura Núm. 237 de Compraventa de Participación, Escritura Núm. 238 de Compraventa de Participación y Escritura Núm. 239 de Compraventa de Participación, otorgadas todas en Guaynabo, Puerto Rico, el 20 de octubre de 2008; ante el Notario César A. Pérez Cabán y la Escritura Número 99 de Compraventa de Participación, otorgada en Moca, Puerto Rico, el 24 de abril de 2007, ante el Notario César A. Pérez Cabán. (Véase Anejos 1, 2, 3, 4 y 5 del Escrito Informativo presentado por la parte proponente el 18 de febrero de 2009.)

   De otra parte, reconoce la parte proponente que la finca de cuatro y media (4.5) cuerdas es propiedad de los señores Víctor Manuel Soto Concepción y Miriam Judith Valera Concepción, lo que se acredita con la Escritura Núm. 7 de Compraventa, otorgada el 31 de marzo de 2005 en Aguadilla Puerto Rico, ante el Notario Carlos Añeses Meléndez. Indican que ésta finca será traspasada a la corporación proponente de la consulta, de aprobarse la misma. Véase Anejo 6 del Escrito Informativo presentado por la parte proponente.

Finalmente, la finca de aproximadamente una (1) cuerda es objeto de un Contrato de Opción de Compra, otorgado en Moca, Puerto Rico, el 26 de mayo de 2007, ante el Notario César A. Peréz Cabán, a favor de Víctor Manuel Soto Concepción y Miriam Judith Valera Concepción. Dicho contrato tenía un término de seis (6) meses para ejercer la opción y fue presentado en evidencia por la parte proponente. Véase Anejo 7 del Escrito Informativo. Sin embargo, un titular del predio falleció durante ese tiempo y ahora el poder ejercer la opción otorgada se encuentra sujeto a una serie de procesos judiciales, entre ellos que se haga la correspondiente Declaratoria de Herederos y que éstos cumplan con la obligación contraída por su causante. Nos remitimos a la Determinación de Hecho Num. 21, inciso 2, para una discusión más abarcadora sobre el particular.

3. El proyecto propuesto en el predio objeto de consulta es un desarrollo comercial con un área de construcción total de doscientos diez mil (210,000) pies cuadrados, que se desglosa como sigue: Un edificio principal, de un solo nivel, de doscientos mil (200, 000) pies cuadrados, a distribuirse en: un área de venta al detal de setenta y siete mil (77,000) pies cuadrados, con un área de almacén de veintitrés mil cien (23,100) pies cuadrados; un local para cine de veinte mil (20,000) pies cuadrados; un local para institución bancaria de seis mil (6,000) pies cuadrados; dos locales para restaurantes de seis mil (6,000) pies cuadrados cada uno; dos áreas separadas para albergar oficinas de servicios profesionales que totalizan sesenta y un mil novecientos veinte (61,920) pies cuadrados y dos (2) locales independientes ("free standing") de cinco mil (5,000) pies cuadrados cada uno. El área de sesenta y un mil novecientos veinte (61, 920) pies cuadrados para oficinas, se desglosa, a su vez, como sigue: cuarenta y siete seiscientos (47,600) pies cuadrados para área de oficina, cuatro mil doscientos cuarenta (4,240) pies cuadrados para área de baños y diez mil ochenta (10,080) pies cuadrados para área de pasillos. Se contempla la provisión de mil trescientos (1,300) espacios de estacionamiento, de los cuales noventa (90) serían para el uso de personas con impedimentos.

4. El Municipio Autónomo de Aguadilla cuenta con un Plan Territorial adoptado por la Junta mediante la Resolución JP-PT-01-1 y aprobado por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el 21 de septiembre de 2000, mediante el Boletín Administrativo Núm. OE 2000-52. Asimismo, el 30 de septiembre de 2002 se otorgó un Convenio de Transferencia de Facultades de la Junta de Planificación y la ARPE, por el E.L.A., mediante el cual se le transfirieron al Municipio de Aguadilla varias Jerarquías de Ordenación Territorial.

5. De acuerdo al Mapa de Calificación del Municipio Autónomo de Aguadilla, el predio objeto de la consulta tiene una clasificación de Suelo Urbano (SU) y está comprendido en un distrito de calificación Residencial Uno (R-1), considerado de acuerdo a la reglamentación vigente como un Distrito Residencial Intermedio (R-I). Mediante la presente consulta, se propone una enmienda al Mapa de Calificación de Suelos de Aguadilla, para la recalificación de los terrenos objeto de la consulta a un distrito de calificación Comercial Intermedio (C-I).

6. El área aledaña al predio objeto de consulta muestra un comportamiento predominantemente urbano, con usos residenciales, comerciales e institucionales, en su mayoría al Norte de la PR-2, donde radica el predio objeto de consulta. Sin embargo en dirección sur de la referida vía se observan áreas vacantes, cubiertas de su capa vegetal.

7. El predio objeto de la consulta se encuentra vacante y cubierto, en su mayoría, de su capa vegetal. Posee una topografía semillana, poco escarpada. Surge del documento ambiental que en el predio objeto no existen sistemas naturales que merezcan especial atención. No obstante, reconoce existe un mogote o montículo de piedra caliza en el mismo.

8. El proyecto propuesto requiere un movimiento de tierra con un volumen aproximado de setenta y cinco (75,000) metros cúbicos en la etapa de construcción, que se realizará manteniendo lo más posible los rasgos topográficos existentes y se limitará a la porción de la finca a desarrollarse.

   El acarreo del material extraído, según señaló la parte proponente, se hará por caminos internos con una finca contigua, donde opera una cantera, y es donde el material extraído, que no se utilice como relleno en el predio objeto de consulta, será depositado para ser procesado. Dicha acción debe contar con las correspondientes autorizaciones del DRNA y agencias con jurisdicción en el asunto.

9. De acuerdo con los Mapas de Riesgo de Inundaciones de FEMA, Hoja Núm. 72000C0135H, con vigencia del 19 de abril de 2005, se identifica la finca donde radica el predio objeto de consulta como uno que comprende una Zona X, oscurecida, equivalente a una área determinada fuera del 0.2% de probabilidad de inundación en un tormenta de 500 años.

10. Sobre la capacidad de la infraestructura disponible para servir el proyecto propuesto, enumeramos a continuación:

    a. El acceso al predio se propone a través de una calle marginal a construirse, que daría acceso a la Carretera Estatal Núm. 2 y a un camino municipal al Este de la propiedad.

Sobre este aspecto de la infraestructura se expresó la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT), en comunicación de 21 de diciembre de 2001, indicando, entre otras cosas, que no se permitirán accesos adicionales desde el proyecto hacia la vía PR-2. Los mismos deberán canalizarse a través de las calles internas del desarrollo. Indicó las medidas de las secciones del acceso, así como los radios de curvatura y franjas de siembra. Además, requirió que el acceso al desarrollo propuesto por la calle marginal se conecte en forma de bulbo con la calle municipal al noroeste de la propiedad; indicó que se permitirá un corte en la isleta de seguridad en la colindancia este del desarrollo, para producir un acceso de entrada solamente, y que se deberá proveer el correspondiente carril de deceleración en dicho acceso. Además, que el acceso por el camino municipal deberá estar retirado a una distancia mínima de 25.00 metros medidos desde la curva de enlace del bulbo de la calle marginal con el camino municipal.

De igual forma, recomendó se consulte al municipio sobre accesos y mejoras a requeridas a vías municipales. El Municipio, según se desprende de la Determinación de Hecho Núm. 17, indicó que la acción propuesta es cónsona con el Plan de Ordenamiento Territorial, así como con el área de influencia del mismo y, por ende, no tiene objeción al mismo.

La parte proponente testificó en la audiencia pública que cumpliría con todos los requerimientos de la ACT. De acuerdo a lo anteriormente expresado, la Oficial Examinadora infiere que existe la infraestructura vial necesaria para servir el proyecto propuesto.

b. La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) expresó en comunicación del 12 de abril de 2004 que no tiene objeción a la aprobación del proyecto de referencia. Indicó, además, que realizará los estudios correspondientes para informar los puntos de conexión y aportaciones necesarias para mejorar el sistema eléctrico existente y servir el proyecto. Solicitó a la parte proponente que se muestre y respete las servidumbres de paso de líneas eléctricas que pasen por el proyecto. Además, señaló que en caso de que el proyecto afecte un sistema de riego, el dueño del proyecto deberá obtener el endoso de la División de Servicios de Riego, Represas y Embalses de la AEE.

   Sobre este aspecto de la infraestructura testificaron algunos ciudadanos que participaron del proceso de vista pública, quienes indicaron que en el sector existen problemas con el suministro de energía eléctrica y padecen de "bajones de luz".

   La parte proponente testificó cumplirá con los requerimientos de la AEE.

   Luego de evaluada la prueba y conforme a los comentarios de la agencia con peritaje en el asunto mencionado, concluimos si cumplen con los requerimientos realizados por la AEE, podrá prestarse el servicio eléctrico necesario para el proyecto propuesto.

c. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillado (AAA), en carta de 21 de abril de 2004, manifestó que el servicio de agua para este proyecto podría ser prestado mediante conexión a la tubería de 16" existente en la carretera PR-459 a la Salida de la Planta de Filtros Montaña. Para viabilizar esta conexión será necesario la instalación de una tubería de 6" hasta el predio objeto de consulta. Además, indica la AAA que deberá esperar a que finalice el proyecto de la Planta de Filtros del Río Culebrinas y radicar un Plan bajo la Ley de Certificación en la AAA.

   Sobre el servicio de sistema de alcantarillado sanitario indicó que podrá prestarse mediante conexión a la Troncal Este de Aguadilla, existente en la PR-2.

   La parte proponente testificó cumplirá con los requerimientos de la AAA.

   Entendemos, conforme a los comentarios de la agencia con peritaje en los asuntos mencionados, que se podrá prestar el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario al proyecto propuesto, sujeto a que se cumplan las condiciones señaladas. Ahora bien, debido al tiempo transcurrido entre los comentarios emitidos por la AAA, entendemos pertinente actualizar los mismos, en particular para dirimir se cumplieron las condiciones señaladas.

d. Se estima que el desarrollo propuesto generará entre 10 a 12 toneladas de desperdicios sólidos en su etapa de construcción, consistentes en capa vegetal, escombros y materiales de construcción. Durante la etapa e operación se generarán desperdicios sólidos no peligrosos. En ambas etapas se dispondrá de los mismos a través de una compañía privada dedicada a tales fines.

   La Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS), en comunicación de 17 de diciembre de 2003, indicó, refiriéndose al proyecto original que la parte proponente deberá cumplir con el Reglamento de Planificación Núm. 3, específicamente la Sección 11.00 y la Ley Núm. 70 de 19 de septiembre de 1992, según enmendada. Además, manifiesta su disponibilidad para brindar el asesoramiento necesario para logar incorporar sus recomendaciones al proyecto.

   La parte proponente testificó en la vista pública que cumplirá con todos los requerimientos de

La parte proponente testificó en la vista pública que cumplirá con todos los requerimientos de las agencias consultadas.

Nos merecieron credibilidad las manifestaciones de la parte proponente. Ahora bien, recomendamos, se requiera a la parte proponente identificar en el plano conceptual del proyecto el área para establecer las instalaciones requeridas por la Ley Núm. 411 de 8 de octubre de 2000, según enmendada.

11. La parte proponente testificó en la audiencia pública que el diseño del sistema de manejo de aguas pluviales se hará conforme a la reglamentación vigente. Manifestó que el diseño de se hará de modo que el nivel del terreno en la parte posterior del predio sea más elevado, para que las aguas discurran hacia la carretera PR-2 y no causen problemas en las heredades vecinas. El diseño se completará en la etapa operacional, de aprobarse la consulta.

12. En carta de 14 de abril de 2004 el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) requirió la presentación de un documento ambiental, conforme a la Ley sobre Política Pública Ambiental, entonces vigente, para continuar con la evaluación de la acción propuesta.

De la Determinación de Hecho Núm. 17, Infra, se desprende que se presentó y circuló un documento ambiental, que según fue certificado por la JCA, cumplió con lo dispuesto por el Artículo 4 B(3) de la Ley sobre Política Pública Ambiental, vigente. No existe evidencia que el DRNA haya emitido comentarios a tal documento.

13. El Servicio de Pesca y Vida Silvestre Federal (Fish And Wildlife Service, FWS) indicó en carta de 26 de marzo de 2004 que el área objeto de consulta es hábitat de la boa puertorriqueña, especie en peligro de extinción. Recomienda que el asunto sea considerado en el documento ambiental de la consulta. Sobre el particular, indica que si el área objeto de consulta es adecuada para hábitat de dicha especie o se encuentran en el predio especimenes de la misma, deberán establecer medidas de conservación y mitigación. Entre dichas medidas recomendó minimizar impactos al hábitat, conducir estudios en el área por personal experto y establecer un programa de relocalización durante el proceso de construcción del proyecto con autorización del DRNA.

Es pertinente señalar que, según se desprende de la Determinación de Hecho Núm. 17, infra, la JCA ordenó cumplir con la implantación del protocolo de protección de la boa puertorriqueña, según recomendado por el FWS. Dicho protocolo forma parte del documento ambiental preparado para la consulta.

Asimismo, se desprende de la Determinación de Hecho Núm. 7, supra, que en el predio objeto de esta consulta existe un mogote. Sobre el particular FWS indicó que los mogotes sirven como área de recargue de los acuíferos en las zonas kársticas, por lo que recomendó se consulte al DRNA sobre la posibilidad de presencias en el área de sumideros o cavernas, que puedan suplir dicha función de recarga de acuíferos. Además, señaló que de la información provista por la parte proponente surge que proponen la reforestación como medida de mitigación, sin embargo, requiere se aclare donde se llevaría cabo, pues, la mayoría del predio se construiría y asfaltaría para propósitos de estacionamiento.

Asunto que cobra más importancia ante lo estipulado en las Determinación de Hecho Núm. 16, a los efectos de que el documento ambiental contempla un área de estacionamientos para 950 espacios, mientras que la parte proponente ha manifestado el proyecto, según propuesto requiere 1,200 espacios de estacionamiento, de acuerdo a la reglamentación vigente y estarían proveyendo 1,300 espacios.

14. El Departamento de Agricultura (DA), en carta de 17 de marzo de 2004, dirigida al Sra. Carmen Torres Meléndez, entonces Secretaria de la Junta, indicó que el proyecto propuesto mediante la consulta de epígrafe no afecta actividad agrícola alguna no objeta el mismo.

Nos merecen total deferencia los comentarios del Departamento de Agricultura.

15. El Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), en comunicación de 24 de marzo de 2004, indicó que procederá con el archivo de los documentos relacionados con la consulta de autos, hasta tanto la parte proponente presente ante su División de Arqueología la correspondiente solicitud de evaluación arqueológica para efectos de endoso por dicha institución.

Este aspecto puede ser atendido en la etapa operacional ante la ARPE.

16. La Junta de Calidad Ambiental (JCA), en comunicación de 8 de septiembre de 2006, certificó el cumplimiento del proyecto propuesto con el Articulo 4 B(3) de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada. (DN 06-0792 [CDC]). En dicha comunicación, la JCA, además de certificar el cumplimiento con la referida ley emitió recomendaciones generales, para una mejor realización de la acción propuesta. Éstas en base a las siguientes leyes y reglamentos: Reglamento para el Control de Contaminación por Ruido, Reglamento para el

Control de la Contaminación Atmosférica, Reglamentos de la Autoridad de Desperdicios Sólidos, Reglamento de Corte, Siembra y Forestación para Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 25) y otros. Además, requirió que se cumplieran con todas las recomendaciones y medidas de protección al ambiente que se expusieron en el documento ambiental que fue presentado para su consideración.

17. El municipio de Aguadilla, en comunicación de 5 de octubre de 2001, indicó que el proyecto propuesto es cónsono con el Plan de Ordenamiento Territorial. En adición indicó que el proyecto propuesto sería de gran beneficio para el municipio, entre otros, por la provisión de nuevos empleos.

    Posteriormente, en comunicación de 6 de noviembre de 2007, en atención a la enmienda presentada para el proyecto, reafirmándose en que el comportamiento del sector es predominantemente comercial y cónsono con el uso propuesto. Además, señaló que los usos propuestos por la consulta están acordes al sector donde radica el predio objeto de consulta, por lo que no afectaría adversamente el ambiente del área.

    El municipio indicó, además, que se encuentra en el proceso de realizar una enmienda integral a su Plan de Ordenación Territorial donde planifica, entre otros reevaluar el distrito de calificación del sector donde radica el predio objeto de consulta.

18. La inversión estimada del proyecto de referencia es de ocho millones de dólares ($8, 000,000.00), a financiarse con fondos privados.

19. Se estima que el proyecto generaría noventa (90) empleos directos, indirectos e inducidos en la fase de construcción y doscientos (200) empleos directos en su etapa operacional.

20. La Compañía de Comercio y Exportación de Puerto Rico (CCE), en carta de 10 de julio de 2006, indicó que luego de evaluar el Estudio de Viabilidad presentado por los proponentes, para la enmienda a la consulta, emitió sus comentarios al estudio. De acuerdo a dichos comentarios, objetó la consulta propuesta, por entender que la autorización de la misma redundaría en el menoscabo de ventas de los negocios existentes.

    Surge de la Relación del Caso que la parte proponente presentó el 14 de diciembre de 2007 un nuevo estudio de viabilidad económica. Sobre el particular la CCE, en carta de 8 de enero de 2008, señaló que evaluó el *Estudio de Viabilidad Económica*, preparado en relación a la propuesta de construcción y operación de un espacio de 200,000 pies cuadrados, a destinarse para ventas al detalle. Sobre el estudio presentado establece que:

    - Los datos de venta al 2002 que utilizan para cuantificar la oferta no incluye la de los negocios de comidas y bebidas preparadas (NAICS 72) y la venta de piezas de autos. En consecuencia las ventas están subestimadas en unos $45, 355,000.

    - El aumento que calculan ocurriría en el ingreso per capita no se sustenta en datos empíricos, al ajustar éste la trayectoria que el mismo ha evidenciado en el periodo bajo consideración resulta ser menor en unos $2,980 al que se estima en el estudio bajo evaluación.

    De acuerdo a esos hallazgos concluye que el estudio presentado sobreestima el espacio en pies cuadrados que es necesario aumentar en ésta área del mercado. Manifiesta la CCE que cuantificó la demanda y oferta por bienes de consumo que se expenden en este tipo de proyecto. Conforme a dichos cálculos informa que para el año 2011 en el municipio de Aguadilla existirá un exceso de demanda que propiciará la construcción de unos 275, 750 pies cuadrados. Al descontar de dicha cifra los 197,900 pies cuadrados que la Junta ha autorizado para nuevos proyectos, restaría una disponibilidad de 77,850 pies cuadrados.

    Por lo tanto, la CCE no objeta el proyecto propuesto siempre y cuando al mismo se le autorice el pietaje antes señalado.

    Posteriormente, en comunicación de 15 de enero de 2009 indicó que en su comunicación anterior no objetó el proyecto propuesto y se reafirmó en su recomendación.

21. Obra en el expediente, que tuvo ante su consideración la suscribiente, certificación de la Unidad de Vistas Públicas de la Oficina de Secretaría de la Junta, fechada 9 de enero de 2009, indicando que se notificó a las personas y agencias incluidas en la hoja de notificación preparada por el Analista de Planificación a cargo de la consulta, en base a la información ofrecida por la parte proponente. De las ciento setenta y cuatro (174) notificaciones enviadas, cuarenta y cuatro (44) fueron devueltas por el Servicio de Correo Federal. Sin embargo, surge de la Relación del Caso que la parte proponente solicitó y la Junta aprobó un método alterno de notificación, que consistió en la publicación de un edicto en un periódico de circulación general y en la colocación de rótulos en la propiedad paralelos a la vía publica. Además, la parte proponente presentó en evidencia, una Declaración Jurada, ante el Notario Josue G. Méndez

Carrero, en Aguada, Puerto Rico, el 10 de febrero de 2009, certificando que varias de las invitaciones a vista pública, recibidas devueltas, fueron notificadas personalmente. Adjunto a la declaración una lista de firmas de las personas que recibieron la comunicación.

Aún cuando llegaron comunicaciones devueltas, entendemos que los rótulos colocados en la propiedad y otros métodos alternos utilizados en la consulta, subsanaron esta deficiencia en la notificación. A saber: en el periódico El Nuevo Día, edición del 11 de enero de 2009, a la página 47 y el alterno en el periódico El Nuevo Día, edición del 10 de enero de 2009, a la página 46. Por lo que, concluimos que hubo una notificación adecuada, conforme a la reglamentación vigente. Abona a nuestra postura, el hecho de que la vista pública fue bastante concurrida.

22. En la audiencia pública de referencia se generó la siguiente participación ciudadana:

1) El señor López González y su esposa Sonia H. Pérez, vecinos por la colindancia Sur del predio objeto de consulta, indicaron que se identificó erróneamente su propiedad en el plano conceptual, el mismo lee Israel López, cuando debería leer Juan López. Testificó que reside en el lugar y opera un negocio en el mismo. Su mayor preocupación es el manejo de las aguas pluviales y cómo esto podría afectar su propiedad. Esto, por que su propiedad radica entre el predio objeto de consulta y la PR-2 y la parte proponente manifestó que su intención es que el diseño de manejo de escorrentías pluviales descargue hacia la referida vía. Además, indicaron que en el sector padecen de problemas en el suministro de energía eléctrica, que se reflejan como lo que describieron como "bajones de luz". No endosan el proyecto propuesto hasta que tener certeza de que las escorrentías pluviales no afectarán su propiedad.

La parte proponente replicó que el proyecto pluvial se encuentra aún en una etapa conceptual, pero que cumplirán con la reglamentación vigente que les exige mantener o mejorar el flujo de escorrentías actual, para no afectar los predios contiguos. Además, se comprometió a trabajar en conjunto con el Sr. López González y su esposa y mantenerles informado de cuanto ocurra en el proceso de consulta y en la etapa operacional, de aprobarse la consulta.

A nuestro juicio, sus preocupaciones fueron atendidas satisfactoriamente en la vista pública.

Con posterioridad a la vista, el 23 de febrero de 2009, se recibió en la Junta una comunicación de los esposos Juan López González y Sonia H. Pérez, reiterándose en las preocupaciones vertidas durante la vista pública y esgrimiendo preocupaciones adicionales. A saber: Entienden que no se ofreció información sobre el impacto del proyecto propuesto en la salud y/o calidad ambiental y además, manifiestan preocupación por el cumplimiento de los compromisos adquiridos por el Presidente de la corporación proponente de la consulta, señor Víctor Soto, por que según indican han advenido en conocimiento de que planifica vender el Centro Comercial una vez, aprobado y desarrollado.

Sobre el asunto de la Calidad Ambiental nos remitimos al análisis realizado en las Determinaciones de Hecho Núm. 17.

2) Luz M. Beníquez Corchado, quién es la viuda de quien en vida era uno de los titulares de la finca de una cuerda opcionada por la parte proponente, el Sr. Sigfrido Herrera Feliciano, y que es parte del predio objeto de consulta. La señora Beníquez Corchado manifestó que se encuentra en medio de una controversia legal con la parte proponente por el referido contrato de opción. Resulta ser que su esposo falleció sin que la parte proponente haya ejercido su derecho de Opción y ahora dicho negocio jurídico está sujeto a otros trámites legales. La señora Beníquez Corchado indicó no tener oposición a la presentación de la consulta, pero solicitó que no se edifique nada en su propiedad hasta que haya llegado a un acuerdo satisfactorio y se haya finalizado la venta de la propiedad.

La parte proponente, manifestó que de ninguna manera construirán nada en la referida finca de una cuerda, hasta que culmine el negocio jurídico. Además, indicó que harán todo lo que este a su alcance, en derecho, para que la Sucesión cumpla con la obligación de pactada por el causante.

Las preocupaciones de la señora Beníquez Corchado, giran en torno a una controversia de derecho entre partes privadas, que debe resolverse en el foro correspondiente que no es la Junta. Ahora bien, el asunto es medular a la consulta pues el objeto del pleito entre las partes es una de las fincas que conforman el predio objeto de consulta. Por lo que la determinación que en la Junta tome en su día sobre la consulta estará supeditada a la conclusión de la controversia de derecho que hemos recogido.

3) El ingeniero Ángel Pérez. Manifestó que comparecía a nombre propio y el de sus padres, dueños de una propiedad colindante por el Norte con el predio objeto de consulta y que radica en parte del área identificada como Cantera Najul. Manifestó preocupación por el manejo de aguas pluviales y recomendó se establezca un semáforo en el área. Manifestó que de cumplirse con todos los acuerdos y requerimientos recogidos durante el proceso de vista pública, no tiene objeción al desarrollo propuesto.

Para el asunto de manejo de las aguas pluviales nos remitimos a la réplica ofrecida por la parte proponente a los comentarios de los ciudadanos en el inciso a, de esta Determinación de Hecho, por ser prueba acumulativa. La parte proponente acordó reunirse con el Ing. Pérez para obtener recomendaciones sobre el manejo de las aguas pluviales.

Las preocupaciones del Sr. Ángel Pérez fueron atendidos satisfactoriamente.

4) Olga Gerena, quién compareció en representación propia y de sus hermanos, Jorge y Ramonita Gerena, quienes estaban presentes en sala y asintieron a la representación de la Sra. Olga Gerena. Son residentes del área cercana al predio objeto de consulta y su intención era conocer si existía evidencia de una finca de su propiedad, que les corresponde por herencia y que no han logrado identificar donde radica, y entienden que es cercana o colinda con el predio objeto de consulta. Les preocupa, además, el problema de tránsito en la vía propuesta para acceso PR-2 y las escorrentías pluviales.

La parte proponente manifestó que no tiene conocimiento de la situación de la finca de los señores Gerena y que el dilucidar dicho asunto corresponde a otro foro. Sobre la infraestructura vial manifestó que cumplirán con los requerimientos de la ACT. Para la discusión sobre el asunto de las escorrentías pluviales nos remitimos al inciso anterior.

5) José Feliciano- Es residente en Isabela y compareció endosando el proyecto, por tener interés en que se desarrolle el mismo, según indico.

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

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. 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", autoriza a los Municipios a adoptar Planes de Ordenación Territorial, para disponer el uso del suelo dentro de sus límites territoriales y proveer para el bienestar social y económico de su población. Con la aprobación de esta legislación, el Capítulo XIII de la Ley Núm. 81, supra, se emprendió una reforma en el sistema de planificación de los usos del terreno, cónsona con el objetivo de redimensionar la gestión municipal como vínculo fundamental entre el ciudadano y el gobierno. El Artículo 13.004 de la Ley Núm. 81, supra, además, faculta a la Junta de Planificación a precisar y disponer mediante reglamento, la forma y contenido de los distintos Planes de Ordenación y los procedimientos para la transferencia y administración de las facultades de ordenación territorial por los municipios que cuenten con un Plan Territorial aprobado.

   Se desprende de la Determinación de Hecho Núm. 4, que el Municipio de Aguadilla cuenta con un Plan de Ordenación Territorial, adoptado por la Junta y aprobado por el Gobernador.

2. De conformidad con el Artículo 13.004 de la Ley Núm. 81, supra, y el Reglamento sobre los Planes de Ordenamiento Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades, vigente (Reglamento de Planificación Núm.24), la transferencia de las Jerarquías de facultades de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) se formaliza mediante un Convenio de Delegación. No obstante, la Ley Núm. 81, supra, contempla para que las Agencias Públicas (la Junta y ARPE) se reserven ciertos asuntos para atender ante su consideración. En el caso de autos, se desprende de la Determinación de Hecho Núm. 4, que el Convenio de Delegaciones al Municipio de Aguadilla venció el 30 de septiembre de 2007. Asimismo, surge de la Resolución de Junta JP-PT-01-5, con vigencia de 1ro de diciembre de 2008, que el Municipio de Aguadilla solicitó una extensión al Convenio de Delegaciones, mientras realiza la revisión integral del su Plan Territorial. La Junta sujetó dicha extensión a ciertos requisitos, que al Presente no se han cumplido. No habiendo un Convenio de Transferencia de Facultades de las agencias del Gobierno Central vigente, la Junta mantiene todas sus facultades para hacer determinaciones sobre usos de terrenos en dicho municipio.

   De todas formas, aún cuando el Convenio de Delegación estuviese vigente, el proyecto propuesto por la consulta de autos se encuentra entre las facultades que retiene la Junta de Planificación,

esto, entre otros, por razón de la cabida del predio objeto de consulta, que excede los dos mil (2,000) metros cuadrados.

3. De otra parte, la referida Resolución JP-PT-01-5 aclara que el Municipio de Aguadilla al adoptar su Plan de Ordenación Territorial, mediante la Resolución JP-PT-01-1, con vigencia de 2 de noviembre de 2000, adoptó como su cuerpo reglamentario el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación Núm. 4, incluyendo las posibles enmiendas que se incorporarán al mismo, en su día. Por lo que, establece fehacientemente que el Reglamento de Ordenación de Aguadilla es el Reglamento de Calificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación Núm. 4.

   Por tal razón, al atender la consulta de referencia es necesario aplicar el Reglamento de Calificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación Número 4, vigente desde el 11 de enero de 2009, en adelante Reglamento de Calificación.

4. 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, Artículos 4 y 11, inciso 14, de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, 23 LPRA, sec. 62c y 62j (14).

5. Acorde con este mandato legal, la sección 3.03 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, en adelante el Reglamento Adjudicativo, establece qué proyectos que requieren consultas de ubicación, entre éstos:

   "1. Propuestos usos de terrenos no permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta y que de aprobarse y construirse según autorizados conllevan cambios al distrito de calificación en que se aprobaron (cambios de calificación indirectos).

   6. Propuestos usos de terrenos de carácter regional o que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, del Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24) o Convenio de Transferencia de Facultades que expresamente no se hayan transferido al municipio en el Convenio de Transferencias de Jerarquía.

6. La consulta de ubicación es el "[p]rocedimiento ante la Junta de Planificación para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre:

   a. propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta de Planificación
   [...]
   c. propuestos usos de terrenos de carácter regional o que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24)."

   En atención a lo anteriormente señalado, concluimos que una consulta de ubicación es el mecanismo apropiado para que el proyecto de autos sea evaluado y adjudicado por la Junta.

7. La sección. 7.01, inciso 1 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, supra, dispone que:

   "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 Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada); *Ley del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico* (Ley Núm. 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 especifica 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."

A continuación procedemos a discutir los criterios pertinentes al proyecto de autos.

A) Para el análisis de la consulta a la luz de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, de la Ley de Municipios Autónomos, el Plan de Ordenación Territorial y otros asuntos pertinentes a la jurisdicción nos remitimos a la discusión en las Conclusiones de Derecho Núm. 1-6, supra.

B) Mapas de Zonificación o Calificación. Para el análisis de los Mapas de Zonificación o Calificación.

Surge de la Determinación de Hechos Núm. 5, que el predio objeto de consulta está comprendido en un Distrito de Calificación Residencial Intermedio (R-I) y clasificado Como Suelo Urbano (SU). Mediante la presente consulta se evalúa un cambio a un distrito de calificación Comercial Intermedio (C-I).

C) Áreas Especiales de Riesgo a Inundación

Surge de la Determinación de Hechos Núm. 9, que le predio objeto de consulta está comprendido en una Zona X de las Susceptibilidad a Inundaciones. Es decir es un área determinada con menos de 0.2% de la inundación, que corresponde a un evento de la tormenta de 500 años.

D) Disponibilidad de infraestructura física:

De la Determinación de Hecho Número 10 surge que el proyecto cuenta con la mayoría de la infraestructura necesaria para servir el proyecto propuesto o puede proveerse, mediante mejoras requeridas por las agencias, las cuales la parte proponente está dispuesta a realizar, según ha manifestado. No obstante, el servicio de acueducto fue condicionado a la finalización de la Planta de Filtros del Río Culebrinas. Por lo que hemos recomendado actualizar los comentarios de la AAA, en particular para dirimir se cumplieron las condiciones señaladas.

E) La localización específica del proyecto, los usos existentes en el sector y los rasgos topográficos, distancia entre terrenos y áreas construidas:

Surge de la Determinación de Hecho Núm. 1 que el predio objeto de consulta radica al Norte de la Carretera PR-2, Km. 124.5, en el Barrio Corrales del municipio de Aguadilla y tiene una extensión de aproximadamente 18.96 cuerdas, según mensura. Además surge de la Determinación de Hecho Núm. 7 que el mismo se encuentra vacante y es predominantemente semi-llano. Sin embargo, el viabilizar el desarrollo propuesto requeriría un movimiento de terreno, nos remitimos a la Determinación de Hecho Núm. 8, para el análisis sobre el movimiento de terrenos requerido.

De otra parte, se desprende de la Determinación de Hecho Núm. 6 que el área aledaña al predio objeto de la consulta muestra un comportamiento mixto, predominantemente urbano, con usos residenciales, comerciales e institucionales en la periferia, en particular al Norte de la PR-2 y que al Sur de la PR-2 existen solares cubiertos de su área vegetal.

El uso urbano propuesto por la presente, a nuestro entender, armoniza con el comportamiento del sector y de acuerdo a los comentarios del municipio suple una necesidad actual en el mismo.

F) Compatibilidad con el documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, con vigencia del 31 de octubre de 1995, que establece las políticas públicas que sirven en las determinaciones sobre el uso de terrenos a la Junta y con el Plan de Ordenación Territorial:

De acuerdo a la información provista por la parte proponente, entendemos que la propuesta ante nuestra consideración, adelanta el las metas generales sobre usos de terrenos contenidas en el Documento "Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico", con vigencia de 31 de octubre de 1995. En particular, las metas de logar un balanceado desarrollo urbano rural planificando juiciosamente los usos de terrenos compatibles al entorno y a la dinámica de crecimiento demográfico en las comunidades, municipios y regiones del país, fomentando la accesibilidad y los beneficios del desarrollo sostenible y de lograr el **uso intensivo** de los terrenos en las áreas urbanas, mediante el estímulo a la formación de núcleos urbanos y la densificación de estas áreas en general. En la medida que hemos concluido que el uso propuesto está acorde con la clasificación Suelo Urbano que ostenta el predio objeto de consulta y con el comportamiento del sector donde se propone. Además, el Municipio ha expresado tajantemente que endosa el proyecto propuesto por la consulta por que suple necesidades de los residentes del municipio y está acorde con su Plan de Ordenación Territorial.

Además, está acorde con los Objetivos 1.00, 1.01, 1.02, 2.00 y 3.02 del referido documento en la medida que propone intensificar el uso en un área urbana, existe o podrá proveerse la infraestructura física necesaria, fomenta la accesibilidad entre las residencias, áreas de trabajo y las facilidades comerciales y de servicios, el terreno objeto de consulta no es de lata productividad agrícola, no contiene recursos naturales de importancia y/o ambientalmente críticos.

G) Costo, disponibilidad de fondos:

Se desprende de la Determinación de Hecho Núm. 19 que el costo estimado del proyecto asciende ocho millones de dólares ($8, 000,000.00), a ser financiados con fondos privados.

H) Adecuacidad, Viabilidad y Conveniencia del Uso Propuesto:

Se reconoce la determinación de no impacto ambiental significativo emitida por la JCA, al amparo de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, y el endoso del municipio al mismo denota la adecuacidad del proyecto, según propuesto en la presente consulta. Desde una perspectiva de infraestructura física el proyecto es viable, pues las agencias con injerencia en el asunto han manifestado que la misma existe o podrá proveerse mediante mejoras, que la parte proponente a testificado está dispuesta a realizar. La conveniencia del uso propuesto, quedó establecida, está supeditada con la determinación de viabilidad económica del proyecto. Se desprende de la Determinación de Hechos Núm. 21, que aún cuando la CCE no objetó el proyecto propuesto, existen discrepancias entre los usos considerados como ventas al detal o servicios, lo que podría hacer variar su determinación de disponibilidad de espacio de venta al detal.

I) Importancia agrícola, ambiental o turística de los terrenos:

De la prueba oral y documental que surge del expediente administrativo ante nuestra consideración no se desprende que el predio objeto de consulta tenga una importancia significativa desde el punto de vista agrícola o ambiental, que amerite preservación. Sin embargo, este análisis está sujeto a la recomendación de requerir comentarios al DRNA sobre los méritos de la acción propuesta. Además, debe cumplirse con la condición específica impuesta por la JCA y las recomendaciones del FWS, sobre el manejo de la boa puertorriqueña, especie en peligro de extinción, que habita en el área donde radica el predio objeto de consulta.

13. La sección. 7.01, inciso 5 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, supra, dispone:

"5. La Junta, adjudicará la consulta, pública o privada, luego de que se haya certificado el cumplimiento con la Ley 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada y la reglamentación ambiental vigente."

Surge de la Determinación de Hecho Núm. 16 que la Junta de Calidad Ambiental (JCA), en comunicación de 8 de septiembre de 2006, certificó el cumplimiento del proyecto propuesto con el Artículo 4 B(3) de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada. (DN 06-0792 [CDC]).

15. Según discutido en la Determinación de Hecho Núm. 5 de acuerdo al Mapa de Zonificación de Salinas vigente, el predio objeto de la consulta está comprendido dentro de un Distrito Residencial Uno (R-1), equivalente a un Distrito Residencial Intermedio (R-I), bajo la reglamentación vigente. Conforme a la sección 11.01 del Reglamento de Calificación, supra, el Distrito de Calificación Residencial Intermedio (R-I) es un distrito de densidad poblacional intermedia que se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y donde se permitirán diferentes tipos de viviendas.

16. Entre los usos permitidos, ministerialmente, en los terrenos calificados R-I, conforme a la sección 11.02 del Reglamento de Calificación de Puerto Rico, supra, no se contemplan los proyectos comerciales, como el propuesto mediante la presente consulta.

Sin embargo, dicha sección en su parte pertinente dispone que se podrán establecer otros usos conforme al Tópico 10 del citado reglamento, relativa a consultas de ubicación.

17. De acuerdo a la Sección 57.01, del Tópico 10 del Reglamento de Calificación, supra, "[l]a Junta podrá considerar proyectos mediante el mecanismo de consulta de ubicación, conforme a lo indicado en el mismo. De acuerdo a ello, la sección 57.03 del Reglamento de Calificación, supra, establece los criterios generales de evaluación, a ser considerados por la Junta, al evaluar consultas de ubicación.

a. El proyecto deberá estar conforme con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, el Plan Territorial o con el documento *Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico* en municipios que no cuenten con un Plan Territorial aprobado.

Nos remitimos al análisis realizado en la Conclusión de Derecho Núm. 7 (F), supra.

b. Que exista o se pueda proveer la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.

Nos remitimos al análisis realizado en la Determinación de Hecho Núm. 10 y la Conclusión de Derecho Núm. 7(D).

c. La viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso propuesto.

Nos remitimos al análisis realizado en la Conclusión de Derecho Núm. 7(H).

d. La cabida del predio deberá exceder el máximo permitido para un cambio de calificación directo.

De la Determinación de Hecho Núm.1 surge que la finca objeto de la consulta tiene una extensión de 18.96 cuerdas, según mensura. En consecuencia, el predio excede la cabida máxima permitida para un cambio de calificación directo para un distrito de calificación C-I, de acuerdo a lo dispuesto por la sección 4.05 del Reglamento de Calificación, supra, que establece que para ese mecanismo (cambio directo de calificación) el tamaño máximo de la propiedad será de 4,000 metros cuadrados.

e. Cómo se atienden las necesidades de la comunidad donde ubica el proyecto propuesto y cómo el mismo responde al interés público.

A nuestro juicio, el proyecto propicia el desarrollo integral del sector en la medida en que propone un uso urbano que armoniza con la clasificación del predio objeto de consulta y con los usos mixtos existentes en el sector. Además, el mismo mejorará las condiciones existentes, por que se realizarán las obras y mejoras solicitadas por las agencias a la infraestructura, lo que será de beneficio para toda la comunidad aledaña. Por otro lado, el proyecto responde al interés público del Municipio de Aguadilla, según se desprende de los comentarios emitidos por éste, que ha señalado que el proyecto propuesto sería de gran beneficio para el municipio, entre otros, por la provisión de nuevos empleos y que los usos propuestos por la consulta están acordes al sector donde radica el predio objeto de consulta, por lo que no afectaría adversamente el ambiente del área.

8. De igual forma, por el proyecto proponer áreas comerciales para venta al detal, le es de aplicación la sección 4.02 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, supra, que establece lo siguiente:

1. Categoría del proyecto - Para propósitos de análisis, se distinguen cinco (5) categorías de centros comerciales:

a. Vecinal - Aquellos con un área neta de ventas y almacén que no exceden de 34,999 pies cuadrados.

b. Comunal - Aquellos con un área neta de ventas y almacén que fluctúa entre 35,000 y 99,999 pies cuadrados.

c. Sub-regional - Aquellos con un área neta de ventas y almacén que fluctúa entre 100,000 y 249,999 pies cuadrados.

d. Regional - Aquellos con un área neta de ventas y almacén que fluctúa entre 250,000 y 999,999 pies cuadrados.

e. Supra-regional - Aquellos con un área neta de ventas y almacén mayor de 1, 000,000 pies cuadrados.

Según discutido en la Determinación de Hecho Núm. 3, el proyecto propuesto propone un área comercial de venta al detal de 77,000 pies cuadrados con un área de almacén de 23,080 pies cuadrados, para un total de 100,080 pies cuadrados. Por tal razón, el proyecto propuesto, para propósitos de esta sección, se considera uno Sub-regional.

2. Descripción del proyecto: Tipos de usos y área neta de venta de cada tipo, características físicas, tales como: número de estructuras, áreas de pasillos, áreas de almacén y área bruta total de construcción.

Nos remitimos al análisis realizado en la Determinación de Hecho Núm. 1.

3. Establecer cómo armoniza la propuesta con el Plan de Usos de Terrenos, hasta donde éste haya sido estudiado o adoptado.

Nos remitimos al análisis realizado en las Conclusiones de Derecho Núm. 1-6.

4. Establecer cómo se beneficia la ciudadanía y el pueblo de Puerto Rico con la propuesta, tomando en consideración: (a) la creación de empleos, (b) la inversión, (c) aportación a las patentes municipales, (d) otros.

Según discutido, se estima que el proyecto crearía en su etapa operacional 90 empleos directos y 200, entre directos, indirectos e inducidos durante la etapa de construcción. Por otro lado, la inversión estimada del proyecto será de aproximadamente ocho millones de dólares ($8, 000,000) para desarrollar el proyecto, provenientes de fondos privados. Además, de construirse el proyecto, el mismo aportaría a la economía del Municipio de Aguadilla, con el pago de arbitrios de construcción y el pago de patentes municipales.

5. Para todo proyecto para facilidades comerciales, excepto las facilidades comerciales vecinales, se deberá preparar estudio de viabilidad y enmarcar el proyecto propuesto en el contexto de la actividad comercial existente y aprobada en el área de mercado, según establecida por el proponente, incluyendo: (a) la saturación de mercado, (b) la oferta de servicios en el área dentro del renglón ofrecido, (c) los comercios existentes en los cascos tradicionales adyacentes y las avenidas principales comerciales (d) impacto adverso o positivo que traerá el nuevo proyecto al área peticionada en términos comerciales o generales, (e) condiciones socio-económicas prevalecientes, tales como: el ingreso per cápita, el desempleo, y otras que puedan arrojar luz sobre la viabilidad del proyecto (f) incidencia y efecto del tránsito a generarse en relación a la infraestructura vial existente, (g) la existencia y análisis de lugares alternos viables en el área de mercado.

La parte proponente preparó un estudio de viabilidad para la consulta bajo estudio, en atención a esos criterios. El estudio fue referido para evaluación a la CCE, que luego de revisarlo no objetó la consulta propuesta, siempre y cuando el área a dedicarse a ventas al detal no exceda 77,850 pies cuadrados. La consulta, ante nuestra consideración, propone 77,000 pies cuadrados de área neta de ventas al detal, con un área de almacén de 23,080 pies cuadrados.

6. Capacidad de la infraestructura existente o propuesta.

Nos remitimos al análisis realizado en Conclusión de Derecho Núm. 7(D).

9. La sección 58.04 pertinente a proyecto de Desarrollos Comerciales o Mixtos que incluyan comercios y viviendas establece criterios adicionales con los que debe cumplir un proyecto como el de autos, a saber:

1. Los terrenos deberán estar clasificados urbanos si el municipio cuenta con un Plan Territorial aprobado, si el municipio no cuenta la finca objeto de consulta deberán estar en calificación urbana o en el Distrito UR.

El predio objeto de consulta está comprendido en una clasificación de Suelo Urbano. Por lo que, está acorde con la disposición anterior.

2. La estructura ubicará en un solar con tamaño suficiente para proveer el estacionamiento requerido.

Esta determinación está sujeta a la resolución favorable de la controversia legal por una de las fincas que conforman el predio objeto de consulta. Véase la Determinación de Hechos Núm. 2, 16 y 27.

3. El proyecto podrá incluir el desarrollo de una o más estructuras principales en un mismo solar si se propone segregar el mismo, de manera que cada estructura ubique en un solar independiente con accesos y estacionamiento independientes.

La consulta de autos propone la construcción de tres edificios independientes que de aprobarse y construirse el proyecto ubicarían, de acuerdo a la evidencia documental y testifical recogida durante el proceso de consulta, en predio independientes con accesos independientes. Por lo que, se encuentra en armonía con la disposición anterior.

4. Cuando se combinen usos comerciales y residenciales en una sola estructura, los accesos al estacionamiento y las aceras serán separados e independientes para cada uso.

La disposición no es de aplicación al caso de autos, por no proponerse la ubicación de usos residenciales.

5. Cuando se proyecte la combinación de usos residenciales y comerciales en una sola estructura, podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.

La disposición no es de aplicación al caso de autos, por no proponerse la ubicación de usos residenciales.

10. La sección 52.00 del Reglamento de Calificación, supra, dispone sobre el diseño y provisión de espacios para el estacionamiento de vehículos.

De acuerdo a nuestros cálculos el proyecto requiere 1,313 espacios de estacionamientos. La parte proponente ha manifestado que proponen la provisión de 1,300 espacios. Sin embargo, surge de las determinaciones de hechos que el documento ambiental contempla sólo 950 espacios de estacionamientos.

La parte proponente deberá demostrar en etapa posterior ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) el cumplimiento estricto con los espacios de estacionamientos requeridos por la reglamentación vigente.

De otra parte y de acuerdo a lo testificado por la parte proponente, la provisión de estacionamientos está sujeta a la resolución de la controversia por la finca de aproximadamente una cuerda que forma parte del predio objeto de consulta. De no obtener la parte proponente la titularidad de la referida finca, deberá presentar una enmienda a la consulta de ubicación.

9. Por último, se reconocen en calidad de parte, conforme a Lugo Rodríguez v. Junta de Planificación, 150 DPR 29 (2000) y Junta de Directores v. P.D.M.C. Associates, S.E., 2008 TSPR 54 (2008), a:

a. **Desarrollos Vicos, Inc.**, por conducto de su representante legal el Lcdo. Daniel Martínez Oquendo y/o su representante ante esta Junta el Ing. Ausberto Santiesteban. Esto, por ser la parte proponente de la consulta.

b. **Centro Unido de Detallistas**, Interventor reconocido en el proceso de consulta.

c. **Luan Investment, S.E. (Aguadilla Mall)**- Interventor reconocido en el proceso de consulta.

c. **Juan López González** y su esposa **Sonia H. Pérez**, por su participación activa en la consulta y por el interés expresado en que se les notifique de todo cuanto ocurra en la consulta y procesos posteriores.

d. **Luz M. Beníquez Corchado**- por su participación activa y ser titular de una de las fincas que conforman el predio objeto de consulta.

Las partes señaladas deben ser notificadas a sus direcciones de récord.

ACUERDO

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

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

1. Se autoriza un proyecto comercial con un área de construcción total de doscientos diez mil (210,000) pies cuadrados, que se desglosa como sigue: Un edificio principal, de un solo nivel, de doscientos mil (200, 000) pies cuadrados, a distribuirse en: un área de venta al detal de setenta y siete mil (77,000) pies cuadrados, con un área de almacén de veintitrés mil cien (23,100) pies cuadrados; un local para cine de veinte mil (20,000) pies cuadrados; un local para institución bancaria de seis mil (6,000) pies cuadrados; dos locales para restaurantes de seis mil (6,000) pies cuadrados cada uno; dos áreas separadas para albergar oficinas de servicios profesionales que totalizan sesenta y un mil novecientos veinte (61,920) pies cuadrados y dos (2) locales independientes ("free standing") de cinco mil (5,000) pies cuadrados cada uno. El área de sesenta y un mil novecientos veinte (61, 920) pies cuadrados para oficinas, se desglosa, a su vez, como sigue: cuarenta y siete seiscientos (47,600) pies cuadrados para área de oficina, cuatro mil doscientos cuarenta (4,240) pies cuadrados para área de baños y diez mil ochenta (10,080) pies cuadrados para área de pasillos.

2. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.

3. Se cumplirá con los requerimientos de las agencias concernidas, incluyendo con las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental.

4. Se cumplirá con los estacionamientos requeridos conforme a la reglamentación vigente.

5. El proyecto propuesto tendrá parámetros de diseño conforme a un Distrito de Comercial Intermedio (C-I).

6. Se cumplirá con el Plan Territorial del Municipio de Aguadilla.

7. Se cumplirá con los siguientes reglamentos:

   - Reglamento de Lotificación y Urbanización de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 3);
   - Reglamento de Calificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4);
   - Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Núm. 21);
   - Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 25)

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 2003-01-0038-JPU-A para la ubicación de un proyecto comercial en el Barrio Corrales del Municipio de Aguadilla.

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: **Desarrollo Vico / Oscar Soto, PO Box 4825 Aguadilla PR 00605; Ing. A. Santiesteban Rodríguez, 107B Ruiz González Aguada PR 00602; Centro Unido de Detallistas, Lcdo. Carlos M. Declet, Cond. El Centro I Suite 202 Núm. 500 Ave. Muñoz Rivera San Juan PR 00918; Luan Investment, S.E., Lcdo. Luis R. Rivera Medina, PO Box 9021304 San Juan PR 00902-1304; Juan López González, PO Box 878 Aguadilla PR 00605; Luz M Beniquez, Suite 268 PO Box 800000 Isabela PR 00662.** Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

Héctor Morales Vargas
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.

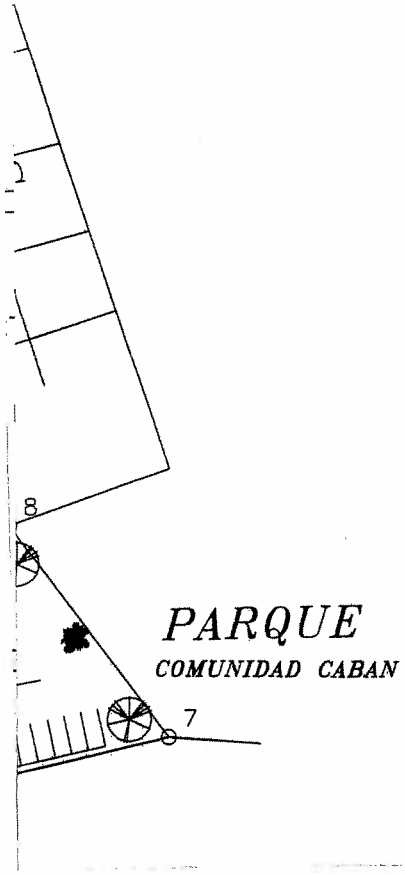
En San Juan, Puerto Rico, hoy 15 MAY 2009

Cynthia Sosa Rivera
Secretaria

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

NORTH

CUADRANGULO
1:20,000
CORRALES
SITIO
CAIMITA ALTO
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
LOCALIZACION


8
7
PARQUE
COMUNIDAD CABAN