

CASO NÚMERO: 2023-493459-CUB-010710

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN A CONSULTA DE UBICACIÓN
CON REQUERIMIENTOS Y RECOMENDACIONES

El Ing. Enrique Blanes Palmer (Lic. 6416, PE), en representación de la firma Metro Paseo LLC, a través de su presidente Adriel Longo Ravelo (“Proponente”), amparándose en la reglamentación vigente, radicó el 19 de abril de 2024 a través del Single Business Portal (“SBP”) de la Oficina de Gerencia de Permisos (“OGPe”), a la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan (“OPMASJ”) la solicitud de consulta de ubicación (“CUB”) objeto de esta Resolución.

DATOS DEL PROYECTO

Dirección Física:
Ave. El Coquí
Intersección PR-199 y Ext.
Boulevard Los Paseos
Bo. Cupey

Proponente/Proyectista:
Ing. Enrique Blanes Palmer
Lic. 6416, PE

Dueño del Proyecto:
Metro Paseo LLC/
Adriel Longo Ravelo

Número de Catastro:
114-050-421-23

Calificación: R-1 (R-B)
SU (Suelo Urbano)

Descripción:
Proyecto residencial multifamiliar.

Catastros Asociados:

114-040-400-37
114-050-421-25
114-050-421-24
114-040-400-39
114-040-400-72
114-040-400-73
114-040-400-76
114-040-400-77
114-040-400-78
114-040-400-80
114-040-400-81
114-040-400-82
114-040-400-83
114-040-400-84
114-040-400-85
114-040-400-86
115-031-400-87
115-041-400-88
115-041-400-89
115-041-666-12
115-041-666-11
114-060-271-12
114-060-634-09
114-050-634-08

Expedientes Asociados al Proyecto:

2023-493459-PCU-300129
2023-493459-SRM-069863
2023-493459-SRI-069868
2023-493459-SRI-309390
2023-493459-DEA-012278
2023-493459-SRI-069864
2023-493459-SRI-302431
2023-493459-SRI-069861
2023-493459-SRI-310467
2023-493459-SRA-301156
2023-493459-SRI-069862
2023-493459-SRI-069860
2023-493459-SRA-069866
2023-493459-REA-012809
2023-493459-SRI-305506
2023-493459-SRI-075107

Solicitud(es) de Intervención:

2024-SIN-300166
2024-SIN-300355
2024-SIN-300409



REGLAMENTOS APLICABLES

- Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios de la Junta de Planificación de Puerto Rico, Reglamento Núm. 9473 de 16 de junio de 2023 (“Reglamento Conjunto” o “RC”).

DETERMINACIONES DE HECHOS

- La propiedad ubica en el solar de la Ave. El Coquí, Intersección PR-199 y Extensión Boulevard Los Paseos del barrio Cupey del término Municipal de San Juan. El solar tiene una cabida superficial de 8.6435 cuerdas, según escritura. De acuerdo con la hoja 11D, con vigencia del 28 de mayo de 2016, y la hoja 12D, con vigencia del 7 de marzo de 2008, del Mapa de Calificación de Suelo del Municipio Autónomo de San Juan, la finca donde ubica la propuesta está dentro de los límites de un distrito R-1 (Residencial de Baja Densidad, R-B, según nomenclatura del Reglamento Conjunto, Tabla 6.14) y la propiedad está clasificada como Suelo Urbano, según el Mapa de Clasificación del Territorio, Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico del 2015. Según el Mapa del CRIM el predio está identificado con número de catastro 114-050-421-23. La parcela ubica en una Zona X (95.5%) y en una Zona A (9.5%), según se desprende de la hoja 72000C0730H de los Mapas de Inundabilidad Recomendados de la Junta de Planificación de Puerto Rico, con vigencia del 13 de abril de 2018.

2. Metro Paseo, LLC es el optante de un predio del terreno con una cabida de 8.6435 cuerdas (en adelante la "Propiedad"). La Propiedad fue segregada de una finca mayor de 32.3135 cuerdas, mediante el caso número 2024-554101-PCU-300139.
3. La finca núm. 15,890, de donde se segrega la Propiedad, pertenece al Hogar de Niñas de Cupey, Inc.
4. Hogar de Niñas de Cupey Inc. es una corporación doméstica sin fines de lucro, registrada en el Departamento de Estado con número 1760.
5. Metro Paseo LLC es una compañía de responsabilidad limitada doméstica, con fines de lucro, registrada en el Departamento de Estado con número 354080.
6. Obran en el expediente administrativo los siguientes documentos que demuestran que Metro Paseo, LLC, es el optante de la Propiedad y que tiene legitimación activa para haber presentado la consulta de ubicación: (i) Contrato de Opción de Compraventa del 15 de junio de 2023; (ii) Addendum a Contrato de Opción de Compra del 15 de febrero de 2024; (iii) Segundo Addendum a Contrato de Opción de Compra del 31 de octubre de 2024. La parte Proponente también sometió un Certificado de Cumplimiento que demuestra la existencia de la Corporación y que se encuentra en cumplimiento en el Departamento de Estado. A su vez, Metro Paseo, LLC autorizó al Ing. Enrique Blanes Palmer y a la firma EBP Design Group Consulting Engineers, P.S.C. a representarlo y presentar la presente consulta de ubicación.
7. El memorial explicativo presentado el 15 de abril de 2024 describe la acción propuesta: Se propone un proyecto residencial multifamiliar tipo walk-up/ walk-down de 104 apartamentos, distribuido en trece (13) edificios de cuatro (4) niveles cada uno, con ocho (8) apartamentos de tres (3) habitaciones y dos baños por edificio. La entrada a los apartamentos será a través del segundo nivel y cada apartamento tendrá una cabida de construcción aproximada de 1,300 pies cuadrados. El proyecto contará con 269 espacios de estacionamiento desglosados de la siguiente manera: 208 estacionamientos regulares, 21 para visitantes, 9 para impedidos, 27 estacionamientos para bicicletas y 4 para zona de carga y descarga.
8. Metro Paseo, LLC, amparándose en la reglamentación vigente, sometió el 24 de septiembre de 2024 un memorial modificando el proyecto: ante la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan una Consulta de Ubicación para un proyecto residencial multifamiliar tipo walk-up/walk-down de cien (100) apartamentos distribuidos en trece (13) edificios de cuatro (4) niveles cada uno, con cuatro (4) módulos, de estos, tres (3) módulos constaran de veinticuatro (24) apartamentos y un módulo constara de veintiocho (28) apartamentos. La entrada a los apartamentos será a través del segundo nivel y cada apartamento tendrá una cabida de construcción aproximada de 1,300 pies cuadrados. El proyecto contará con 258 espacios de estacionamientos: 201 estacionamientos regulares, 22 para visitantes, 8 para impedidos, 23 estacionamientos para bicicletas y 4 para zona de carga y descarga.
9. La consulta de ubicación cuenta con las siguientes recomendaciones de infraestructura, medioambiente y conservación:
 - A. **Autoridad de Acueductos y Alcantarillados [2023-493459-SRI-069861]** (28 de agosto de 2023) - Mediante esta comunicación, la AAA expresó que el uso propuesto podrá contar con el servicio de acueductos y alcantarillados, sujeto a las siguientes recomendaciones:

Sistema de Acueductos

- El servicio de agua podrá ser prestado mediante conexión a la línea de agua de 16" de diámetro existente en la Avenida Winston Churchill frente al proyecto. Debido a las presiones registradas en la zona, se recomienda la instalación de cisterna con generador de emergencia y sistema de bombeo privado.
- Deberá instalarse un dispositivo antirreflujo (Back Flow Preventer o un Double Check Valve) en la tubería de llenado de la cisterna para evitar la contaminación de nuestro sistema con el retroceso de las aguas quietas provenientes del sistema contra incendios del proyecto. En caso de haber una tubería "bypass" que alimente directamente al sistema contra incendios sin pasar por la cisterna deberá también instalarse un "BFP".
- Cualquier instalación del sistema de acueducto que se proponga abandonar como parte de la propuesta, deberá ser eliminada (desconectada permanentemente de nuestro sistema). Este trabajo deberá ser coordinado con el Área de Operaciones AAA de San Juan.
- Será necesario que el desarrollador del proyecto pague a esta Autoridad, la cantidad de quinientos dólares (\$500.00) por cada unidad de vivienda o su equivalente a conectarse, por el derecho a hacer uso del sistema de distribución de agua existente.

Sistema de Alcantarillado Sanitario

- El servicio de alcantarillado sanitario para este proyecto podrá ser prestado mediante conexión a la tubería sanitaria de 15" de diámetro existente en la Avenida Winston Churchill frente al proyecto.

- El proponente será responsable de la instalación toda la infraestructura necesaria desde el punto de conexión hasta el proyecto en cumplimiento con las normas de diseño y los códigos vigentes. Esta infraestructura deberá ser instalada en el área de rodaje para dar servicio y mantenimiento a la misma.
- El diseño debe considerar provisiones para el control de aceites, conforme a lo estipulado en el Programa de Control de Aceites y Grasas (FOG, por sus siglas en inglés), que forma parte de los elementos del Programa de Pre-Tratamiento aprobado por la Agencia de Protección Ambiental (EPA) en el 1985 bajo el Código de Regulación Federal 40 Parte 403. El 40 CFR Parte 403 prohíbe la descarga de contaminantes sólidos o viscosos que puedan causar obstrucción en el sistema de alcantarillado.
- Esta comunicación no es una autorización para registrar cuentas nuevas de servicios. De haber un cambio en el ámbito presentado, deberá volver a someter el caso para nuestra evaluación mediante una petición de servicio a estos fines, ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).
- Será necesario que el desarrollador del proyecto pague a esta Autoridad, la cantidad de quinientos dólares (\$500.00) por cada unidad de vivienda o su equivalente a conectarse, por el derecho a hacer uso del sistema de alcantarillado sanitario existente.

Antes de iniciar el proceso de construcción, deberán someter para aprobación de esta Autoridad, los planos de las obras de acueducto y/o alcantarillado para los que se solicita permiso, los cuales deberán estar sellados y firmados por el profesional responsable de los mismos. Estos incluyen, según aplique al caso, planos que contemplen:

- Sistemas de distribución de agua y de alcantarillado sanitario y su conexión a los sistemas de la AAA

Deberá cumplirse con los requisitos establecidos en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos.

Favor de indicar el sistema de control de incendios propuesto para el proyecto. De necesitar alguna acometida para sistema de control de incendios deberá de indicarse.

Los planos deberán ser sometidos y aprobados por esta Autoridad, de acuerdo con el Reglamento para la Certificación de Planos de Construcción, antes de proceder con la construcción de las obras.

El desarrollador someterá los planos del proyecto a escala, orientado al norte y en formato DWG o DXF y en PDF. Éste tiene que incluir un polígono (área) de la extensión territorial del proyecto georreferenciado al sistema de coordenadas North American Datum del 1983 (NAD 83). Además, tiene que indicar si la unidad de medida utilizada es en pies o metros y la revisión del NAD 83 que utilizó.

Al someter el plano final para aprobación, se deberá cumplir también con los siguientes requisitos:

1. Someter los documentos de certificación del ingeniero o arquitecto debidamente cumplimentados
 - a. AAA-972 (Solicitud de Aprobación de Planos de Construcción)
 - b. AAA-1294 (Certificación de Ingeniero o Arquitecto)
2. Someter un estimado desglosado y por partida de las obras de acueducto y/o alcantarillado a instalarse en el proyecto.

- B. LUMA Energy [2023-493459-SRI-069864] (8 de agosto de 2023)** - LUMA concluyó que el proyecto podrá conectarse al sistema de energía eléctrica del sector e identificó el punto de conexión en un plano. El proponente informó que cumplirá con todos los requisitos y condiciones requeridos por LUMA. Posteriormente, el 15 de octubre de 2024, se solicitó la renovación de la recomendación de LUMA mediante la solicitud 2023-493459- SRI-309390.

LUMA en su comunicado del **8 de agosto de 2023**, expresa lo siguiente:

LUMA como agente operador del Sistema de Transmisión y Distribución eléctrica de la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) le presenta sus comentarios con relación al proyecto de referencia para Desarrollo de apartamentos residenciales.

El diseñador deberá leer y entender este informe; de haber dudas relacionadas al mismo, debe aclararlas con el Ingeniero Supervisor de la Región de San Juan antes de radicar el plano para endoso. En adición, debe analizar y estudiar este informe e incluir y conformar parte del plano las notas pertinentes que se especifican como "Incluir nota al efecto en los planos de diseño".

Incluimos nuestra evaluación del Proyecto y representación gráfica con información sobre facilidades eléctricas relacionadas al mismo:

1. El Proyecto está localizado en:
Número de Catastro: 114-050-421-23-000

Centroide del proyecto:

Coordenadas proyección en metros +Este +Norte (239,022.309, 258,331.834).

Coordenadas Geográficas Latitud y Longitud (18.360002, -66.064110)

2. El Punto de Conexión #10 está localizado en:

Coordenadas proyección en metros +Este +Norte (238,998.340, 258,163.324).

Coordenadas Geográficas Latitud y Longitud (18.35848, -66.06434)

LUMA/PREPA FID 1001255728.

3. El Punto de Conexión #20 está localizado en:

Coordenadas proyección en metros +Este +Norte (Se determinará en próximas etapas del proyecto).

Coordenadas Geográficas Latitud y Longitud (Se determinará en próximas etapas del proyecto)

LUMA/PREPA FID N/A.

4. El Proyecto se conectará al Punto de Conexión # 10 y al Punto de Conexión # 20 indicados en el plano que se incluye.

5. Deberá presentar plano de diseño para endoso y la Certificación de Planos de Construcción Eléctrica para la distribución eléctrica correspondiente, acompañados por la Estampilla Digital Especial, y firmados digitalmente. Estos deberán ser radicados mediante el Portal Único de Negocios (SBP por sus siglas en inglés) de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). (Ver Comunicado Técnico 18-01 y 17-01); y deberán cumplir con los siguientes reglamentos, directrices, comunicados e información técnica específica que se presenta a continuación:

- a. Asegurarse que el diseño propuesto cumpla con el "Reglamento conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo, uso de terrenos y operación de negocios" del 7 de junio de 2019, los NUEVOS patrones de Construcción de LUMA y los siguientes Comunicados Técnicos AEE:*
- b. 07-02 "Pruebas a cables soterrados nuevos y sus accesorios en proyectos privados" del 29 de junio de 2007. ii.12-01: Política Pública para la Construcción de Sistemas Eléctricos.*
- c. Los Criterios de Diseño para Sistemas Eléctricos Aéreos de Transmisión y Distribución deben ser tomando en consideración una velocidad probable de viento de 160 mph.*
- d. 13-03: Bases de Hormigón para Postes de Líneas Eléctricas.*
- e. 14-03: Equipos con Aislación en Goma de Silicón.*
- f. 15-02: Postes para Sistemas de Distribución Eléctrica Primaria.*
- g. 15-03: Revisión de Parámetros para Transformadores según Reglamentación del Departamento de Energía Federal (DOE).*
- h. Los sistemas de alumbrado a construirse deberán cumplir con los siguientes Comunicados de la AEE:*
- i. 07-01: Sistemas de Alumbrado.*
- j. 16-03: Proyectos de Construcción con Sistemas de Alumbrado Público; esta consulta la podrá realizar a través del correo electrónico: energia@ddec.pr.gov*
- k. 16-04: Instalación de Luminarias Tipo Diodo Emisor de Luz (LED).*
- l. En el sector existen líneas eléctricas soterradas trifásica con 3 conductores calibre número 500 CU XLP 15 KV a un voltaje de 7.62/13.20 kV.*
- m. El voltaje de alimentación para el Proyecto será de 13.2 kV. Se servirá del alimentador 1303-01.*
- n. El diseño deberá ser un sistema soterrado (Puntos de conexión #10 y #20 trifásico a nuevos switches).*
- o. Será responsabilidad del diseñador del Proyecto indicar la localización exacta de este, ilustrar las líneas eléctricas existentes y de ser necesario, coordinar la reubicación de líneas eléctricas.*
- p. Deberá incluir en los planos de diseño las coordenadas Lambert correspondientes a la ubicación del Proyecto, en versión del North American Datum (NAD 83) y la unidad de medidas en metros [Refiérase al inciso 1 de este informe]; estas coordenadas deberán aparecer impresas en el plano de localización a ser radicado para revisión y eventual endoso, en una escala de 1:10,000 o 1:20,000. Incluir planos en formato .DWG o .DXF, el mismo deberá estar georeferenciado.*
- q. Serán requisitos en conjunto con la radicación de los planos la carta explicativa del Proyecto, cálculos de carga, tensión y flecha para los sistemas aéreos, y cálculos de caída de voltaje para diseños de sistema soterrados.*
- r. Deberá someter una proyección del itinerario de cargas del proyecto con el mes y año que deberán conectarse al sistema eléctrico de LUMA en caso de que el proyecto sea por etapas.*
- s. Si este Proyecto contempla instalar una subestación en la azotea del edificio u otro nivel sobre alguna estructura distinta al suelo, deberá someter una certificación estructural del edificio o estructura donde indique que éste puede sostener dicha subestación. Para más detalles refiérase al Reglamento Complementario al Código Eléctrico Nacional en su Sección IX, Artículo B, inciso 1-i.*
- t. A menos de una milla de distancia de la costa tanto los equipos como los materiales deberán ser en acero inoxidable, y el conductor a utilizar será ACAR (Aluminum Conductor Alloy Reinforced), AAAC (All Aluminum Alloy Conductor) o su equivalente en cobre. Incluir nota al efecto en los planos de diseño.*

- u. Esta evaluación del Punto de Conexión no constituye una revisión del plano de diseño. El diseñador es responsable de cumplir con los códigos, reglamentos, manuales, estándares y normas aplicables vigentes para los sistemas eléctricos en Puerto Rico. Además, deberá cumplir con los reglamentos de ordenación de la infraestructura en el espacio público (Reglamento de Planificación Número 22), según exige la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Los sistemas de distribución y transmisión a desarrollarse en estas zonas deberán seguir las guías establecidas por este reglamento. Incluir nota al efecto en los planos de diseño.
- v. El dueño del proyecto o su representante deberá notificarle a la Oficina de Ingeniería de Distribución de la Región San Juan, InspeccionesSanJuan@lumapr.com, el comienzo de la obra posterior al endoso de los planos y previo al inicio de los trabajos eléctricos del proyecto para la requerida inspección, aprobación y coordinación necesaria. Incluir nota al efecto en los planos de diseño.

6. En todo proyecto que requiera la instalación de medición secundaria o primaria para uno o más servicios con tarifa al por mayor, el diseñador del sistema eléctrico deberá coordinar con el Director de Mediciones por medio del correo electrónico consulta.medicion@Lumapr.com, los equipos que utilizará y la ubicación de este. LUMA seleccionará el tipo de metro contador a ser instalado en este proyecto de acuerdo con el servicio solicitado y a su disponibilidad en los almacenes. Incluir nota al efecto en los planos de diseño.

Además, deberá incluir una nota en los planos de diseño que indique lo siguiente: "Este proyecto requiere contrato de cuentas al por mayor, el cual es requisito que se firme previo a la energización del proyecto. El tipo de medición, los equipos a utilizarse y la ubicación del equipo de medición fue coordinada con Director de Mediciones."

7. Para servir el Proyecto, el proponente será responsable de lo siguiente. Incluir notas al efecto en los planos de diseño:

- a. Aportará la cantidad de \$ 5,500.00, para realizar mejoras al sistema eléctrico. Dicha Aportación está basada en los 500 kVA de transformación que serán añadidos al sistema. El pago será mediante efectivo, tarjeta de crédito, cheque certificado o giro en cualquier Oficina de Experiencia al Cliente de LUMA. La Oficina de Experiencia al Cliente acreditará el pago a la cuenta de Ayuda a la Construcción CIG – 419.06. Deberá enviar a la Oficina de Ingeniería de Distribución correspondiente, al correo electrónico ingenieria.distribucionSanJuan@lumapr.com la evidencia de pago.
- b. Instalar un registro del tipo URD-34 incluyendo un "Solid Dielectric Modular Switchgear" (3 vías). La localización oficial del registro se establecerá en el área del proyecto en una reunión con el Supervisor de Ingeniería de la Región San Juan previo a someter los planos de diseño para revisión y eventual endoso.
- c. Proveer un set cajas secas a ser instalado en el Manhole existente.
- d. Interceptará la línea trifásica existente para llevarla al nuevo registro Punto #20.
- e. El Dueño del Proyecto deberá confirmar con el Gerente de Distrito Técnico correspondiente el voltaje primario a ser utilizado, previo a la compra de los transformadores.
- f. Obtener y gestionar todos los endosos de las agencias reguladoras pertinentes tales como:
- g. Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) - Declaración de Impacto Ambiental (DIA),
- h. Instituto de Cultura Puertorriqueña - División de Permisos Arqueológicos,
- i. Cuerpo de Ingenieros de Estados Unidos,
- j. Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatal o Municipal,
- k. Junta de Planificación,
- l. Oficina de Gerencia y Permisos (OGPe),
- m. Otras agencias gubernamentales, federales y privadas requeridos para el desarrollo del proyecto.

8. Para servir el Proyecto, LUMA realizará los siguientes trabajos con cargos al dueño. Incluir notas al efecto en los planos de diseño:

- a. Todos los trabajos relacionados a interceptar la línea trifásica existente en el punto #20 para llevarla al nuevo registro.
- b. Realizará todos los trabajos en el punto de conexión y donde estén las líneas energizadas. Materiales que se requieran en el punto de conexión, serán provistos por el dueño del proyecto.
- c. Una vez endosado el plano de diseño, para conocer el costo por concepto de los trabajos a ser realizados por LUMA especificados en este informe, LUMA (Departamento de Ingeniería de Distribución) le estará emitiendo al proponente un estimado preliminar para propósito informativo; este no será para propósito de pago. En su momento, en la reunión de pre-construcción deberá formalizar la solicitud del estimado oficial. Una vez recibido el estimado oficial podrá realizar el pago de la cotización y notificar a este Departamento de Ingeniería de Distribución con tres meses de anticipación de los trabajos estimados para el proyecto y dentro de la vigencia de la cotización (90 días).

9. Este Proyecto está afectado por líneas eléctricas, por tanto:

- a. El dueño del proyecto es responsable de cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica. Toda nueva servidumbre para constituirse para líneas y equipos eléctricos debe cumplir con los requisitos establecidos en el Apéndice B del Reglamento. De igual forma, con los requisitos relacionados a las servidumbres asociadas a instalaciones eléctricas existentes en el área del proyecto.
- b. Incluimos documentos de Constitución de Servidumbre de Paso para ser cumplimentados. Este deberá ser notariado con un abogado licenciado y entregado en las oficinas de Terrenos y Permisos (Land & Permits).
- c. Cualquier trabajo necesario de reubicación de líneas eléctricas energizadas, será realizado por LUMA con cargos al Dueño y deberá coordinarse con el Gerente de Distrito correspondiente. Además, se prohíbe la realización de cualquier tipo de trabajo en las franjas de servidumbre de paso eléctricas sin la autorización escrita de LUMA. LUMA no aprobará la conexión de Proyectos con condiciones de invasión de servidumbres o que no cumplan con los despejos de seguridad requeridos.
- d. Para Constituir la Servidumbre de Paso de las líneas existentes dentro de los límites del proyecto, deberá someter plano certificado por un agrimensor o ingeniero licenciado autorizado a ejercer la profesión de la agrimensura en Puerto Rico (RPA), ilustrando las mismas en su ubicación exacta para endoso (cuatro copias en papel y una digital en formato .PDF). Incluir leyenda describiendo la servidumbre y la tabla de mensura de la servidumbre.
- e. Deberá localizar las líneas y estructuras eléctricas de transmisión y distribución a instrumento de agrimensura preciso y calibrado, y respetar las servidumbres de paso de aquellas que pasen por el Proyecto. En caso de la construcción de nuevas líneas eléctricas que requieran servidumbre deberá incluir en el plano de diseño la ubicación exacta, su ancho y una leyenda que describa la misma en conjunto con la tabla de mensura certificada por un agrimensor o ingeniero licenciado autorizado a ejercer la profesión de la agrimensura en Puerto Rico (RPA) (Secc. IV, Art. C – 1j del Reglamento de Servidumbres). En adición, deberá indicar claramente los límites del Proyecto, colindantes y propietarios afectados. El Dueño es responsable de cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica, con relación a las nuevas servidumbres a constituirse como parte del Proyecto y a las servidumbres asociadas a instalaciones eléctricas existentes en el área del Proyecto.
- f. Dentro de los límites de este proyecto discurre la línea eléctrica de transmisión de 115 KV, Número 36200. Por tanto, el dueño del proyecto será responsable de solicitar certificación al Departamento de Terrenos de LUMA quien administra el catastro de la Autoridad. Deberá completar todo el proceso de certificación y endoso de los planos conforme exige el Reglamento 7282. El endoso que emite la oficina de terrenos no es un endoso para uso de la servidumbre sino solamente certifica los derechos reales a favor de la Autoridad en el lugar. Deberá ilustrar en los planos de diseño las líneas de transmisión con su correspondiente servidumbre certificada y entregar dicha certificación con los planos para el endoso. Incluir nota al efecto en los planos de diseño. En adición, deberá cumplir con lo siguiente:
- g. No se permite ninguna construcción, movimiento de tierra, rodaje ni ninguna actividad incompatible con el derecho de servidumbre establecido en el terreno. Se refiere al desarrollador al Reglamento 7282 de 25 de enero de 2007 de Servidumbres Para La Autoridad de Energía Eléctrica (Reglamento 7282) y la Ley 143 de 1979 (Ley 143), según enmendada. Cualquier asunto relacionado a las servidumbres se regirá por el Reglamento y ley antes citada.
- h. El uso del área de las servidumbres de paso de líneas de transmisión y sub-transmisión, no está permitida. LUMA permite el uso de la servidumbre de paso, vía excepción, para algunos usos específicos. Cualquier excepción en el uso del área de servidumbre deberá ser solicitado al Departamento de Terrenos de LUMA quien hará la evaluación correspondiente conforme al Reglamento. No se hará ninguna obra en área de servidumbre sin el consentimiento escrito según requerido en el Reglamento y comunicados técnicos correspondientes. De realizarse alguna obra o actividad incompatible con el derecho de servidumbre el proponente, su contratista o desarrollador será responsable de cualquier daño causado a propiedad, persona o ambiente.
- i. El proponente será responsable de completar los procesos de constitución de servidumbre para su proyecto y cumplir con todo lo requerido por el Reglamento 7282 y otros Reglamentos que LUMA administra.
- j. Los sellos, endosos o cartas de evaluación en los planos eléctricos o propuestos en ninguna manera significan endosos al uso del área de servidumbre ni sustituyen el proceso establecido en el Reglamento 7282 y la Ley 143.
- k. Para Constituir la Servidumbre de Paso de las líneas existentes dentro de los límites del proyecto, deberá someter plano certificado por un agrimensor o ingeniero licenciado autorizado a ejercer la profesión de la agrimensura en Puerto Rico (RPA), ilustrando las mismas en su ubicación exacta para endoso (cuatro copias en papel y una digital en formato .PDF). Incluir leyenda describiendo la servidumbre y la tabla de mensura de la servidumbre.
- l. Deberá localizar las líneas y estructuras eléctricas de transmisión y distribución a instrumento de agrimensura preciso y calibrado, y respetar las servidumbres de paso de aquellas que pasen por el Proyecto. En caso de la construcción de nuevas líneas eléctricas que requieran servidumbre deberá incluir en el plano de diseño la ubicación exacta, su ancho y una leyenda que describa la misma en conjunto con la tabla de mensura certificada por un agrimensor o ingeniero licenciado autorizado a ejercer la profesión de la agrimensura en Puerto Rico (RPA) (Secc. IV, Art. C – 1j

del Reglamento de Servidumbres). En adición, deberá indicar claramente los límites del Proyecto, colindantes y propietarios afectados. El Dueño es responsable de cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica, con relación a las nuevas servidumbres a constituirse como parte del Proyecto y a las servidumbres asociadas a instalaciones eléctricas existentes en el área del Proyecto.

- C. **Autoridad de Carreteras y Transportación:** (1) [2023-493459-SRI-069862] **29 de junio de 2023;** (2) [2023-493459-SRI-305506] **9 de septiembre de 2024;** (3) [2023-493459-SRI-310467] **6 de marzo de 2025.** La ACT: i) eximió a la parte Proponente de presentar un estudio de sonido ambiental y vibración; ii) evaluó el estudio de tránsito preparado para el proyecto, aprobando el mismo; y iii) evaluó el estudio hidrológico e hidráulico sometido. La parte Proponente expresó que cumplirá con los requerimientos de la ACT.

La **Autoridad de Carreteras y Transportación** en su comunicado del **29 de junio de 2023**, expresa lo siguiente:

La Oficina de Programación del Área de Programación y Estudios Especiales de esta Autoridad evaluó el plano de localización de la propiedad en donde se propone el proyecto mencionado en el asunto e informó que, según la ubicación indicada en dicho plano, el proyecto de referencia no se afecta por vías propuestas incluidas en el Programa de Construcción de Mejoras Permanentes de Cinco Años, vigente, de esta Autoridad.

No obstante, esta Autoridad revisó los documentos radicados en el SBP del caso mencionado en el asunto e informó que será condición "Sine Qua Non" que se deberán cumplir con los siguientes requisitos, recomendaciones y comentarios:

1. Se deberá ilustrar en el plano un esquemático de la finca principal y el solar en donde se propone el proyecto con respecto a dicha finca. Se deberá someter el plano y la resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos, la Oficina de Gerencia de Permisos o la Junta de Planificación en donde se aprueba la segregación de dicho solar. Además, se deberá someter el endoso de esta Autoridad o del Departamento de Transportación y Obras Públicas a dicha segregación. Se deberán ilustrar los nombres de los colindantes, así como las calles, caminos y carreteras existentes, si alguna, colindantes a dicha finca principal.

2. Las Guías para la Preparación de Estudios Operacionales de Accesos y de Tránsito para Puerto Rico, adoptadas por esta Autoridad el 22 de diciembre de 2004, establece que todo desarrollo residencial clasificado bajo la Zona Metro, entre 80 a 149 apartamentos, deberá preparar un estudio de accesos de acuerdo con dichas guías. El mismo es recomendado para proyectos pequeños, los cuales podrán tener un impacto significativo en las intersecciones formadas por los accesos propuestos y no, necesariamente en el sistema vial. Por lo tanto, se deberá someter un estudio de accesos en donde se evalúen las condiciones operacionales de la intersección formada por la calle de acceso propuesta con la carretera estatal existente. Se deberá considerar en el análisis de acceso a realizarse los análisis de capacidad, análisis operacionales de la intersección y de entrecruces, el largo de ciclo y los tiempos de las fases para una intersección semaforizada, conteos vehiculares y el análisis de la condición existente, considerando el "Peak Hour Factor" y la geometría de la intersección analizada. Se deberán incluir en los planos las mejoras a proveerse por este desarrollo en dicha intersección para mantener un nivel de servicio adecuado en la misma. Se deberá dar especial consideración a los accesos para servir a este desarrollo de manera que cumplan con el Reglamento para el Control de Accesos y Obras o Facilidades de Construcción en las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado.

3. Se deberá preparar un estudio de sonido ambiental en donde se determinen los niveles de ruido al que estarán expuestos los apartamentos y áreas comunes, debido al tránsito actual y proyectado a 20 años en la vía estatal colindante con la propiedad a desarrollarse y proveer como parte del desarrollo las medidas de mitigación que resulten necesarias construir para no sobrepasar los niveles de ruidos permitidos por la reglamentación vigente.

4. Se deberá someter un plano "As-Built", preparado por un agrimensor licenciado colegiado o un ingeniero licenciado colegiado, incluido en el Registro Permanente de Agrimensura (RPA) que incluya, pero sin limitarse a, las servidumbres de paso existentes de las carreteras estatales y municipales con sus respectivas dimensiones, las dimensiones de los diferentes elementos de la sección transversal de dichas vías estatales y municipales, el kilómetro exacto de la carretera estatal, las medidas operacionales existentes (rótulos, marcado de pavimento o encintado), materiales y tipo de pavimento existentes, los colindantes con sus respectivos nombres, los accesos existentes en ambos lados de las carreteras estatales y municipales en un radio de 50.00 metros, medidos desde los límites de propiedad del predio de terreno a ser desarrollado, con sus respectivas dimensiones y las distancias de dichos accesos al proyecto propuesto, localización preliminar de tuberías de agua, registros, parrillas y desagües, puntos de elevación identificables existentes o a establecerse por el proyectista, elevaciones de descarga de registros y parrillas, tipos de encintados, badenes y las utilidades existentes en dichas vías estatales y municipales (AEE, AAA, Teléfono, Cable TV, sistemas de semáforos, etc.).

5. La media sección futura de la Carretera PR-199 será de 33.90 metros, medidos desde el eje central de dicha vía estatal. Sin embargo, dicha media sección futura podrá ampliarse dependiendo de las mejoras que recomiende el estudio de acceso requerido. Se deberá ilustrar en el plano dicha media sección futura, más los taludes que sean necesarios para completar la misma. Se deberá incluir en el plano una sección transversal en donde se ilustre dicha media sección futura y los taludes necesarios para completar la misma, si alguno.
6. Se deberá dedicar a uso público, a favor del Departamento de Transportación y Obras Públicas, la franja de terreno adicional necesaria para completar dicha media sección futura de 33.90 metros de la Carretera PR-199, más los taludes que sean necesarios y las mejoras que recomiende el estudio de acceso requerido, si alguna, mediante la escritura correspondiente. Se deberá ilustrar e identificar en el plano dicha franja de terreno como "Franja De Terreno A Ser Dedicada A Uso Público A Favor Del Departamento De Transportación y Obras Públicas" e incluir una tabla de estado de área para dicha franja. En donde la servidumbre de paso existente de la carretera sea mayor o igual que la requerida la misma permanecerá inalterada, por lo que se deberá obtener una Certificación de Conformidad de Colindancia de la Oficina de Derecho de Vía del Área de Adquisición de Propiedades de esta Autoridad, para asegurarse que los puntos de colindancia de la propiedad están conformes con la servidumbre de paso existente de dicha vía estatal. El proponente puede comunicarse con dicha oficina al 787-721-8787, extensiones 51239 y 51267 o al siguiente correo electrónico: iayala@act.pr.gov. De lo contrario, se deberá presentar el plano del proyecto de carretera de esta Autoridad que ilustre dicha servidumbre de paso existente.
7. Se deberá someter el plano del proyecto con las mejoras operacionales y la geometría de las mejoras que recomiende el estudio de acceso, si alguna.
8. No se permitirá la construcción de verja ni de estructura alguna dentro de la servidumbre de paso existente o futura en la Carretera PR-199.
9. De acuerdo con las recomendaciones del estudio de acceso solicitado se deberán ilustrar en el plano los detalles geométricos de la calle de acceso al proyecto (ancho, radios de curvatura, pendiente, visibilidad, distancia de la colindancia, etc.), los cuales deberán cumplir con el Reglamento para el Control de Accesos y Obras o Facilidades de Construcción en las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado. Se deberán ilustrar en el plano dichas dimensiones.
10. La pendiente de dicha calle de acceso no deberá exceder el 5% de inclinación, positiva o negativamente, por una distancia de 6.10 metros (20 pies), dentro de la propiedad, medidos desde el límite de la media sección futura o de la servidumbre de paso existente de la Carretera PR-199, la que sea mayor. Además, el ángulo de inclinación de la línea de centro de la calle de acceso con el eje central de la Carretera PR-199 no será menor de 80 grados ni mayor de 90 grados. Se deberá ilustrar en el plano dicha pendiente, distancia y ángulo de inclinación.
11. Se deberá proveer una visibilidad mínima de 60.00 metros desde y hacia dicha calle de acceso propuesta hacia ambos lados de la carretera estatal. Se deberá ilustrar en el plano dicha distancia de visibilidad.
12. Se deberá proveer la rotulación necesaria en la Carretera PR-199, para no permitir virajes a la izquierda hacia el proyecto propuesto.
13. Para el sistema o dispositivo para el control de tránsito propuesto en la calle de acceso al proyecto (entiéndase portones, brazos mecánicos, sistemas de comunicación, etc.), recomendamos que dicho dispositivo deberá estar retirado a una distancia mínima de 21.00 metros, medidos desde el intercomunicador hasta el límite de la media sección futura o de la servidumbre de paso existente de la Carretera PR-199. Se deberá ilustrar en el plano dicha distancia.
14. De proponerse áreas de depósito de basura cercanas a la Carretera PR-199, las mismas deberán estar localizadas dentro del predio del proyecto, de forma tal que la operación de recogido no afecte el flujo de tránsito en la vía pública ni en la calle de acceso propuesta.
15. Se deberá instalar una verja sobre un muro de hormigón de 8 pulgadas de alto en todo el límite de colindancia de la propiedad con la media sección futura o la servidumbre de paso existente de la Carretera PR-199, la que sea mayor, excepto frente a la calle de acceso requerida. Se deberá ilustrar e identificar en el plano dicha verja sobre el muro e incluir un detalle transversal del mismo.
16. El diseño del proyecto propuesto deberá cumplir con los criterios establecidos por el "American With Disabilities Act" (ADA) para el diseño de aceras y accesos peatonales, los cuales deberán facilitar el acceso y la movilidad de todas las personas, independientemente de su edad, capacidad o habilidad. Las rampas para personas con diversidad funcional deberán diseñarse de acuerdo con los planos modelos de esta Autoridad, deberán estar alineadas entre sí y no podrán estar ubicadas en los radios de curvatura de la calle de acceso propuesta. Se deberá hacer referencia a los planos modelos de esta Autoridad, ADA 01 – 08 de junio de 2012.

17. Se deberá incluir en los planos el plan de mantenimiento de tránsito (MOT, por sus siglas en inglés), el marcado de pavimento y la rotulación final, que cumplan con el "Manual on Uniform Traffic Control Devices for Streets and Highways" (MUTCD), Edición 2009, con el Manual de Rotulación para las Vías Públicas de Puerto Rico, Edición 2020 y con el Manual de la "American Association Of State Highway and Transportation Officials" (AASHTO), para la evaluación correspondiente.

18. Según el plano sometido se ilustró una charca de retención, por lo que se deberá someter el diseño de dicha charca con sus respectivos cálculos para la evaluación correspondiente.

19. El cargo de exacción por impacto correspondiente a este proyecto será de \$104,000.00, para las mejoras necesarias a la infraestructura vial en el área de influencia del mismo, según establecido en el Reglamento Núm. 11-001, conocido como Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto, el cual faculta a la Autoridad de Carreteras y Transportación a establecer un programa de exacción por impacto. El endoso de esta Autoridad, para obtener el permiso reglamentario, estará condicionado al pago de dicho cargo, mediante cheque certificado a nombre de la Autoridad de Carreteras y Transportación o a la formalización de un Acuerdo de Pago con el Área de Finanzas de esta Autoridad. Puede comunicarse con dicha Área de Finanzas al 787-721-8787, extensión 52715.

20. El Artículo 31 del Reglamento para el Control de Accesos y Obras o Facilidades de Construcción en las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado, establece que el concesionario vendrá obligado a relocalizar cualquier poste del tendido eléctrico, de teléfono, de alumbrado o de otro tipo o tuberías utilizadas para servicios públicos y cualquier obstáculo que pudiera interferir con las obras o facilidades propuestas para lo cual deberá obtener el permiso de la agencia o compañía correspondiente. Los gastos en que se incurran serán sufragados por dicho concesionario. A su vez, se deberá cumplir con el "Roadside Design Guide", vigente.

21. De requerirse la instalación de infraestructura nueva (tales como: tubería de agua potable, sanitaria, Cable TV, etc.) dentro de la servidumbre de paso existente de la Carretera PR-199, éstas deberán cumplir con la "Política de Acomodo de Utilidades dentro del ROW de Carreteras", de esta Autoridad, con el "Roadside Design Guide", vigente y las normas de seguridad de la "American Association Of State Highway and Transportation Officials" (AASHTO). Se deberán someter los planos incluyendo la nueva infraestructura propuesta para la evaluación correspondiente, si aplica.

22. Todas las dimensiones y detalles geométricos del diseño de la calle de acceso deberán ser ilustrados en el plano a escala métrica y se deberá incluir una escala gráfica.

El proponente deberá solicitar una nueva recomendación a la Oficina de Gerencia de Permisos, en donde se deberán someter el plano "As-Built", los estudios de accesos y de sonido ambiental requeridos, los documentos requeridos y los planos corregidos en formato digital protegido (PDF) y en formato DXF georeferenciado con las coordenadas NAD83, de acuerdo con nuestros comentarios y requisitos y a las recomendaciones de dichos estudios de accesos y de sonido ambiental y ésta deberá consultar a la Oficina de Control de Accesos de esta Autoridad para la evaluación correspondiente. Los documentos y planos requeridos deberán estar firmados y sellados por un profesional colegiado autorizado y deberán cumplir con los requisitos de presentación de esta Autoridad. Se deberá hacer referencia al número de esta recomendación en la nueva solicitud.

La Autoridad de Carreteras y Transportación en su comunicado del 9 de septiembre de 2024, expresa lo siguiente:

Esta Autoridad revisó los documentos radicados en el SBP del caso mencionado en el asunto e informó que será condición "Sine Qua Non" que se deberán cumplir con los siguientes requisitos, recomendaciones y comentarios:

1. La División de Apoyo Técnico de la Oficina de Pre-Construcción de esta Autoridad, luego de evaluar la localización del proyecto propuesto, distancias, entre otros, informó que no es necesario la preparación del estudio de sonido ambiental y de vibración requerido. No obstante, la Oficina de Gerencia de Permisos podrá requerir la construcción de barreras acústicas como parte del proyecto en los solares o espacios comunes localizados a menos de 50.00 metros de la servidumbre de paso de las vías públicas. Esta Autoridad no evaluará peticiones de residentes adyacentes a carreteras, ni construirá medidas de mitigación para aquellos casos que ocurran como resultado de la construcción de nuevos desarrollos adyacentes a los proyectos de transportación existentes o planificados para construcción en un futuro. Tampoco, construirá medidas de mitigación en aquellos casos en donde la Oficina de Gerencia de Permisos le exigió al desarrollador o constructor la implantación de medidas de mitigación para el ruido como parte del proyecto y éste no evaluó o no construyó las medidas recomendadas.
2. La División de Gerencia de Programa y Proyectos de dicha Oficina de Pre-Construcción evaluó el estudio hidrológico hidráulico (H-H) sometido e informó que no tiene comentarios al mismo, no obstante, se deberá cumplir con lo siguiente:

- a. Dicho estudio deberá ser firmado y sellado por un profesional autorizado.
 - b. Se deberán proveer todos los anejos correspondientes indicados al final de dicho estudio, ya que algunos no están disponibles.
3. En lo relacionado al estudio de tránsito sometido, fechado abril 2024 y preparado por la firma VAG Transportation Engineering Consultants, PSC, no tenemos comentarios al mismo. No obstante, será condición "Sine Qua Non" que se deberán construir e incorporar en los planos del proyecto las siguientes recomendaciones, para la evaluación correspondiente:
 - a. En el documento evaluado, el acceso al desarrollo aparece con dos nombres distintos: intersección de la PR-199 con Boulevard de la Fuente y en otra parte PR-199 con Boulevard Los Paseos; sin embargo, en las imágenes presentadas se pudo determinar que es la misma intersección, por lo que se deberá mencionar el nombre oficial del boulevard que da acceso a la urbanización Los Paseos y corregir los documentos que estén erróneos.
 - b. Como parte del proyecto propuesto, se deberán construir las mejoras geométricas del acceso propuesto, según presentadas y evaluadas en dicho estudio, tales como un carril de deceleración en el "westbound".
 - c. Se deberá incorporar un carril de viraje a la izquierda en el "eastbound" para los usuarios que quieran acceder al desarrollo propuesto. El mismo deberá tener un largo de acumulación de 60.00 metros mínimos y un "taper" de 55.00 metros mínimo.
 - d. Se deberá modificar el sistema de semáforos existente en la calle de acceso propuesta con la Carretera PR-199 para incorporar la nueva geometría y el nuevo sistema de fases, siguiendo los parámetros de diseño de esta Autoridad.
 - e. Se deberá verificar que el sistema de semáforos existente de los cruces peatonales esté operando. De lo contrario se deberá actualizar y optimizar el mismo.
 - f. Se deberá incorporar en los planos la rotulación y el marcado de pavimento del área de influencia del proyecto.
 - g. Se deberá reprogramar, siguiendo los parámetros de esta Autoridad, los siguientes sistemas de semáforos impactados por el desarrollo y mencionados en dicho estudio de tránsito en las siguientes intersecciones:
 - i. Carreteras PR-199 y PR-52
 - ii. Carretera PR-199 y Calle Julio Ruedas
 - iii. Carretera PR-199 con acceso a Paseo del Bosque y Paseo Monte
 - iv. Carreteras PR-199 y PR-176
4. El plano "As-Built" deberá ser firmado y sellado por un agrimensor licenciado colegiado o un ingeniero licenciado colegiado, incluido en el Registro Permanente de Agrimensura (RPA).
5. En lo relacionado a los planos con el diseño del proyecto propuesto, los mismos serán evaluados detalladamente una vez se incluyan todos los requisitos indicados en esta comunicación. No obstante, adelantamos los siguientes comentarios generales:
 - a. De la Hoja C-1 del plano se desprende que se deberá dedicar a uso público, a favor del Departamento de Transportación y Obras Públicas, una franja de terreno adicional necesaria para completar dicha media sección futura de 33.90 metros de la Carretera PR199, más los taludes que sean necesarios, y las mejoras que recomiende el estudio de acceso requerido, si alguna, mediante la escritura correspondiente. Se deberá ilustrar e identificar en el plano dicha franja de terreno como "Franja De Terreno A Ser Dedicada A Uso Público A Favor Del Departamento De Transportación y Obras Públicas.
 - b. Los radios de curvatura de la calle de acceso propuesta deberán cumplir con el Reglamento para el Control de Accesos y Obras o Facilidades de Construcción en las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado, por lo que los mismos deberán ser de 6.09 metros mínimos en el enlace con la Carretera PR-199.
 - c. Se deberá ilustrar en el plano la distancia dentro de la propiedad, medida desde el límite de la media sección futura de la Carretera PR-199, correspondiente a la pendiente de 5% de la calle de acceso propuesta. Se deberá ilustrar además el ángulo de inclinación de dicha calle de acceso propuesta.
 - d. Se deberá instalar una verja sobre un muro de hormigón de 8 pulgadas de alto en todo el límite de colindancia de la propiedad con la media sección futura o la servidumbre de paso existente de la Carretera PR-199, la que sea mayor, excepto frente a la calle de acceso requerida. Se deberá ilustrar e identificar en el plano dicha verja sobre el muro e incluir un detalle transversal del mismo.
 - e. Las rampas para personas con diversidad funcional deberán diseñarse de acuerdo con los planos modelos de esta Autoridad, deberán estar alineadas entre sí y no podrán estar ubicadas en los radios de curvatura de la calle de acceso propuesta.

Será condición "Sine Qua Non" que se deberán cumplir con todos los demás comentarios y requisitos informados en nuestra comunicación del 29 de junio de 2023, no enmendados por esta carta, los cuales continúan vigentes.

El proponente deberá solicitar una nueva recomendación a la Oficina de Gerencia de Permisos, en donde se deberán someter el plano "As-Built", los documentos requeridos y los planos corregidos en formato digital protegido (PDF) y en formato DXF georreferenciado con las coordenadas NAD83, de acuerdo con nuestros comentarios y requisitos, y ésta deberá consultar a la Oficina de Control de Accesos de esta Autoridad para la evaluación correspondiente. Los documentos y planos requeridos deberán estar firmados y sellados por un profesional colegiado autorizado y deberán cumplir con los requisitos de presentación de esta Autoridad. Se deberá hacer referencia al número de esta recomendación en la nueva solicitud.

La Autoridad de Carreteras y Transportación en su comunicado del 6 de marzo de 2025, expresa lo siguiente:

Esta Autoridad reviso los documentos radicados en el SBP del caso mencionado en el asunto e informo que será condición "Sine Qua Non" que se deberán cumplir con los siguientes requisitos, recomendaciones y comentarios:

1. La Oficina de Pre-Construcción (antes Área de Diseño) de esta Autoridad evaluó el estudio H-H sometido e informo que no tiene comentarios adicionales al mismo.
2. El plano sometido no cumplió con los siguientes requisitos y comentarios informados en nuestras comunicaciones del 9 de septiembre de 2024 y del 29 de junio de 2023:
 - a. Se deber modificar el sistema de semáforos existente en la calle de acceso propuesta con la Carretera PR-199 para incorporar la nueva geometría y el nuevo sistema de fases.
 - b. Se deberá verificar que el sistema de semáforos existente de los cruces peatonales este operando. De lo contrario se deberá actualizar y optimizar el mismo.
 - c. Se deberá incorporar en los pianos la rotulación y el marcado de pavimento del área de influencia del proyecto.
 - d. Se deberá reprogramar, siguiendo los parámetros de esta Autoridad, los siguientes sistemas de semáforos impactados por el desarrollo:
 - i. Carreteras PR-199 y PR-52
 - ii. Carretera PR-199 y Calle Julio Ruedas
 - iii. Carretera PR-199 con acceso a Paseo del Bosque y Paseo Monte
 - iv. Carreteras PR-199 y PR-176
 - e. Aunque el Ing. Enrique Blanes Palmer indicó en su contestación a los comentarios que el plano "As-Built" se encuentra firmado y sellado por el profesional que preparó el mismo, el plano sometido no incluye dicha firma y sello.
 - f. De la Hoja C-1 del plano (ver plano comentado en rojo) se desprende que se deberá dedicar a uso público, a favor del Departamento de Transportación y Obras Públicas, una franja de terreno adicional necesaria para completar dicha media sección futura de 33.90 metros de la Carretera PR-199.
 - g. En la calle de acceso se ilustran radios de curvatura menores de 6.09 metros (ver plano comentado en rojo), los cuales se encuentran en incumplimiento con el Reglamento para el Control de Accesos y Obras o Facilidades de Construcción en las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado.
 - h. Se deberá ilustrar en el plano la distancia dentro de la propiedad, medida desde el límite de la media sección futura de la Carretera PR-199, correspondiente a la pendiente de 5% de la calle de acceso propuesta. Además, se deberá ilustrar el ángulo de inclinación de dicha calle de acceso propuesta.
 - i. Se deberá instalar una verja sobre un muro de hormigón de 8 pulgadas de alto en todo el límite de colindancia de la propiedad con la media sección futura o la servidumbre de paso existente de la Carretera PR-199, la que sea mayor, excepto frente a la calle de acceso requerida. Se deberá ilustrar e identificar en el plano dicha verja sobre el muro e incluir un detalle transversal del mismo.
 - j. En el "eastbound" (ver plano comentado en rojo), se deberá ilustrar la transición correspondiente entre los carriles existentes y las mejoras propuestas en la Carretera PR-199.
 - k. Se deberá incluir en los planos el plan de mantenimiento de tránsito (MOT, por sus siglas en ingles), el marcado de pavimento y la rotulación final, que cumplan con el "Manual on Uniform Traffic Control Devices for Streets and Highways" (MUTCD), Edición 2009, con el Manual de Rotulación para las Vías Públicas de Puerto Rico, Edición 2020 y con el Manual de la "American Association Of State Highway and Transportation Officials" (AASHTO), para la evaluación correspondiente.

3. Para mejor legibilidad en cada hoja del plano se deberá ilustrar por separado aquellos elementos correspondientes a su descripción, por lo que deberán someter las mejoras geométricas propuestas por separado del marcado de pavimento, etc.

Sera condición "Sine Qua Non" que se deberán cumplir con todos los demás comentarios y requisitos informados en dichas comunicaciones del 9 de septiembre de 2024 y del 29 de junio de 2023, no enmendados por esta carta, los cuales continúan vigentes.

El proponente deberá solicitar una nueva recomendación a la Oficina de Gerencia de Permisos, en donde se deberán someter el plano "As-Built", los planos con la reprogramación de los sistemas de semáforos y los planos corregidos en formato digital protegido (PDF) y en formato DXF georreferenciado con las coordenadas NAD83, de acuerdo con nuestros comentarios y requisitos, y esta deberá consultar a la Oficina de Control de Accesos de esta Autoridad para la evaluación correspondiente. Los planos requeridos deberán estar firmados y sellados por un profesional colegiado autorizado y deberán cumplir con los requisitos de presentación de esta Autoridad. Se deberá hacer referencia al número de esta recomendación en la nueva solicitud.

- D. Departamento de Recursos Naturales y Ambientales** [2023-493459-SRM-069863 2 de julio de 2023; (2) 31 de agosto de 2023)- El DRNA categorizó la porción del predio ya desarrollada como Hábitat Natural con Baja Potencial de Convertirse en Hábitat Esencial, Hábitat de Alto Valor Ecológico o Hábitat de Valor Ecológico (Categoría 6). El resto de la finca fue categorizada como Hábitat Natural con Alto Potencial de Convertirse en Hábitat Esencial, Hábitat de Alto Valor Ecológico o Hábitat de Valor Ecológico (Categoría 5). El DRNA solicitó para los terrenos bajo la Categoría 5 que se reforesten las áreas verdes del proyecto con especies de flora nativa o endémicas, con lo que la parte Proponente indicó que cumplirá.

El **Departamento de Recursos Naturales y Ambientales** en su comunicado del **2 de julio de 2023**, expresa lo siguiente:

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) través de su Oficial de Permiso asignado a la OGPe evaluó la solicitud de recomendación donde se propone la construcción de un desarrollo residencial multifamiliar de, aproximadamente, 150,000 pies cuadrados en una finca con cabida aproximada de 8 cuerdas, según Contrato de Opción de Compra. El titular de los terrenos, al presente, es el HOGAR DE NIÑAS DE CUPEY, INC.

Según los archivos, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) había emitido sus comentarios en carta con fecha 10 de marzo de 2017. Sobre este particular, el DRNA emite los siguientes comentarios:

1. Parte del predio propuesto para desarrollo ha sido identificado como Zona A de acuerdo con la hoja C0730J de los Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados preparados por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias y adoptados por la Junta de Planificación según la Resolución Núm. ABFE-02 del 11 de julio de 2018. A estos efectos, se deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 13 (Reglamento sobre Áreas Especiales de Peligro a Inundación).
2. Debido a que el proyecto colinda con el Río Piedras, deberá presentar una certificación de planos de deslindes, toda construcción deberá mantener un retiro mínimo de cinco (5) metros lineales del cauce natural del Río. Dicha faja se mantendrá expedita y no podrá ser utilizada para usos distintos al propósito de conservación del cuerpo de agua conforme al Artículo 2 de la Ley Núm. 49 del 4 de enero de 2003, según enmendada, mediante inscripción en el Registro de Propiedad, a nombre del DRNA. La certificación y evaluación de planos de deslinde para los cauces de los Ríos es una acción que se reservó el DRNA la cual debe ser radicada ante la División de Agrimensura. Se apercibe que previo a cualquier determinación favorable sobre este proyecto, se debe haber efectuado el deslinde del cauce legal del Río Piedras y realizado los trámites de cesión de terrenos correspondientes al DRNA.

Además, se le apercibe que:

- Previo a cualquier extracción de la corteza terrestre deberá cumplir con la Regla 3.4.1 y Sección 3.4.1.3 – (Permiso Único Incidental Operacional - Permiso de Actividad Incidental a una obra autorizada) del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo, uso de terrenos y operación de negocios. 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.
- De ser necesario el corte de árboles, deberá cumplir con la Regla 3.4.1 y 3.4.2 – (Permiso Único Incidental Operacional - Autorización de Corte, Poda, Trasplante y Siembra de Árboles) del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo, uso de terrenos y operación de negocios. 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.
- Deberá establecer un programa de reforestación utilizando especies nativas que además de ayudar a minimizar la erosión benefician la vida silvestre. Esta medida es cónsona con la Ley

para Fomentar la Siembra de Árboles Cuyas Frutas y/o Semillas Provean Alimento a Especies de Aves Silvestres de Puerto Rico (Ley Núm. 97 de 24 de junio de 1998), la cual establece lo siguiente: "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 ésta".

- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo Sección 5.1.2.2 Análisis de riesgos a deslizamientos y otras condiciones del subsuelo, que indica: para todo proyecto de urbanización, incluyendo urbanizaciones vía excepción, se tomará en consideración el riesgo a deslizamientos y otras condiciones del subsuelo mediante la presentación de un estudio geotécnico certificado por un ingeniero licenciado que evalúe la geología e hidrología del terreno, presencia de fallas geológicas, historial de deslizamientos en la zona, susceptibilidad del terreno a los mismos, topografía, presencia de materiales de depósitos de deslizamientos (QI) según descritos en los cuadrángulos geológicos de Puerto Rico por el USGS y las propiedades ingenieriles del subsuelo, entre otros.
- De tener alguna descarga de escorrentía a cualquier cuerpo de agua durante la operación, deberá consultar a la Agencia Federal de Protección Ambiental para determinar si dichas descargas requieren un permiso "NPDES" de acuerdo al Código Federal de Reglamentación Número 40, Sección 122.26 (b) (14) (x).
- Para la fase de Permiso de Urbanización o de Construcción será responsabilidad del Peticionario previo las labores de remoción de extracción de los materiales de la corteza terrestre el obtener y mantener en vigor el Permiso General Consolidado por la Oficina de Gerencias de Permisos (OGPe) para el área de operaciones objeto del permiso" a través de la Regla 3.4.1 - Permiso Único Incidental Operacional del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios del 2 de enero de 2021.
- De descubrirse en el predio objeto de desarrollo algún cuerpo de agua superficial o subterráneo sea perenne o intermitente, deberá informarlo inmediatamente al DRNA y demás agencias concernidas. No informar hallazgos de este tipo, así como las medidas de mitigación que se implantarán para proteger estos recursos naturales conllevará una revocación automática de la presente comunicación de no objeción y podrá ser base para acciones legales por parte de la Junta de Planificación (JP) en los foros correspondientes.
- Deberá cumplir con las disposiciones de la Sección 5.1.9.4 (Manejo de Aguas Pluviales) del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo, uso de terrenos y operación de negocios.

Esta recomendación es solamente aplicable a la situación de hechos y los datos según presentados y evaluados en el caso y el Secretario Auxiliar se reserva el derecho de reevaluar, variar o modificar el mismo en cualquier momento anterior a la emisión del permiso o la acción administrativa correspondiente por parte de la agencia solicitante o proponente cuando surja nueva información oficial específica estableciendo que el derecho aplicable o las condiciones ambientales en el predio han cambiado sustancialmente, o cuando el endoso original se emitió bajo premisas falsas o fraudulentas.

La Secretaria Auxiliar de Permisos, Endosos y Servicios Especializados del DRNA ha recibido la solicitud de Recomendación Medioambiente (SRM) referida electrónicamente por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) relacionada con el proyecto de referencia para la correspondiente evaluación y comentarios.

METRO PASEO, LLC, propone la construcción de un desarrollo residencial multifamiliar de, aproximadamente, 150,000 pies cuadrados en una finca con cabida aproximada de 8 cuerdas. Este desarrollo residencial multifamiliar consiste en trece (13) edificios de cuatro (4) niveles cada uno. Cada estructura constará con ocho (8) apartamentos, lo que suma un total de ciento cuatro (104) unidades residenciales. Cada apartamento tendrá una cabida de construcción aproximada de 1,300 pies cuadrados. Los edificios propuestos serán tipo "Walk-up" y/o "Walk-down" con entradas por el segundo nivel. El proyecto tendrá, aproximadamente, 277 espacios de estacionamientos. El acceso propuesto será a través de la Carretera Estatal PR-199, con la Prolongación del Boulevard de Los Paseos hasta más allá del cruce con la Avenida Las Cumbres. Este desarrollo se conocerá como "PASEO LA CIMA RESIDENTIAL DEVELOPMENT" y localiza en la Intersección Carretera PR-199 & Extensión Boulevard Los Paseos, Barrio Cupey, Sector Río Piedras en el municipio de San Juan.

El DRNA emite sus comentarios al proyecto propuesto basados en la aplicación de leyes y reglamentos vigentes promulgados por la extinta ADS*(ver nota al final del documento) relacionadas con el manejo y disposición de los desperdicios sólidos y los materiales reciclables y entre otras regulaciones para las diferentes fases del proyecto. Las recomendaciones son de aplicabilidad al proyecto propuesto de este obtener la autorización y permisos requeridos para su ubicación, desarrollo, construcción u operación.

Tomando en consideración lo antes mencionado se emiten las siguientes recomendaciones:

1. El proponente cumplirá con las regulaciones relacionadas con el manejo y disposición de los desperdicios sólidos y los materiales reciclables:
 - a. Ley Núm. 70 - 1992, Ley para la Reducción y Reciclaje de los Desperdicios Sólidos, según enmendada, establece el desarrollo e implantación de estrategias económicamente viables y ambientalmente seguras que resulten en la disminución del volumen de desperdicios sólidos que requerirá disposición final. Como parte de estas estrategias, se considera necesario modificar las prácticas de manejo y disposición existentes para reducir la intensidad de uso de los Sistemas de Relleno Sanitario (SRS) del país.
 - b. Reglamento para la Reducción, Reutilización y Reciclaje de Desperdicios Sólidos (Reglamento Núm. 6825 de 2004), según enmendado y el Reglamento Núm. 7940 de 2010, conocido como "Enmienda al Reglamento para la Reducción, Reutilización y el Reciclaje de los Desperdicios Sólidos en Puerto Rico. Establecido a tenor con la Ley Número 70 – 1992.

Desarrollar e implantar reglas y requisitos para establecer estrategias que disminuyan el volumen, cantidad y peligrosidad de los residuos sólidos que requerirán disposición final y propiciar su viabilidad económica y ambiental.

2. Cumplir con las disposiciones establecidas bajo el Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo, uso de terrenos y operación de negocios (Reglamento Conjunto)
 - a. Todo desarrollo propuesto deberá cumplir con las disposiciones bajo las Secciones 3.2.1.1 y 3.2.1.2, Regla 3.2.1 Permisos de Construcción, Capítulo 3.2 Edificación y Conservación de energía; Capítulo 3.4 Permisos de Medioambiente, Regla 3.4.1 Permiso único incidental operacional; Capítulo 3.6 Permisos Generales, Capítulo 3.7 Permisos Únicos del Tomo III Permisos para el desarrollo y negocios del Reglamento Conjunto, según aplique.
 - b. Cumplir con las disposiciones de la Sección 5.1.9.3 ("Manejo de Aguas Pluviales") y la Sección 5.1.9.4 ("Obras Pluviales") Tomo V Urbanizaciones, lotificaciones y residenciales de interés social del Reglamento Conjunto, según aplique.
 - c. Todo desarrollo propuesto deberá cumplir con lo dispuesto bajo la Sección 9.9.3.1 Recuperación de materiales reciclables en complejos de vivienda (incluyendo segregaciones y residenciales turísticos) y la Sección 9.9.3.3 Recuperación de materiales reciclables en proyectos comerciales, industriales, institucionales, turísticos y recreativos del Capítulo 9.9 Desperdicios Sólidos, Tomo IX Infraestructura y Ambiente del Reglamento Conjunto, según aplique.
 - Se deberá designar un área para la recuperación de materiales reciclables.
 - El (las) área (s) de recuperación y separación de materiales reciclables designada será independiente del área común para la disposición de los desperdicios sólidos.
 - La misma se diseñará de acuerdo con el tamaño y tipo de proyecto, horario de servicio, número de empleados, entre otros.
 - Esta deberá estar debidamente identificada y rotulada.
 - Entre otros
3. Se requiere que toda obra o desarrollo propuesto que realice alguna de las disposiciones incluidas en el Capítulo 3.2 Edificación y Conservación de energía Regla 3.2.1 Permisos de construcción Sección 3.2.1.1 Disposiciones generales, radique el Plan de Reciclaje para la fase de construcción en el DRNA, para la correspondiente evaluación. El proponente/desarrollador deberá cumplir con lo siguiente (según aplique):
 - a. Para los proyectos en los cuales no se emplee más de 10 personas, el desarrollador, proponente o contratista solicitará una Exención para la radicación del Formulario del Plan de Reciclaje para la fase de construcción. La solicitud para la exención del Plan de Reciclaje puede radicarla a través de la página del DRNA en Formularios en línea.
 - b. Para los proyectos que empleen más de 10 personas deberá radicar el Formulario del Plan de Reciclaje para la fase de Construcción, junto a un Memorial Explicativo.
 - c. En caso de demoliciones, deberán radicar el Formulario del Plan de Reciclaje e indicar la cantidad de escombros de construcción a generarse en el proyecto que incluya alternativas para el manejo (reciclaje, reúso) y disposición.
 - d. Tanto el Formulario del Plan de Reciclaje para la fase de construcción como para la fase de demolición puede radicarlo a través de la dirección electrónica construccion@drna.pr.gov

Indicar la entidad responsable (municipio o compañía privada) del recogido y disposición de los desperdicios sólidos y los materiales reciclables.

4. Todo desarrollo propuesto deberá promover la recuperación de materiales reciclables y el manejo y disposición tanto de los reciclables como de los desperdicios sólidos sea el adecuado, según dispuesto en cumplimiento con la reglamentación vigente para el manejo y disposición de los desperdicios sólidos no peligrosos en PR

Indicar la entidad responsable (municipio o compañía privada) del recogido y disposición de los desperdicios sólidos y los materiales reciclables.

5. *Todo proceso de almacenaje, manejo y disposición de los desperdicios sólidos no peligrosos a ser generados durante las diferentes fases del proyecto propuesto, serán realizados en conformidad con lo estipulado bajo el Reglamento para el manejo de desperdicios no peligrosos, Reglamento Núm. 5717-1997.*
6. *Tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas como aceites, combustibles u otras sustancias químicas generadas durante la realización del proyecto, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a cualquier cuerpo de agua o sistema pluvial del área.*
7. *Mantener los camiones de carga que se utilicen para transportar escombros y/o materiales de construcción cubiertos con toldos mientras estén en movimiento, para evitar la generación de polvo fugitivo.*
8. *Los camiones de acarreo de desperdicios deberán contar con el Permiso para Operar Servicios de Recolección o Transportación de Desperdicios Sólidos No Peligrosos (Permiso DS-1) emitido por el DRNA, para transportarlos hasta una instalación de disposición final o de reciclaje.*
9. *Deberán tomar las medidas necesarias para controlar el área durante la construcción para evitar exponer a los vehículos a recoger lodo, polvo, sustancias pegajosas o material viscoso en las ruedas u otras partes del vehículo, los cuales a su vez puedan ser depositados en las calles u otro sitio público y así mantener las vías públicas y alrededores del proyecto libres de acumulación de desechos de construcción*
10. *Todos los materiales excedentes y escombros de construcción resultantes deberán haberse removido completamente del lugar, una vez completadas las obras. Se deberá disponer de estos de manera adecuada*
11. *De efectuar movimiento de tierra que por su volumen total excedan de 40m³, solicitar a través de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) el Permiso Único Incidental Operacional, a tenor con la Regla 3.4.1 del Reglamento Conjunto.*
12. *Todo desarrollo propuesto cumplirá con lo requerido en la Sección 3.4.1.2 Aplicabilidad, Capítulo 3.4 Permisos de Medioambiente del Reglamento Conjunto, según aplique.*
13. *En lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido, cumplir con el Reglamento Número 8019 del 9 de mayo de 2011, conocido como el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido.*
14. *En relación con el uso de equipos que puedan ser fuentes de emisión atmosféricas (generadores de electricidad, entre otros) deberán obtener del Área de Calidad de Aire del DRNA los permisos correspondientes conforme al Reglamento Número 5300 del 28 de agosto de 1995 conocido como el Reglamento para el Control de la Contaminación Atmosférica.*
15. *El proponente/desarrollador/contratista del proyecto será responsable de cumplimentar las Leyes y Reglamentos antes mencionadas. Cumplirá con los permisos requeridos bajo las leyes y reglamentos vigentes. Además, de la documentación requerida por las agencias concernidas (En particular con los requerimientos y recomendaciones de las demás Divisiones o Áreas del DRNA).*

Las recomendaciones emitidas aplican a los hechos presentados y evaluados al momento. El DRNA se reserva el derecho de reevaluar y modificar los mismos en el caso de surgir información oficial que identifique que las condiciones han cambiado, o cuando los comentarios hayan sido emitidos bajo premisas falsas. Además, el DRNA tiene la facultad de solicitar cualquier información adicional que entienda pertinente y que, de conformidad con las leyes y reglamentaciones vigentes, garantice el interés público y la protección del ambiente.

**Nota : “De acuerdo con el Plan de Reorganización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de 2018, Ley 171 del 2 de agosto de 2018, Sección 92 – Cláusula de sustitución – Cualquier referencia a la Autoridad de Desperdicios Sólidos y la Junta de Calidad Ambiental, contenida en cualquier ley, reglamento o documento oficial del Gobierno de Puerto Rico se entenderá enmendada a los efectos de referirse al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales que se entenderá como su sucesor para todos los fines legales correspondientes.”*

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en su comunicado del (2) 31 de agosto de 2023, expresa lo siguiente:

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) evaluó una Solicitud de Certificación para Categorización de Hábitats Naturales para la Vida Silvestre para el proyecto de epigrafe. La misma fue evaluada de acuerdo con las disposiciones aplicables relacionadas con la fauna, la flora y sus hábitats de

la Ley 416 del 2004, según enmendada (Ley Sobre Política Pública Ambiental), la Ley 23 del 1972, según enmendada (Ley Orgánica del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de Puerto Rico), la Ley 150 de 1988, según enmendada (Ley del Programa de Patrimonio Natural de Puerto Rico), la Ley 314 de 1998 (Ley para Declarar la Política Pública sobre Humedales y Designación de Caño Tiburones como Reserva Natural), la Ley 292 del 1999 (Ley para la Protección de Fisiografía Cársica de Puerto Rico) y su Reglamento 8486 de 2014 (Plan y Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso) y la Ley 241 del 1999, según enmendada (Nueva Ley de vida silvestre de Puerto Rico) y sus Reglamentos 6765 de 2004 (Reglamento para regir la conservación y el manejo de la vida silvestre, las especies exóticas y la caza en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico) y 6766 del 2004 (Reglamento para regir las especies vulnerables y en peligro de extinción en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico), así como de la Orden Administrativa del DRNA 2010-09 y el Puerto Rico State Wildlife Action Plan del DRNA, adoptado en Septiembre, 2015. En cuanto al Inventario de flora y fauna incluido en la solicitud, encontramos que cumplió satisfactoriamente con el Reglamento 6765, supra, documentado de forma representativa la flora y la fauna del lugar.

El predio del proyecto ocupa unas 8 cdas (31,443.2 metros cuadrados) de una finca mayor de 20.3 cdas (79,574 metros cuadrados). Es un predio urbano, ocupado, en parte, por una facilidad dotacional ("Hogar del Niño") y, el resto, por parchos de pastos y arboles y arbustos de especies nativas comunes y ornamentales. Colinda al oeste con el Río Piedras. El predio ubica parcialmente en la Zona de Inundabilidad AE, de acuerdo con el Panel C0735J de los Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados (ABFE), preparados por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias y adoptados por la Junta de Planificación (JP) como permanentes mediante la Resolución JP-ABFE-02 del 11 de julio de 2018. Se propone la construcción de un proyecto residencial multifamiliar de trece estructuras con un total de 104 unidades. No se reporta la presencia de especies de flora o fauna calificadas como Amenazadas, vulnerables o En Peligro de Extinción.

Como resultado de dicha evaluación, hemos categorizado la porción del predio ya desarrollada como Hábitat Natural con Bajo Potencial de Convertirse en Hábitat Esencial, Hábitat de Alto Valor Ecológico o Hábitat de Valor Ecológico (Categoría 6). El Artículo 2.03 del Reglamento 6765, supra, establece lo siguiente para esta categoría:

"La meta de la mitigación es minimizar el impacto al hábitat. El Departamento deberá actuar para alcanzar las metas de la mitigación de hábitat recomendando o exigiendo acciones que minimicen la pérdida directa de hábitat que evite impacto a otro hábitat fuera del área a impactarse."

El resto de la finca califica como Hábitat Natural con Alto Potencial de Convertirse en Hábitat Esencial, Hábitat de Alto Valor Ecológico o Hábitat de Valor Ecológico (Categoría 5). El Artículo 2.03 del Reglamento 6765, supra, establece lo siguiente para esta categoría:

"La meta de la mitigación es que haya ganancia en la calidad y cantidad del hábitat a protegerse. El Departamento deberá actuar para proteger el hábitat recomendando o exigiendo:

1. Evitar el impacto mediante alternativas para los proyectos propuestos.
2. De ser inevitable el impacto, la mitigación se realizará mediante acciones que contribuyan al mejoramiento de hábitat esencial, de alto valor ecológico o de valor ecológico..."

Deberá reforestar las áreas verdes del proyecto con especies de flora nativas o endémicas.

Puesto que el proyecto ha sido diseñado para no afectar las áreas descritas como humedales, no se impondrán mitigaciones adicionales; empero, se le adviene en conocimiento que, de impactar estas áreas, este Departamento podría imponer las mitigaciones correspondientes.

Este documento es una calificación de los hábitats naturales sitios en el predio epígrafe, requerida por los estatutos legales vigentes. **No constituye un permiso para la construcción u operación del proyecto propuesto.**

- E. Negociado de Telecomunicaciones** ((1) 20 de junio de 2023; (2) 18 de agosto de 2023) - Mediante esta comunicación, el Negociado expresó que el lugar de conexión del sistema de telecomunicaciones está localizado cerca del acceso propuesto del proyecto.

El **Negociado de Telecomunicaciones** en su comunicado del **20 de junio de 2023**, expresa lo siguiente:

El Negociado de Telecomunicaciones (NET), tiene los siguientes comentarios sobre la evaluación de este proyecto. Adjunto le devolvemos una copia del plano, donde se indica en rojo el punto de conexión, que deberá incluir en los planos finales, para la infraestructura de telecomunicaciones. Una vez se incorporen las recomendaciones a los planos, la Parte Proponente está obligada a preparar el plano final de infraestructura de telecomunicaciones, conforme a la Ley Número 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico (Ley 161); y el Reglamento para el Endoso de Planos de Infraestructura y Servidumbres para Facilidades de Telecomunicaciones y Televisión por Cable del NETPR, (Reglamento 7393, revisado). De manera

supletoria, es de aplicación el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios. Esta acción no constituye un endoso a la referida acción, ni representa un relevo de cumplimiento respecto a todos los reglamentos aplicables. En esta etapa, se impone la obligación de tramitar, ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), una nueva Solicitud de Recomendaciones para Infraestructura de Telecomunicaciones, mediante el Formulario NETPR F-101, que está disponible en la sección de Infraestructura (Endosos – Formularios) de nuestra página de Internet: <http://www.jrtp.pr.gov/endososformularios/>. De ser requerido, la propuesta incluirá el deslinde y la descripción para una Servidumbre de Infraestructura Soterrada de Telecomunicaciones. Este diseño se realizará de conformidad con el citado Reglamento enmendado 7393, del NETPR. El dueño o su representante constituirán, mediante Plano de Inscripción y Escritura, la Servidumbre de Infraestructura Soterrada de Telecomunicaciones, en estricto cumplimiento con las disposiciones del citado reglamento. Este requisito es de observancia específica, y constituye un requisito estatutario, para que la Parte Proponente pueda obtener un Permiso de Construcción. Es una obligación previa al otorgamiento del Permiso de Construcción, presentar a la consideración del NETPR, el Plano de Infraestructura de Telecomunicaciones, para Aprobación Final. El Proponente deberá coordinar con los proveedores de las utilidades de telecomunicaciones (teléfono, televisión por cable) la localización e identificación de cualquiera de estas facilidades que puedan existir en el área del proyecto. En cuanto al posible impacto del proyecto, cualquier remoción, modificación y relocalización de las instalaciones de telecomunicaciones existentes, deberá ser coordinada con los proveedores de estos servicios. A la fecha de comienzo de las Obras de Construcción, el dueño y/o el contratista solicitarán una reunión de preinspección del proyecto. Una vez complete la construcción del proyecto, y para el endoso final de la obra construida, deberá proceder, conforme a la Sección 5.02.6 sobre Solicitud de Endosos de Obras de Infraestructura Construidas del Reglamento 7393, según revisado. Para solicitar el Permiso de Uso, que emite la OGPe, es un requisito mandatorio cumplir con la Certificación de Obras Construidas (COC), utilizando el Formulario NETPR F-102, que también lo encontrará en la descrita dirección electrónica. En el descargue de los deberes delegados, el NETPR pasará juicio en torno a la veracidad de los hechos que surjan del expediente administrativo. Se notificarán las acciones administrativas que correspondan, de acuerdo con la etapa del proyecto en referencia.

F. Instituto de Cultura Puertorriqueña:

- (1) 2-ago-23: El Programa de Patrimonio Histórico Edificado informó no tener objeción al proyecto propuesto.
- (2) 20-jul-23: El Programa de Arqueología y Etnohistoria expresó no tener objeción al proyecto según fue radicado y evaluado.
- (3) 18-feb-25: El Programa de Patrimonio Histórico Edificado informó no tener objeción a la actualización del proyecto propuesto.

- (1) El **Instituto de Cultura Puertorriqueña** en su comunicado del **2 de agosto de 2023**, expresa lo siguiente:

El Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), por medio de su Programa de Patrimonio Histórico Edificado (ICP-PPHE), ha examinado el proyecto de referencia para determinar si afecta Propiedades de Valor Histórico y Arquitectónico que estén protegidas, o sean elegibles a serlo, bajo las leyes y reglamentos que nuestra agencia tiene responsabilidad de administrar, como agencia primaria, endosante o recomendante. Estas leyes y reglamentos incluyen, entre otros:

1. *La ley 89 del 21 de junio de 1955 S.E., Ley Orgánica del Instituto de Cultura Puertorriqueña, en especial el inciso 4(a)(7), "Determinar que edificios o estructuras son de valor histórico o artístico en Puerto Rico. (...)" y el inciso 4(a)(8), "Asesorar a la Junta de Planificación en la reglamentación de construcción en aquellas zonas que determine como zonas de valor histórico. (...)"*.
2. *La ley 89 del 21 de junio de 1955 S.E., Ley Orgánica del Instituto de Cultura Puertorriqueña, en su inciso 4(b)(3) según enmendado por la ley 119 del 26 de septiembre de 2005, que permite "adoptar, enmendar o derogar, por conducto de su Junta de Directores, las reglas que gobiernen [el] funcionamiento y el descargo de los poderes" concedidos e impuestos al ICP por ley, y la imposición de multas administrativas y/u otras sanciones por su incumplimiento o violación.*
3. *Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, S.E., Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Artículo 1.5, inciso 31, el Instituto de Cultura Puertorriqueña es identificado como una de las agencias gubernamentales concernidas y con injerencia sobre el proceso de evaluación de solicitudes para el desarrollo y uso de terrenos, consultas, permisos, licencias, certificaciones, autorizaciones o cualquier trámite para la operación de negocios en Puerto Rico. Esta Ley establece claramente el requerimiento de autorización escrita previa del ICP para toda intervención y operación en las propiedades incluidas en el Registro de Sitios y Zonas Históricas de Puerto Rico, plazas de recreo y centros fundacionales (ver Reglamento Conjunto).*
 - a. *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios [Reglamento de Emergencia], Reglamento 41 de la Junta de Planificación con vigencia del 16 de junio de 2023.*
4. *La Ley Núm. 183 de 21 de agosto de 2000, S.E., Ley Orgánica de la Oficina Estatal de Conservación Histórica, Artículo 7(b) y Artículo 8 (b), establece implícitamente el requerimiento de la recomendación favorable previa del ICP en permisos para proyectos que cuenten con*

- fondos, permisos o asistencia de alguna agencia federal para realizar intervenciones que puedan impactar propiedades localizadas en el territorio de Puerto Rico que hayan sido incluidas en el Registro Nacional de Lugares Históricos en Washington o sean elegibles al mismo.1
5. Ley Núm. 60 de 1 de julio de 2019, S.E., Código de Incentivos de Puerto Rico, Capítulo 7 Infraestructura y Energía Verde, Sección 2071.01, Inciso 1: Se provee para que un negocio establecido, o que será establecido, en Puerto Rico por una Persona, organizado o no bajo un nombre común, pueda solicitarle al Secretario del DDEC la Concesión de Incentivos cuando la Entidad se establece en Puerto Rico para dedicarse a una de las siguientes actividades elegibles: Realizar obras de mejoras, restauración o reconstrucción de edificios existentes, u obras de reestructuración o nueva construcción en solares baldíos en las Zonas Históricas de Puerto Rico, y los alquileres de tales edificios localizados en tales zonas una vez hayan sido mejorados, restaurados, reconstruidos, reestructurados o construidos, según sea el caso. Se requiere la Recomendación del ICP.
 6. La Resolución JPE-25 Segunda Extensión del 10 de febrero de 2000, la cual requiere evaluación del ICP para consultas y usos a darse a edificios públicos construidos anteriores a 1960.
 7. La exigencia de endoso o comentario del ICP aplicable a propiedades designadas de valor histórico y arquitectónico por otros medios, tales como:
 - a. Resolución de la Asamblea Legislativa
 - b. Monumentos Históricos designados por la Junta de Directores del ICP
 - c. Propiedades designadas por un plan de ordenamiento territorial de un Municipio Autónomo y que esté en vigor, o por el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
 - d. Ser declaradas históricas en un plan especial de zonificación.
 - e. Otras propiedades referidas por cualquier componente del Sistema Unificado de Información (SUI), la Oficina de Permisos de un Municipio Autónomo con poder de otorgar permisos, la Junta de Planificación, el Programa de Arqueología y Etnohistoria del ICP, u otra agencia o entidad de gobierno con poder reglamentario.
 8. Petición a solicitud voluntaria de un propietario o derechohabiente de una propiedad.

De acuerdo a nuestros expedientes y la información provista:

1. Esta propiedad NO es al presente Sitio Histórico designado, ni es parte de una Zona Histórica según estos conceptos están definidos por el tomo XII (12), parte III, definiciones S-63, Z-11 y Z-12, y elaborados en el tomo X (10), del Reglamento Conjunto.
2. NO se localiza en un Centro Urbano según estos conceptos están definidos por el Tomo XII Glosario de la Junta de Planificación, parte III, definición C-71 del Reglamento Conjunto 2020.
3. NO está localizado en bloque perimetral a la plaza de recreo (centro fundacional).
4. Los planos del Reglamento de Ordenación Territorial de San Juan (Hoja 12-D) NO la identifica bajo una zona de conservación y restauración de recursos históricos "CR-H" (Calificación de Sitio Histórico (SH) dentro del Reglamento Conjunto). La propiedad NO es un ejemplo representativo ni único o especial de algún estilo arquitectónico (materiales y métodos de construcción, terminaciones etc.). Tampoco representa la obra de un maestro o arquitecto reconocido en el desarrollo de la historia de la arquitectura en Puerto Rico y no tiene relación con personajes o acontecimientos importantes o significativos en la historia de Puerto Rico. NO se recomienda una designación de emergencia ya que no posee los méritos para ello, dado que es un predio de terreno desocupado.
5. El Proyecto según propuesto NO implica impacto adverso a recursos culturales pertenecientes al patrimonio histórico construido.

Por lo tanto, conforme a los documentos sometidos y luego de la evaluación correspondiente, se emite una determinación de NO OBJECCIÓN al proyecto para la construcción de un desarrollo residencial multifamiliar que consistirá en la construcción de trece (13) edificios de cuatro (4) niveles.

- (2) El **Instituto de Cultura Puertorriqueña** en su comunicado del **20 de julio de 2023**, expresa lo siguiente:

El Programa de Arqueología y Etnohistoria (PAE) del Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP) evaluó los documentos relacionados al proyecto en referencia, recibidos a través de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). La evaluación realizada sugiere que, basado en los datos existentes al presente, las probabilidades de impactar un recurso arqueológico, según definido por la Ley 112 del 20 de julio de 1988, según enmendada, son mínimas. Por lo tanto, en lo concerniente a recursos culturales de naturaleza arqueológica, no tenemos objeción al proyecto según fue radicado y evaluado.

Le notificamos que el proponente queda sujeto a las responsabilidades y obligaciones que impone la Ley 112 del 20 de julio de 1988. Esta establece que, se deberá paralizar todo tipo de actividad de excavación, movimiento y remoción de corteza terrestre, y notificar en un plazo de veinticuatro (24) horas al PAE, en caso de que, durante el desarrollo del proyecto, se descubra o impacte algún depósito, elemento, estructura o vestigio de naturaleza arqueológica. Se le apercibe que el incumplimiento de estos requerimientos será objeto de sanciones administrativas según lo establecido en la citada ley.

- (3) El Instituto de Cultura Puertorriqueña en su comunicado del **18 de febrero de 2025**, expresa lo siguiente:

El Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), por medio de su Programa de Patrimonio Histórico Edificado (ICP-PPHE), ha examinado el proyecto de referencia para determinar si afecta Propiedades de Valor Histórico y Arquitectónico que estén protegidas, o sean elegibles a serlo, bajo las leyes y reglamentos que nuestra agencia tiene responsabilidad de administrar, como agencia primaria, endosante o recomendante. Estas leyes y reglamentos incluyen, entre otros:

1. *La Ley 89 del 21 de junio de 1955 S.E., Ley Orgánica del Instituto de Cultura Puertorriqueña, en especial el inciso 4(a)(7), "Determinar que edificios o estructuras son de valor histórico o artístico en Puerto Rico. (...)" y el inciso 4(a)(8), "Asesorar a la Junta de Planificación en la reglamentación de construcción en aquellas zonas que determine como zonas de valor histórico. (...)"*.
2. *La Ley 89 del 21 de junio de 1955 S.E., Ley Orgánica del Instituto de Cultura Puertorriqueña, en su inciso 4(b)(3) según enmendado por la ley 119 del 26 de septiembre de 2005, que permite "adoptar, enmendar o derogar, por conducto de su Junta de Directores, las reglas que gobiernen [el] funcionamiento y el descargo de los poderes" concedidos e impuestos al ICP por ley, y la imposición de multas administrativas y/u otras sanciones por su incumplimiento o violación.*
 - a. *Reglamento de Procedimientos Administrativos del Programa de Patrimonio Histórico Edificado del Instituto de Cultura Puertorriqueña registrado en el Departamento de Estado como Reglamento Núm. 7746 con vigencia del 3 de abril de 2009.*
3. *Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, S.E., Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Artículo 1.5, inciso 31, el Instituto de Cultura Puertorriqueña es identificado como una de las agencias gubernamentales concernidas y con injerencia sobre el proceso de evaluación de solicitudes para el desarrollo y uso de terrenos, consultas, permisos, licencias, certificaciones, autorizaciones o cualquier trámite para la operación de negocios en Puerto Rico. Esta Ley establece claramente el requerimiento de autorización escrita previa del ICP para toda intervención y operación en las propiedades incluidas en el Registro de Sitios y Zonas Históricas de Puerto Rico, plazas de recreo y centros fundacionales (ver Reglamento Conjunto).*
 - A. *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operaciones de Negocios (RC-2023); con vigencia de 16 de junio de 2023. Tomo X: Conservación de Recursos Históricos*
 - B. *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operaciones de Negocios (RC-2023); con vigencia de 16 de junio de 2023. Tomos II, III, IV, VI, VII, IX (ver anejo 1 con identificación de Reglas correspondientes).*
4. *La Ley Núm. 183 de 21 de agosto de 2000, S.E., Ley Orgánica de la Oficina Estatal de Conservación Histórica, Artículo 7(b) y Artículo 8 (b), establece implícitamente el requerimiento de la recomendación favorable previa del ICP en permisos para proyectos que cuenten con fondos, permisos o asistencia de alguna agencia federal para realizar intervenciones que puedan impactar propiedades localizadas en el territorio de Puerto Rico que hayan sido incluidas en el Registro Nacional de Lugares Históricos en Washington o sean elegibles al mismo.*
5. *Ley Núm. 60 de 1 de julio de 2019, S.E., Código de Incentivos de Puerto Rico, Capítulo 7 Infraestructura y Energía Verde, Sección 2071.01, Inciso 1: Se provee para que un negocio establecido, o que será establecido, en Puerto Rico por una Persona, organizado o no bajo un nombre común, pueda solicitarle al Secretario del DDEC la Concesión de Incentivos cuando la Entidad se establece en Puerto Rico para dedicarse a una de las siguientes actividades elegibles: Realizar obras de mejoras, restauración o reconstrucción de edificios existentes, u obras de reestructuración o nueva construcción en solares baldíos en las Zonas Históricas de Puerto Rico, y los alquileres de tales edificios localizados en tales zonas una vez hayan sido mejorados, restaurados, reconstruidos, reestructurados o construidos, según sea el caso. Se requiere la Recomendación del ICP.*
6. *La exigencia de endoso o comentario del ICP aplicable a propiedades designadas de valor histórico y arquitectónico por otros medios, tales como:*
 - a. *Resolución de la Asamblea Legislativa.*
 - b. *Monumentos Históricos designados por la Junta de Directores del ICP.*
 - c. *Propiedades designadas por un plan de ordenamiento territorial de un Municipio Autónomo y que esté en vigor, o por el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico.*
 - d. *Ser declaradas históricas en un plan especial de zonificación.*
 - e. *Otras propiedades referidas por cualquier componente del Sistema Unificado de Información/Single Business Portal (SUI/SBP), la Oficina de Permisos de un Municipio Autónomo con poder de otorgar permisos, la Junta de Planificación, el Programa de*

Arqueología y Etnohistoria del ICP, u otra agencia o entidad de gobierno con poder reglamentario.

7. *Petición a solicitud voluntaria de un propietario o derechohabiente de una propiedad.*

De acuerdo a nuestros expedientes y la información provista:

1. *Esta propiedad NO es al presente Sitio Histórico designado, ni es parte de una Zona Histórica según estos conceptos están definidos por el tomo XII (12), parte III, definiciones S-63, Z-11 y Z-12, y elaborados en el tomo X (10), del Reglamento Conjunto.*
2. *NO se localiza en un Centro Urbano según estos conceptos están definidos por el Tomo XII Glosario de la Junta de Planificación, parte III, definición C-71 del Reglamento Conjunto.*
3. *NO está localizado en bloque perimetral a la plaza de recreo (centro fundacional).*
4. *Los planos del Reglamento de Ordenación Territorial de San Juan (Hoja 12-D) NO la identifica bajo una zona de conservación y restauración de recursos históricos "CR-H" (Calificación de Sitio Histórico (SH) dentro del Reglamento Conjunto). La propiedad NO es un ejemplo representativo ni único o especial de algún estilo arquitectónico (materiales y métodos de construcción, terminaciones etc.). Tampoco representa la obra de un maestro o arquitecto reconocido en el desarrollo de la historia de la arquitectura en Puerto Rico y no tiene relación con personajes o acontecimientos importantes o significativos en la historia de Puerto Rico. NO se recomienda una designación de emergencia ya que no posee los méritos para ello, dado que es un predio de terreno desocupado.*
5. *El Proyecto según propuesto NO implica impacto adverso a recursos culturales pertenecientes al patrimonio histórico construido.*
6. *Se solicita la actualización de la No Objeción del caso 2023-493459-REA-012809 con fecha del 2 de agosto de 2023.*

Por lo tanto, se emite una determinación de NO OBJECCIÓN A LA ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO PROPUESTO para la construcción de un desarrollo residencial multifamiliar que consistirá en la construcción de trece (13) edificios de cuatro (4) niveles.

- G. Departamento de Operaciones y Ornato del Municipio Autónomo de San Juan** (18 de agosto de 2023)- Mediante esta comunicación, el MSJ endosó favorablemente el acceso vehicular del proyecto hacia la Carretera PR-199

La Oficina de Tránsito el 18 de agosto de 2023 investigó e informa lo siguiente:

- *La Carretera P.R. 199 es una vía de rodaje que está bajo la jurisdicción del (DTOP) Departamento de Transportación y Obras Públicas del Gobierno de Puerto Rico.*
- *Este proyecto no impacta directo o indirecto una vía bajo la jurisdicción del Municipio Autónomo de San Juan, sino a una vía de jurisdicción del estado.*
- *Se incluyó copia de los comentarios de la Autoridad de Carreteras y Transportación del Gobierno de Puerto Rico.*
- *Este proyecto deberá cumplir con la Ley ADA y deberán designar el 2% de la capacidad de espacios de estacionamiento para facilidades de estacionamiento de impedido.*
- *La actividad para disposición de recogido de desperdicios sólidos deberá ser dentro de complejo de vivienda y no en área pública.*
- *Este proyecto de contempla tener áreas de carga y descarga deberán ser dentro de las facilidades privadas y no áreas públicas.*

El Departamento de Operaciones y Ornato a través de su Oficina de Transito no tiene objeción en endosar favorable el acceso vehicular hacia la Carretera P.R. 199 siempre y cuando cumpla con las comentarios y recomendaciones de la Autoridad de Carreteras y Transportación del Gobierno de Puerto Rico por ser una vía estatal y no municipal.

10. El Proponente presentó el listado con los nombres y direcciones postales de todos los colindantes debidamente certificada, así como un mapa catastral del CRIM identificando las propiedades colindantes.
11. Obra en el expediente administrativo evidencia de que la parte Proponente instaló en la Propiedad dos (2) rótulos, los cuales cumplieron con todos los requisitos, conforme al RC, Sección 2.1.9.12.
12. Obra en el expediente administrativo evidencia de que la parte Proponente notificó la solicitud de la consulta de ubicación a todos los colindantes de la Propiedad, mediante correo certificado con acuse de recibo, conforme al RC, Sección 2.2.2.2.
13. Se propone el uso de casa de apartamentos, uso contemplado de forma ministerial por la calificación del predio (RC, Tabla 6.29), que además es cónsono con los usos residenciales que predominan en el sector, por lo que no se afectaría adversamente el disfrute y valor de las pertenencias cercanas.

14. El uso residencial propuesto se llevará a cabo en terrenos urbanos que están vacantes y que pueden contar con toda la infraestructura y servicios públicos necesarios.
15. Como se desprende de los estudios preparados por la parte Proponente y de la Determinación de Hecho Núm. 14, el proyecto no ubicará en terrenos agrícolas, recursos naturales, históricos o culturales. De igual forma, los edificios propuestos serán construidos fuera de la zona inundable (Zona X).
16. La casa de apartamentos ubicará en un sector donde existe a corta distancia una variedad de usos residenciales, comerciales y de oficinas que beneficiarán a los futuros residentes y a los comercios del área, estando por ejemplo el centro comercial Los Paseos a 140 metros del proyecto propuesto.
17. El acceso del proyecto será a través de la Carretera Estatal PR-199 y con la Prolongación del Boulevard de Los Paseos. Para los conductores que transiten hacia el proyecto en dirección oeste por la PR-199 hacia la PR-52, el Proponente informó que se construirá un carril de desaceleración de 60 metros lineales de largo con una transición de un largo igual, esto con el propósito de facilitar el acceso al proyecto, permitiendo que se mantenga el flujo normal de la PR-199.
18. De igual forma, la Sección 2.8.4 del Memorial del Plan de Ordenación Territorial de San Juan del 2003 dispuso que el Suelo Rústico en el Municipio de San Juan ubicaría al sur de la Ave. Las Cumbres (PR-199) y los terrenos objeto de desarrollo ubican al norte de dicha carretera. Por tanto, en la elaboración del POT, el Municipio reconoció que en los terrenos objeto de desarrollo no existen recursos que deban ser protegidos, lo cual confirmó la Junta de Planificación cuando adoptó el PUT en el año 2015 y confirmó los terrenos como Suelo Urbano.
19. El proyecto contará con una charca de retención que surge del plano conceptual del proyecto.
20. La parte Proponente preparó los siguientes estudios para la casa de apartamentos: (i) un estudio de flora y fauna, sometido y evaluado por el DRNA, como parte de una solicitud de Certificación de Hábitat; (ii) un estudio de tránsito, evaluado por la ACT; y (iii) un estudio hidrológico hidráulico, evaluado también por la ACT.
21. La casa de apartamentos tendrá una densidad de 100 unidades básicas.
22. Se propone una densidad poblacional de una (1) unidad básica de vivienda ("UBV") por cada 340 metros cuadrados, lo que constituye una **variación** al parámetro de diseño, siendo esta densidad poblacional menor a la dispone el RC para el tamaño del solar. Esto presumiblemente tendrá un impacto menor sobre la infraestructura del área, comparada con la densidad requerida ministerialmente para un Distrito R-B (RC, secciones 6.1.1.6., 6.1.2.4), lo que contribuye a un desarrollo residencial responsable, alineado con los principios de planificación territorial.
23. La acción propuesta conlleva una variación al parámetro de densidad poblacional mínima requerida por el Distrito R-B. Sobre la variación en densidad propuesta, la parte Proponente discutió que la densidad propuesta, menor a la requerida para el Distrito R-1 (R-B), se debía a la topografía de la propiedad y a que parte de los terrenos ubican en zona inundable. Específicamente, la parte Proponente alegó que el Distrito R-1 (R-B) requiere en la propiedad entre 212 y 377 apartamentos y solo se pueden proveer 100 apartamentos.
24. La variación propuesta permite desarrollar la Propiedad en su máxima capacidad, sin tener que construirse sobre terrenos inundables y sin llevar a cabo un intenso movimiento de tierra que podría afectar cuerpos de agua cercanos y propiedades circundantes. De no permitirse la variación se estaría afectando el disfrute de propiedad de la parte Proponente y se impediría un uso ministerial de otro modo contemplado por la calificación del predio. La variación asegura el máximo aprovechamiento del terreno disponible, minimizando cualquier posible daño o perjuicio a propiedades vecinas o a la infraestructura pública.
25. Obran en el expediente digital tres solicitudes de intervención; 2024-SIN-300409 radicada por Fernando Font Lee y Tabita E. Newton Mojica declarada Ha Lugar mediante resolución emitida el 19 de diciembre de 2024; 2024-SIN-300355 radicada por la Junta de Comunidad núm. 10 representada por su presidente Jaime L. Alfaro Alfaro declarada Ha Lugar mediante resolución emitida el 9 de diciembre de 2024; y 2024-SIN-300166, radicada por Paola Sánchez Díaz, declarada Ha Lugar mediante resolución emitida el 13 de mayo de 2024.
26. Las únicas partes Interventoras reconocidas en la consulta de construcción son: Paola Sánchez; la Junta de la Comunidad #10-EI Señorial; y el Lcdo. Fernando Font Lee.
27. Se sometieron cartas de notificación sobre la consulta a los colindantes conforme a la Sección 2.1.9.8 del Reglamento Conjunto.
28. El Proyectista sometió la lista de colindantes notificados con sus nombres y direcciones postales- según CRIM-, relacionados a la propiedad objeto de la solicitud. También sometió evidencia de notificación a estos mediante correo certificado.
29. Obra en el expediente administrativo evidencia demostrativa de que el Proponente publicó el 30 de septiembre de 2024, en el periódico de circulación general Primera Hora, el aviso de vista pública requerido, esto con más de 15

días de antelación a la fecha de vista pública, según requiere el RC, Sección 2.1.10.4, y que incluyó toda la información requerida por dicha sección.

30. No se requería pautar un anuncio radial por no tratarse de un proceso cuasi-legislativo, según decretado por la Junta de Planificación en Resolución Interpretando la Sección 2.1.10.4, Resolución Núm. JPI-39-01-2021 de 10 de febrero de 2021.
31. La Oficina de Permisos designó a la Leda. Rosemary Borges Capó, como oficial examinadora independiente, conforme provee la Sección 2.1.10.6 del Reglamento Conjunto.
32. Se señaló Vista Pública, celebrada el 16 de octubre de 2024; y continuación el 10 y 11 de diciembre de 2024.
33. Obra en el expediente administrativo evidencia demostrativa que la parte proponente enmendó los rótulos de presentación para incluir la fecha, hora y lugar de la vista pública y la continuación, esto con más de 15 días de antelación.
34. La vista pública del 16 de octubre de 2024 fue suspendida para dar oportunidad a la parte Proponente a replicar varias alegaciones de los interventores y vecinos opositores que plantearon que este no tenía legitimación activa para presentar la consulta de ubicación y alegaron defectos en la notificación de la vista pública.
35. El 13 de noviembre de 2024, la Oficial Examinadora presentó su *Informe sobre Cumplimiento con los Requisitos del Reglamento de Permisos de 2023 y Recomendaciones para que se Celebre Vista Pública*, atendiendo los planteamientos del Proponente, los vecinos y los interventores. Se concluyó que el Proponente contaba con legitimación activa para presentar la consulta y que había cumplido con todos los requisitos de notificación de dicho trámite adjudicativo y de la vista pública.
36. El 14 de noviembre de 2024 se notificó *Resolución* acogiendo el Informe de la Oficial Examinadora. Asimismo, se determinó continuar con la vistas los días 10 y 11 de diciembre. La Resolución fue notificado a las partes, y copia de cortesía fue enviada a las personas que firmaron la hoja de asistencia de la vista del 16 de octubre de 2024, con dirección y firma.
37. La vista pública continuó los días 10 y 11 de diciembre de 2024. El Proponente describió el proyecto a manera de introducción, su variación y justificación, y como el proyecto cumple con todos los parámetros procesales y sustantivos del Reglamento Conjunto.
38. Como se desprende del expediente administrativo, la acción propuesta cumple con todos los requisitos aplicables. Específicamente, el Proponente sometió durante el proceso: (a) un memorial explicativo en el que discutió la naturaleza del proyecto propuesto, el contexto en el que se propone, las disposiciones reglamentarias aplicables e infraestructura existente, así como la justificación de las variaciones propuestas; y (b) la Determinación de Cumplimiento Ambiental 2023-493459-DEA-012278 emitida el 7 de febrero de 2024.
39. A la vista pública comparecieron los interventores Paola Sánchez, la Junta de la Comunidad #10-EI Señorial y Fernando Font Lee, quienes se oponen a la acción propuesta.
40. A la vista también comparecieron vecinos de Cupey, para expresar su oposición a la casa de apartamentos objeto de la consulta de ubicación, cuyos nombres y direcciones surgen de las hojas de asistencia circuladas durante los tres días de vista pública y que obran en el expediente administrativo. Es importante señalar que la vecina Josefina Pou Morales contrató los servicios del planificador Luis García Pelatti, quien presentó una ponencia en contra del proyecto.
41. En el expediente administrativo obran correos electrónicos y comentarios escritos sometidas por personas naturales y asociaciones de residentes expresando su posición respecto a la consulta de ubicación y al proyecto propuesto.
42. La Oficial Examinadora, mediante informe del 28 de enero de 2025, recomendó favorablemente el proyecto.
43. Los comentarios de los vecinos se atendieron en el proceso de vista y post vista, según el Informe de Examinador.
44. En resumen, los interventores y vecinos del sector se oponen al Proyecto, alegando lo siguiente:
 - a) agravará los problemas existentes en el sector de la infraestructura de energía eléctrica y de alcantarillado sanitario
 - b) creará problemas de inundación en las propiedades aledañas y en el Río Piedras;
 - c) no puede construirse en la propiedad por estar calificada como R-1 y clasificada como Suelo Rústico Especialmente Protegido;
 - d) la propiedad constituye un bosque localizado en una reserva natural y donde existen especies de flora y fauna en peligro de extinción o amenazadas;
 - e) los terrenos son objeto de deslizamientos que afectarán el Río Piedras y las torres de energía eléctrica que colindan con la Propiedad en su lado oeste;
 - f) ocasionará sedimentación en el Río Piedras;
 - g) se requiere un deslinde del Río Piedras;
 - h) se afectará la cuenca del Río Piedras;

- i) se agravarán los problemas de tránsito en el sector;
- j) la construcción generará ruidos y vibraciones;
- k) no se sometieron junto a la consulta un plan de reforestación, un plan de erosión, plan de iluminación, los planos de construcción del sistema sanitario, entre otros;
- l) los apartamentos no son asequibles;
- m) no se notificó a la Asociación de Residentes del Complejo Residencial Los Paseos;
- n) la Propiedad ubica en el Corredor Ecológico de San Juan y del Arboretum de Cupey;
- o) el desarrollo agravará los efectos del cambio climático en el sector; entre otros.

45. Se determinó que los interventores y los vecinos opositores no sometieron evidencia pericial alguna en apoyo a sus alegaciones. Tampoco se impugnaron los estudios preparados por la parte Proponente. En específico, las alegaciones en oposición al proyecto son improcedentes por lo siguiente:

- a) *El Proyecto agravará la infraestructura del sector* - el proyecto podrá contar con toda la infraestructura necesaria, sin afectar las propiedades aledañas. Los opositores no sometieron evidencia en apoyo de su alegación.
- b) *El proyecto ocasionará problemas de inundación* - La casa de apartamentos será construida en la Zona X de la Propiedad, por lo que no se construirá en terrenos inundables. De igual forma, la parte proponente preparó un estudio hidrológico-hidráulico (HH) para evitar que el proyecto descargue mayor escorrentía pluvial a la que descarga actualmente la Propiedad en su estado natural. Para ello se recomendó la construcción de una charca de retención, la cual esta identificada en el plano conceptual de la consulta de ubicación. Esta charca también evitará problemas de sedimentación y contaminación en el Río Piedras. Los opositores no sometieron evidencia en apoyo de su alegación.
- c) *La Propiedad está calificada como R-1 bajo el Reglamento de Ordenación Territorial del MSJ* - La Propiedad está calificada como R-1, equivalente al Distrito R-B, según el Reglamento Conjunto. Por tanto, la calificación y reglamentación aplicable a la presente consulta es R-B bajo el Reglamento Conjunto.
- d) *La Propiedad está clasificada como Suelo Rústico Especialmente Protegido* - Esta alegación es incorrecta, ya que el Mapa de Clasificación del Territorio, Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico del 30 de noviembre de 2015, clasificó la Propiedad como Suelo Urbano. Además, aun si aplicara la clasificación establecida originalmente por el Plan de Usos de Terrenos del MSJ del 2003, como quiera podría construirse el proyecto en la Propiedad, ya que también ubicaría en terrenos clasificados como Suelo Urbano.
- e) *En la Propiedad ubica un bosque que forma parte de una reserva natural del Corredor Ecológico de San Juan y del Arboretum de Cupey* - De una revisión a la información contenida en el mapa interactivo (MIPR) de la Junta de Planificación (<http://gis.jp.pr.gov/mipr>), se desprende que la Propiedad no forma parte de reserva natural alguna. De igual forma, de una revisión de los Artículos 1 y 7 de la Ley del Corredor Ecológico de San Juan, Ley Núm. 206/2003, según enmendada, se evidencia que la Propiedad no forma parte del Corredor Ecológico de San Juan y del Arboretum de Cupey.
- f) *En la Propiedad existen especies de flora y fauna en peligro de extinción y/o amenazadas* - El Proponente preparó un estudio de flora y fauna que estableció que en la Propiedad no existía flora y/o fauna en peligro de extinción y/o amenazadas. Dicho estudio fue evaluado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, que categorizó la porción del predio ya desarrollada como Hábitat Natural con Bajo Potencial de Convertirse en Hábitat Esencial, Hábitat de Alto Valor Ecológico o Hábitat de Valor Ecológico (Categoría 6) y el resto de la finca califica como Hábitat Natural con Alto Potencial de Convertirse en Hábitat Esencial, Hábitat de Alto Valor Ecológico o Hábitat de Valor Ecológico (Categoría 5) (véase, 2023-493459-DEA-012278). Por tanto, no existen las especies alegadas por los opositores y estos no sometieron evidencia válida alguna en apoyo de esta alegación.
- g) *El desarrollo propuesto creará deslizamientos que afectaran el Río Piedras y unas torres de energía eléctrica que colindan con dicho cuerpo de agua* - Surge del memorial explicativo y de los documentos que obran en el expediente administrativo que la Propiedad no colinda con el Río Piedras, sino que existe una finca de 1.9090 cuerdas que las separa y que pertenece al Hogar de Niñas de Cupey, Inc. Por lo tanto: la acción propuesta no creara los deslizamientos que alegan los opositores; no requiere un deslinde del Río Piedras; y no afectara los márgenes de dicho cuerpo de agua. Los opositores tampoco sometieron evidencia alguna en apoyo de esta alegación.
- h) *El desarrollo agravará en el sector los efectos del cambio climático* - Los opositores no sometieron evidencia alguna en apoyo de esta alegación.
- i) *La casa de apartamentos ocasionará problemas de tránsito en el sector* - La parte Proponente preparó para la acción propuesta un estudio de tránsito, el cual fue evaluado por la Autoridad de Carreteras y Transportación. Los opositores no presentaron evidencia alguna para contradecir el estudio preparado por la parte Proponente ni para apoyar su alegación.
- j) *No se sometió en la consulta de ubicación un plan de reforestación, un plan de erosión, plan de iluminación y los planos de construcción del sistema sanitario* - Estos documentos no tenían que ser sometidos en la

presente etapa, ya que una consulta de ubicación no entra al diseño final, ya que es solo un instrumento de planificación mediante el cual se evalúa y pasa juicio sobre una propuesta para el uso de un terreno en particular. Borschow Hosp. v. Jta. de Planificación, 177 D.P.R. 545, 557 (2009). T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited, 148 D.P.R. 70, 85 (1999). Los documentos indicados por los opositores corresponden a la próxima etapa del permiso de construcción.

- k) La consulta de ubicación tenía que haber sido notificada a la Asociación de Residentes del Complejo Los Paseos - De los mapas catastrales sometidos por la parte Proponente y que obran en el expediente administrativo se desprende que el complejo Los Paseos no colinda reglamentariamente con la Propiedad, por lo tanto, no tenía que ser notificada de la presentación de la consulta de ubicación. No obstante, es importante señalar que la parte Proponente instaló en la Propiedad dos (2) rótulos informando sobre la presentación de la consulta de ubicación y la celebración de la vista pública, así como un Aviso de Prensa notificando dicha vista, que provocó amplia participación de muchos residentes de dicho complejo residencial.
- l) Los apartamentos no son asequibles - La parte Proponente estimó que los apartamentos podrían tener precios que fluctúan entre \$300,000 a \$450,000, ya que en la presente etapa de consulta de ubicación es muy prematuro determinar el precio final. Para ello, el Proponente alegó que estos precios serían asequibles para familias de ingresos superiores a \$95,000, en particular aquellas con acceso a incentivos gubernamentales, apoyo para el pronto pago y la percepción de la vivienda como una inversión de alto valor futuro. Añadió la parte Proponente que estos factores, combinados con el crecimiento del mercado inmobiliario y el acceso a tasas de interés preferenciales, posicionan estas propiedades como una opción viable para una parte considerable de la población trabajadora, especialmente los hogares con ingresos combinados o profesionales con ingresos estables. Los opositores no presentaron evidencia alguna contrarrestando la asequibilidad de los apartamentos.

- 46. Hacemos constar que en el expediente administrativo también obran comunicaciones en apoyo de la casa de apartamentos propuesta por la parte Proponente.
- 47. El 17 de diciembre de 2024 la Junta Directiva de la Asociación de Residentes de El Señorial Segunda Sección y Villas del Este, adscrita como Asociación de Residentes ESSSVE, Inc, autorizó a su Comité Ejecutivo a expresar su posición sobre la construcción del proyecto Metro Paseo.
- 48. El 18 de diciembre de 2024 la Junta Directiva del Consejo de Titulares del Condominio Paseomonte ratificó la autorización de la Lcda. María E. Meléndez Rivera como representante en las vistas de la consulta de ubicación 2023-493459-CUB-010710.
- 49. A continuación, se presenta la tabla de conformidad de acuerdo con los parámetros reglamentarios existente cumplimentada con los datos provistos por el proyectista, por medio de los planos anejados al expediente del caso:

Parámetros	Sección	Requerido/Permitido	Propuesto	Variación
Cabida mínima	8.1.4.2	250 mc	8.6435 cuerdas (33,972.226 MC)	NO
Área Máxima de ocupación	8.1.4.2	50%	10.54% (3,676.4655 mc)	NO
Área Bruta de Piso	8.1.4.4	160%	41.02% (13,935.456 mc)	NO
Densidad Poblacional	8.1.4.3 (1)	160 a 90 mc/ubv (212 a 377 unidades de vivienda básica)	340 mc/ubv (100 unidades de vivienda básica)	SI
Patio delantero	8.1.4.2	3 metros	31.96 metros	NO
Patio Posterior	8.1.4.2	3 metros	7.89 metros	NO
Patio Lateral Derecho	8.1.4.2	3 metros	10.18 metros	NO
Patio Lateral Izquierdo	8.1.4.2	3 metros	7.62 metros	NO
Altura	6.1.1.11	66 m (216')	13.4 m (44')	NO
Estacionamiento	8.5.3.1 (b)	Residentes: 200 Visitantes: 20 Impedidos: 5 Bicicletas: 23 Cargas/descargas: 2 Total: 250	Residentes: 201 Visitantes: 22 Impedidos: 8 Bicicletas: 23 Carga/Descarga: 4 Total: 258	NO

CONCLUSIONES DE DERECHO

- 1. La Ley 161 de 2009, según enmendada, mejor conocida como la “Ley para la Reforma de Proceso de Permiso de Puerto Rico” (“Ley 161”) dispuso el adoptar como política pública, el mejorar la calidad y eficiencia en la administración de los procesos de evaluación de solicitudes para el otorgar o denegar determinaciones finales y permisos para desarrollos de proyectos de construcción en Puerto Rico. Por su parte, el Artículo 15.1 de la Ley 161 dispuso la adopción de un Reglamento Conjunto. El Reglamento Conjunto vigente entró en vigor el 16 de junio 2023 en carácter de emergencia.

2. Además, el Artículo 6.006 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico ("Código Municipal"), dispone que los Municipios Autónomos adoptarán Planes de Ordenación, que sean elaborados, adoptados y revisados de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 6.011 del Código Municipal y serán compatibles con las leyes, políticas públicas y reglamentos del Gobierno Estatal.
3. El Municipio de San Juan cuenta con un Plan de Ordenación Territorial aprobado del 13 de marzo del 2003, mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2003-16.
4. Mediante la Orden Ejecutiva Núm. OE-2021-061 del 4 de agosto de 2021 se aprobó el Convenio de Transferencia de Facultades sobre la Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, correspondiente a la transferencia de Facultades de las Jerarquías I a la III de Ordenación Territorial. Este faculta a la Oficina de Permisos a evaluar y tomar determinaciones en las consultas de ubicación.
5. La acción propuesta también cumple con la Sección 2.7.6 del Memorial del Plan de Ordenación Territorial de San Juan del 2003 sobre los terrenos existentes en el Municipio de San Juan destinados a satisfacer la necesidad de vivienda ("Memorial"). En específico, los terrenos vacantes objeto de la presente consulta de ubicación fueron calificados bajo un distrito residencial y clasificados como Suelo Urbano para cubrir la necesidad de viviendas en el municipio, según está analizado por la Sección 2.7 del Memorial.
6. Como política pública del Municipio Autónomo de San Juan en su Plan de Ordenación Territorial (POT, 2003), en su Sección 3.2 - Metas, Objetivos y Políticas Públicas Propuestas, se dispone que será política del Gobierno Municipal proteger celosamente nuestro patrimonio natural y construido y promover un balance sano entre nuestro suelo urbano y el rural, fomentando el desarrollo ordenado y compacto de nuestro vecindario y promoviendo una infraestructura inteligente salvaguardando siempre el bien común sobre el interés personal.
7. La Sección 3.2.5 del Memorial establece que será política pública del Municipio "promover oportunidades para la creación de nueva vivienda que sea asequible, adecuada y apropiada para la gama existente y futura de los habitantes" del Municipio.
8. Por otro lado, el Plan de Usos de Terrenos (PUT) adoptó los mapas de clasificación que serán las guías de instrumento de planificación para atender casos como el que aquí nos ocupa (Ley Núm. 550-2004, según enmendada, conocida como "Ley para el Plan de Uso de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico"). Para las disposiciones de uso de suelo urbano del Municipio Autónomo de San Juan, rigen el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico vigente desde el 19 de noviembre de 2015.

Capítulo 3: Plan de Uso de Terrenos Instrumento para Identificar Valores en el Territorio.

Meta 1: *Concentrar el desarrollo y el redesarrollo en las comunidades donde ya existe la infraestructura y está previsto el desarrollo.*

Visión: Áreas de desarrollo, diseño de comunidad, infraestructura, transportación, vivienda y desarrollo económico.

Objetivos:

- 1.1 Establecer y definir las áreas de desarrollo: Acomodar los recursos a base de las expectativas de crecimiento residencial y del establecimiento y expansión de los negocios y la industria, en comunidades compactas y sostenibles.
- 1.4 Redesarrollar primero: Aprovechar al máximo las áreas desarrolladas y las infraestructuras y los servicios públicos existentes, a través de la construcción en los terrenos vacantes y la reconstrucción, antes de plantear desarrollar terrenos fuera de los suelos urbanos, a través de los planes de ensanche.
- 1.5 Fomentar áreas de usos mixtos: Promover cuando sea posible en la comunidad o vecindario los planes y proyectos de desarrollo que integran la mezcla (sic) usos para crear comunidades funcionales donde los residentes puedan vivir, trabajar y recrearse, atendiendo las necesidades del adulto mayor, satisfaciendo muchas de sus necesidades diarias sin la necesidad del uso de automóvil.

Meta 2: *Preservar y proteger los recursos naturales, arqueológicos o agrícolas, los suelos rurales y los ambientalmente sensitivos de los efectos adversos de la construcción sin control.*

Visión: Protección del ambiente, conservación y buena administración de los recursos.

Como se desprende de los estudios preparados por el Proponente y discutido de la Determinación de Hecho, en la Propiedad no existen recursos naturales, arqueológicos y/o agrícolas que tengan que preservarse y/o protegerse, lo cual confirma su clasificación de Suelo Urbano.

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

El uso propuesto podrá contar con la infraestructura necesaria, según los comentarios de las agencias consultadas.

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

El uso propuesto es viable, aceptable y conveniente, de la siguiente manera: a) es viable económicamente y aceptable, ya que está dirigido a satisfacer la demanda de viviendas que existe actualmente en la zona metropolitana; b) existe la infraestructura necesaria para que el uso sea viable; y c) es conveniente para ubicar a corta distancia de la Autopista Luis A. Ferrer, la Carretera Estatal Núm. 199 y de múltiples usos comerciales y de oficina. El uso propuesto también dará utilidad a unos terrenos urbanos que se encuentran actualmente vacantes, y para lo cual fueron calificados.

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

La consulta de ubicación no propone un cambio de calificación directo.

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

Se proponen 100 apartamentos residenciales en terrenos vacantes, calificados como R-B y clasificados Suelo Urbano que van a satisfacer la demanda actual de vivienda en la zona metropolitana. Por tanto, el proyecto atiende las necesidades de la comunidad y responde al interés público de proveer viviendas en terrenos ubicados a corta distancia de vías de tránsito de la región principales, y que además cuentan a corta distancia con múltiples usos comerciales y de oficina.

Meta 3: Asegurar una calidad de vida deseable en las ciudades, comunidades y vecindarios de forma sostenible y justa.

Visión:

Calidad de vida y sostenibilidad, infraestructura, transportación, desarrollo económico, implementación, participación ciudadana, vivienda y sana administración pública.

Objetivos:

3.1 Promover un ambiente seguro y saludable: Apoyar los sistemas económicos, sociales, ambientales y gubernamentales nuevos y existentes que mejoren la calidad de vida en las ciudades, comunidades y vecindarios urbanos y rurales, sin comprometer la tierra, el agua, el aire, y los recursos naturales y culturales.

3.2 Plan para el crecimiento: Planificar estratégicamente e implementar el desarrollo, la infraestructura pública (agua, alcantarillado sanitario, transporte y otros servicios) y la conservación de los recursos, para maximizar los estilos de vida saludables y para minimizar el consumo de combustibles fósiles, las emisiones de gases de efecto invernadero, el uso excesivo de agua, la producción de desperdicios, la exposición a los peligros naturales y provocados por el ser humano, y la contaminación de los recursos de aire y agua, y para conservar los valores económicos, ecológicos y escénicos de paisajes. Gestionar las inversiones en infraestructura y servicios públicos para aprovechar las ventajas de los activos existentes, maximizando el uso eficiente de los recursos y la infraestructura existente, y las fases de expansión de los servicios de forma ordenada.

De

9. El suelo urbano (SU) está constituido por los terrenos que cuentan con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria para el desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que se llevan a cabo en estos suelos; y que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, según se define en el Capítulo XIII de la Ley de Municipios Autónomos.

10. Los suelos urbanos son el reconocimiento de amplias extensiones de terrenos, por lo que esta clasificación no implica que el terreno sea apto para ser construido. Para la clasificación de las áreas de valor urbano (SU) se tomarán en consideración los siguientes elementos:

- (1) Las áreas históricamente ocupadas de la ciudad y/o asentamientos, y las áreas construidas o desarrolladas que cuentan con las infraestructuras, tanto las llamadas básicas (vial, electricidad, agua, alcantarillado, etc.) como las administrativas, económicas y sociales.
- (2) Los suelos en proceso de urbanización con posibilidad de consolidación con áreas urbanas existentes, independientemente de que cuenten con todas las infraestructuras, con permisos válidamente expedidos y que se encuentren en construcción.
- (3) Los terrenos colindantes con suelo urbano existente que cuentan con una consulta de ubicación, y que su análisis se evidencie que tienen los permisos o han iniciado procesos de construcción.
- (4) No se clasifican como suelo urbano amplias extensiones de terrenos vacantes colindantes con el suelo urbano que no cuentan con las infraestructuras requeridas para dichos suelos. Los terrenos para integrarse en el continuo urbano serán aquellos con la clasificación de suelo urbanizable, cumpliendo con los requisitos de densidad de acuerdo con las necesidades, de modo que se pueda producir una integración ordenada entre suelos urbanos y los nuevos terrenos identificados para su desarrollo (suelos urbanizables), mediante el correspondiente plan de ensanche.

Densidad y crecimiento en suelo urbano - La clasificación de un suelo urbano no presupone que dicho suelo pueda aumentar de tamaño o pueda densificarse por el mero hecho de haberse identificado como tal. Los suelos urbanos tendrán sus respectivas políticas, a través de los instrumentos de planificación, y serán ellos los que indicarán si pueden aumentar, densificarse, mejorarse y ordenar o proponer los usos de suelo.

Densificación o intensificación de los suelos urbanos - Aunque la política pública se dirige a la densificación o intensificación de los terrenos vacantes de las áreas desarrolladas y suelos urbanos, solo debe ocurrir cuando se tenga la infraestructura necesaria para acoger los nuevos desarrollos. Es a través de los planes y su calificación que se decidirá sobre su intensificación o su mantenimiento a densidad baja e incluso en algunos casos a desestimular nuevos desarrollos o usos por condiciones especiales.

11. El Código Municipal dispone que “Suelo Urbano” es la clasificación del terreno en el plan territorial y estará constituido por los terrenos que cuenten con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan, y que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación.

12. El Reglamento Conjunto dispone lo siguiente sobre consultas de ubicación:

Sección 2.2.2.4 dispone las leyes, códigos y reglamentos que se utilizarán para estudiar, tramitar y resolver las consultas de ubicación.

Sección 2.1.8.3 del RC dispone que una Consulta de Ubicación, es un procedimiento ante la OGPe o los Municipios autónomos con Jerarquía de la I a la III, a los cuales se les haya delegado dicha facultad por medio del Convenio de Transferencia, para que evalúen, pasen juicio y tomen la determinación que estimen pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente y que no pueden considerarse mediante otro mecanismo.

13. Sobre la evaluación que realizará el Municipio, el RC, Capítulo 1.4 (Municipios Autónomos con Convenios), dispone:

- a. Los Municipios que en virtud de lo establecido en el Libro VI sobre Planificación y Ordenamiento Territorial del Código Municipal, supra, que tengan u obtengan del Gobierno Central un convenio de transferencia de facultades de la JP y de la OGPe, las competencias para la evaluación, concesión o denegación de los permisos aplicarán todas las disposiciones de la Ley 161 de 2009, supra, el Reglamento Conjunto, así como cualquier otro reglamento de la OGPe o la JP que les sea aplicable.
- b. Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III podrán emitir determinaciones finales y permisos, con sujeción a lo facultado en sus respectivos Convenios, a lo establecido en la Ley 161 de 2009, y el Reglamento Conjunto.

14. El Reglamento Conjunto establece en su Sección 2.1.9.2- los Requisitos de Presentación:

a.

...

g. Toda solicitud de permiso, certificación, autorización, consulta o cambio de calificación deberá incluir la determinación de cumplimiento ambiental correspondiente, según se disponga en la reglamentación vigente relacionada a documentos ambientales. En asuntos discrecionales cuyo trámite ambiental sea a través de la presentación de una Declaración de Impacto Ambiental, será suficiente haber radicado la misma. No obstante, no se adjudicará la solicitud hasta tanto se haya emitido la determinación de cumplimiento ambiental de DRNA.

h. Deberá incluir foto área en formato digital del predio objeto de la solicitud cuando no lo incluya el portal de la OGPe.

i. Para cada solicitud inicial de permiso, certificación, autorización, consulta o cambio de calificación se cargará al sistema la ubicación geográfica del predio donde se propone la acción, conforme con la Regla 2.1.6 (Sistema de Coordenadas Planas Estatales) cuando no lo incluya el portal de la OGPe.

j. Número de catastro de la propiedad: En caso de que la información catastral disponible en el sistema de la OGPe no concuerde con la información del proponente, deberá presentar un mapa catastral, en donde se indique claramente las propiedades colindantes a la propiedad objeto de la petición. En caso de que el colindante sea una vía de acceso o cuerpo de agua, se incluirá a las propiedades al otro lado de dicha vía o del cuerpo de agua.

k...

l. Para los asuntos discrecionales, adjudicativos y cuasi legislativos, conforme la información que obra en el CRIM deberá someter lista de nombres, direcciones postales y correos electrónicos de la propiedad objeto de la solicitud, según la Sección 2.1.9.7 (Colindantes).

La Sección 2.1.9.5 del RC sobre Legitimación Activa establece que - Toda solicitud relacionada al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico, cualquier otra autorización o trámite definido en este Reglamento, será promovida por el dueño, optante o arrendatario de la propiedad con autorización, por sí o a través de su representante autorizado o por el Jefe de la Agencia o su representante autorizado en caso de un proyecto público.

15. La Sección 2.1.9.7 del RC, sobre Colindantes:

- a. Si el colindante es un condominio bajo el régimen de propiedad horizontal, se proveerá la dirección postal de la Asociación de Residentes o de Condómines.
- b. Cuando el colindante es una vía de acceso o un cuerpo de agua:
 1. Se tendrá que incluir las propiedades al otro lado de dicha vía o del cuerpo de agua,
 2. Cuando el cuerpo de agua tenga distancia mayor de quinientos (500) metros no será necesaria dicha notificación.
- c. Cuando el o los colindante(s) tienen control de acceso, además de este, se debe incluir la dirección de la Asociación de Residentes o de Condómines.
- d. Aquellos casos en que una obra de infraestructura pública se realizará en una franja de servidumbre dentro de una finca, el propietario a ser notificado será el propietario del predio sirviente de la servidumbre.

16. La Sección 2.1.9.11 del RC dispone sobre las Solicitudes de Recomendaciones:

- a. Se solicitarán recomendaciones a los Municipios, la JP y a las Entidades Gubernamentales Concernidas de entenderse necesario, según aplique, como parte del proceso de evaluación de la solicitud.

17. La Sección 2.1.9.12 del RC requiere el Rótulo de Presentación:

- a. La presentación de una solicitud de trámite discrecional, permisos de construcción ante la OGPe, PA o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III o en aquellos casos en que la reglamentación así lo requiera, el solicitante instalará un rótulo en la entrada principal de la propiedad donde se llevará a cabo la obra.
- b. Para asuntos discrecionales, dicho rótulo deberá ser instalado en un periodo no mayor de treinta (30) días a partir de la radicación de la solicitud.
 1. Para permisos de construcción ministeriales, el mismo deberá instalarse en un término no menor de cinco (5) días previos a la adjudicación de la solicitud.
 2. Trámites bajo Estado de Emergencia así declarados, se regirá por los términos así dispuestos.
- c. Este rótulo permanecerá en dicho lugar hasta que culmine la actividad autorizada. De no cumplirse con este requisito, no se podrá efectuar la obra.
- d. Una vez instalado el rótulo requerido, el solicitante deberá acreditar dicha instalación, mediante documento escrito en el cual certifique que el mismo se instaló conforme a lo dispuesto en esta sección, dicha evidencia deberá presentarse durante los próximos tres (3) días de haber sido instalado el rótulo.
- e. El incumplimiento con la obligación de colocar el rótulo, según se dispone en esta Sección y el Artículo 9.9 de la Ley 161-2009, según enmendada, se entenderá como un defecto de notificación.
- f. El rótulo se colocará en la entrada principal, sea esta vehicular o peatonal de manera paralela a las vías públicas contiguas al solar en un lugar que sea cómodamente visible desde la vía pública. Para los solares contiguos a más de una vía pública se colocará un (1) rótulo frente a cada vía. Estos no podrán invadir o proyectarse sobre los terrenos de las vías públicas y estarán ubicados totalmente dentro de los límites del solar.
- g. Cualquier incumplimiento con la presente Sección implicará el archivo de la solicitud.
- h. El rótulo deberá cumplir con las siguientes especificaciones:
 1. Numero de solicitud

2. Tipo de solicitud presentada
3. Tipo de proyecto propuesto
4. Dueño y proponente de la obra
5. Dirección postal y electrónica de la OGPe, JP o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III para recibir comentarios sobre la solicitud.

i. Tamaño del rótulo:

1. Para las consultas de ubicación y variación de uso, el rótulo será de tamaño no menor de cuatro (4') pies de alto por ocho (8') pies de ancho (4' x 8') con letras negras sobre un fondo blanco que sea legible desde la vía pública.

18. La Sección 2.1.10.4 del RC, Aviso de Vista Pública:

- a. El solicitante publicará un aviso en un periódico de circulación general en Puerto Rico, con no menos de quince (15) días de antelación a la fecha de vista.
- b. ...
- c. ...
- d. El aviso de vista pública deberá contener la siguiente información:
 1. Resumen o explicación breve de los propósitos de la propuesta acción, además, se podrá incluir la dirección física donde ubique la propuesta acción.
 2. Una cita de la adopción legal que autoriza dicha acción.
 3. La forma, el sitio, los días y las horas en que se podrán someter comentarios por escrito o por correo electrónico.
 4. Indicar el lugar físico y la dirección electrónica donde estará disponible al público el expediente de la solicitud.

19. La Sección 2.1.10.5 del RC establece como parte de los Requisitos de Rotulación:

- a. Con no menos de quince (15) días con antelación a la vista pública, en el rótulo previamente instalado en la propiedad, el solicitante deberá añadirle la fecha, hora y modo en que se celebrará la vista.

20. La Sección 2.2.2.2 del RC dispone sobre la Notificación a los Colindantes de la Radicación de la Solicitud:

- a. Toda solicitud para un asunto discrecional bajo la jurisdicción de la OGPe o de Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III tendrá que ser notificada por el solicitante a las colindantes de la propiedad donde se propone la acción, cumpliendo con la Regla 2.1.7 (Notificaciones) y la Sección 2.1.9.7 (Colindantes) en un periodo no mayor de cinco (5) días siguientes a la radicación de la solicitud.
- b. Dicha notificación se hará mediante correo certificado.
- c. El solicitante tendrá que cargar al sistema copia de los correos certificados dentro de los próximos cinco (5) días de haber enviado los mismos.

21. La Regla 2.2.3 Trámites Adjudicativos a Considerarse por la JP, la OGPe y Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, del Reglamento Conjunto, dispone que:

- a. La OGPe o el Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III considerará lo siguiente::

1. Consultas de Ubicación, Consultas para Mejoras Públicas y Consultas de Construcción
2. Variaciones:
 - a) Uso
 - b) Construcción

...

- b. La JP considerará los siguientes procesos adjudicativos:

1. Plan Maestro
2. Transacciones de Terrenos Públicos

22. La Sección 2.2.3.1, Naturaleza de las Consultas, establece para las solicitudes de naturaleza discrecional a ser consideradas por la OGPe, les son de aplicación las disposiciones relacionadas a la Regla 2.1.9 (Presentación de Solicitudes).

23. La Sección 2.2.3.2, Proyectos que Requieren Consulta, indica que requerirán la presentación de consulta de ubicación las siguientes instancias:
- Propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas.
 - Proyectos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica y no cumplen con el uso permitido en el distrito.
 - ...
 - Se requerirá la presentación de una consulta de ubicación para aquellos "proyectos en los que se propone una densidad particular para atender situaciones especiales, pero que no hay un distrito específico que tenga los parámetros necesarios".

*En el presente caso, se presenta una consulta de ubicación, a los fines de considerar una **variación a la densidad poblacional** requerida por el Reglamento Conjunto. Específicamente, la densidad poblacional reglamentaria mínima para la Propiedad es de 1 UBV por cada 160 m², (RC, Sección 8.1.4.3) y se propone 1 UBV por cada 340 m², es decir, se solicita autorización para una densidad poblacional **menor** a la que dispone el RC.*

24. Conforme la Sección 2.2.3.3 -Criterios Generales De Evaluación- La determinación que se tome sobre un proyecto propuesto bajo las disposiciones de esta Sección descansará en la evaluación de factores que presente y demuestre la parte interesada en el caso, pero sin limitarse a, los siguientes:
- El proyecto deberá estar conforme con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico o el Plan de Ordenación Territorial Principio Rectores, Metas y Objetivos establecidos en el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico aplicables a municipios que no cuenten con un Plan Territorial aprobado.
Como se desprende de los estudios preparados por el Proponente y discutido de la Determinación de Hecho, en la Propiedad no existen recursos naturales, arqueológicos y/o agrícolas que tengan que preservarse y/o protegerse, lo cual confirma su clasificación de Suelo Urbano.
 - Que exista o se pueda proveer la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto para mitigar sus efectos directos e indirectos.
El uso propuesto podrá contar con la infraestructura necesaria, según los comentarios de las agencias consultadas.
 - La viabilidad, aceptabilidad y conveniencia del uso propuesto.
El uso propuesto es viable, aceptable y conveniente, de la siguiente manera: a) es viable económicamente y aceptable, ya que está dirigido a satisfacer la demanda de viviendas que existe actualmente en la zona metropolitana; b) existe la infraestructura necesaria para que el uso sea viable; y c) es conveniente para ubicar a corta distancia de la Autopista Luis A. Ferrer, la Carretera Estatal Núm. 199 y de múltiples usos comerciales y de oficina. El uso propuesto también dará utilidad a unos terrenos urbanos que se encuentran actualmente vacantes, y para lo cual fueron calificados.
 - La cabida del predio deberá exceder el máximo permitido para un cambio de calificación directo.
La consulta de ubicación no propone un cambio de calificación directo.
 - Como se atienden las necesidades de la comunidad donde ubica el proyecto propuesto y como el mismo responde al interés público.
Se proponen 100 apartamentos residenciales en terrenos vacantes, calificados como R-B y clasificados Suelo Urbano que van a satisfacer la demanda actual de vivienda en la zona metropolitana. Por tanto, el proyecto atiende las necesidades de la comunidad y responde al interés público de proveer viviendas en terrenos ubicados a corta distancia de vías de tránsito de la región principales, y que además cuentan a corta distancia con múltiples usos comerciales y de oficina.

25. La Sección 2.2.3.5 del RC y la Presentación de la Consulta:

Toda consulta se presentará ante la Junta Adjudicativa de la OGPe o el Municipios Autónomo con Jerarquía de la I a la III, cumpliendo con los requisitos que a continuación se enumeran:

- Deberán presentarse en el SUI utilizando los formularios correspondientes o los mecanismos oficiales disponibles en la Agencia. La fecha de presentación de los documentos, serán para todos los efectos legales, la fecha de su presentación en el SUI.
- Se deberá cumplir con los requisitos vigentes para cada consulta al momento de su presentación, según se indique en las instrucciones correspondientes. Además de los requisitos establecidos, la Junta Adjudicativa podrá solicitar cualquier otra información que se determine necesaria para el análisis del proyecto específico a considerarse.
- Deberá incluirse evidencia fehaciente de que el Proponente es dueño, optante a 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. En caso de herencias, se deberá presentar una Declaratoria de Herederos. Cuando se trate de más de un propietario, se someterá evidencia de que todos autorizan la acción propuesta ante la Junta Adjudicativa, excepto que todos deleguen mediante declaración jurada u otro documento legal en una sola persona.

- d. Cuando en la consulta se solicite variación a un requisito reglamentario o variación en uso, se deberá presentar una solicitud de variación utilizando el formulario correspondiente en la que se deben señalar los fundamentos o razones que apoyan la solicitud.
- e. Cuando se presente una consulta de ubicación al amparo de las disposiciones sobre Excepciones, deberá acreditarse que se cumplen con todas las condiciones dispuestas sobre la excepción.
- f. Deberá someterse un Memorial Explicativo debidamente firmado en original donde se discuta la naturaleza del proyecto propuesto, el contexto en el que se propone, las disposiciones reglamentarias aplicables, la política pública, planes de usos de terrenos o plan de ordenación aplicables, susceptibilidad a inundaciones o deslizamientos del predio, infraestructura existente, propuesta o programada y todo otro aspecto que se considere necesario. Asimismo, debe discutirse el beneficio que derivará la comunidad de aprobarse el proyecto propuesto. Cualquier variación o excepción que se solicite, deberá justificarse a la luz de las disposiciones reglamentarias aplicables. En el caso de proyectos comerciales, se indicará si se propone utilizar los pasillos como áreas de ventas.
- g. Deberá someter evidencia de haber presentado ante la OGPe el trámite ambiental correspondiente o copia del documento ambiental preparado para el proyecto.
- h. Deberá cumplir con cualquier otro requisito que se indique en las instrucciones para la presentación de la consulta y con las disposiciones reglamentarias que sean aplicables.
- i. Todo documento en torno a una acción adjudicativa de la Junta Adjudicativa presentado formará parte del expediente y no será devuelto. No obstante, copia de dicho documento obrante en el expediente podrá ser obtenido para fines legítimos mediante el pago de los derechos correspondientes.
- j. Toda solicitud privada cumplirá con el pago de los derechos de radicación correspondientes al tipo de proyecto o solicitud. Las consultas de ubicación o mejoras públicas presentadas por los organismos gubernamentales pagarán un veinticinco por ciento (25%) de los derechos de radicación. Si la consulta de ubicación presentada por un organismo gubernamental es para un interés privado pagarán el cien por ciento (100%) de los derechos de radicación.

26. Por otro lado, la Sección 6.1.1.3 - Cláusula de Transitoriedad y Equivalencia, dispone:

- a. Los Distritos de Calificación contenidos en este Reglamento aplicarán a todo Puerto Rico;
- b. Para garantizar una transición ordenada hacia las equivalencias establecidas, los municipios que cuenten con un Plan de Ordenación Territorial (POT) aprobado en el cual se utilice una nomenclatura diferente a la aquí provista para sus Distritos de Calificación, deberán armonizar los mismos en el proceso de revisión de dichos planes si el mismo ya fue comenzado.
- c. De forma transitoria, para nuevas solicitudes de cambios de calificación se utilizarán las equivalencias, a continuación:

Tabla 6.14 - Equivalencias Distritos de Calificación Municipio Autónomo de San Juan estable para suelo calificado como R-1, su equivalente es a un distrito R-B (Residencial de Baja Densidad).

La Regla 6.1.2 Distrito R-B – Residencial de Baja Densidad, en su Sección 6.1.2.1 establece el Propósito del distrito, y dispone que este distrito de baja densidad poblacional se establece para identificar áreas para futuro crecimiento urbano y para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas.

La Sección 6.1.2.2 de esta Regla establece los usos a permitirse en este distrito y dispone que los usos deberán ser compatibles con los propósitos del mismo. En el caso que nos ocupa se propone casa de apartamentos, por lo que cumple con esta disposición, según la Tabla 6.29 Usos Distrito R-B.

La Regla 8.1.4 Casas de Apartamentos en Distritos R-B, en su Sección- 8.1.4.1 – Disposiciones Generales, dispone que la OGPe, el PA, la Junta Adjudicativa o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, considerarán proyectos para las construcciones que más adelante se indican.

La Sección 8.1.4.2 - Parámetros de Diseño – Tabla 8.3 dispone los Parámetros de Diseño para Casa de Apartamentos en Distritos R-B.

En la Sección 8.1.4.3 Densidad Poblacional en Distritos R-B - establece que la densidad poblacional máxima (125 ubv) y mínima (220 ubv) permitida para casas de Apartamentos; menor o igual a solares con tamaño de 2,000 metros cuadrados.

27. La Sección 6.1.1.11 Disposiciones sobre Parámetros de Diseño, establece lo siguiente:

d. Los parámetros de diseño que aplicarán a todos los distritos de calificación, al menos que se dispongan parámetros particulares, serán:

1. Altura:

- b) La altura en los distritos de calificación R-B, R-I, R-U, R-C, RT-I y RT-A para proyectos multifamiliares se determinará en una relación entre el área bruta de piso, tamaño de los patios, la separación de edificios y el área del solar requeridos para el distrito.
- c) La altura en los distritos de calificación R-B, R-I, R-U, R-C, C-I, RT-I, RT-A, C-T, I y DG será hasta dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente, permitiéndose una altura mayor siempre que el área bruta de piso, el ancho de todo patio y de otros parámetros particulares establecidos para cada distrito, disponiéndose que cuando un solar dé frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinará a base de la vía más ancha.

2. Marquesinas: Según lo dispuesto en el Capítulo 8.2 del Tomo VIII de este Reglamento.

3. Patios Interiores o Semi-Interiores: Según lo dispuesto en el Capítulo 8.3 del Tomo VIII de este Reglamento.

4. Torres, Verjas y Portales: Según lo dispuesto en el Capítulo 8.3 del Tomo VIII de este Reglamento.

5. Edificios y Usos Accesorios: Según lo dispuesto en el Capítulo 8.4 del tomo VIII de este Reglamento.

6. Espacio de Estacionamiento: Según lo dispuesto en el Capítulo 8.5 del Tomo VIII de este Reglamento.

7. Espacio para Carga y Descarga: Según lo dispuesto en el Capítulo 8.5 del Tomo VIII de este Reglamento.

8. Rótulos y Anuncios: Según lo dispuesto en el Capítulo 8.7 del Tomo VIII de este Reglamento.

28. La Regla 6.3.2 Variaciones del Reglamento Conjunto, en construcción, lotificación u otras, establece lo siguiente:

Sección 6.3.2.1 Disposición General

- a. La variación en construcción, lotificación u otras no van dirigidas a alterar el uso permitido en el distrito, sino a dispensar al propietario del cumplimiento de uno o más de los requisitos que establece el Reglamento Conjunto, para la zona o distrito de calificación donde ubica o radica el inmueble o propiedad.
- b. La parte interesada que solicita una variación según antes señalado, al contrario de aquel que invoca la variación en uso, desea seguir utilizando la propiedad para el uso permitido por la reglamentación, pero necesita que se le exima de uno de los requisitos establecidos en el distrito de calificación para asegurar la viabilidad del uso permitido.
- c. Esta disposición reglamentaria aplicará de igual manera en las Áreas de Planificación Especial alrededor de Puerto Rico.

Sección 6.3.2.2 Iniciativa

Toda variación deberá ser solicitada por escrito por el dueño o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual solicita la misma; señalando los motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud.

Sección 6.3.2.3 Condiciones Al Otorgar Variaciones

- a. El Secretario Auxiliar de la OGPe, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, a los cuales se le haya delegado dicha facultad por medio del Convenio de Transferencia, autorizará variación en construcción, lotificación u otras para los usos que tolera el distrito tomando en consideración, entre otros, los siguientes factores:
1. El solar tenga una condición particular que no permite que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento.
 2. El solar tenga una ubicación especial o el uso particular confronta una dificultad práctica y amerita una consideración especial.

3. La variación solicitada no perjudica propiedades vecinas, la disponibilidad de infraestructura y el ambiente del vecindario.
4. No se afecte el uso agrícola, la productividad agrícola de los terrenos, los recursos naturales, históricos o culturales existentes, si alguno.
5. Para variar los parámetros de construcción sobre densidad e intensidad, el uso propuesto deberá ser uno contemplado en el distrito en que ubica.
6. La magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado.
- b. En las Áreas de Planificación Especial, el Secretario Auxiliar de la OGPe especificará la naturaleza y extensión de las variaciones en construcción u otras variaciones y también prescribirá aquellas condiciones que a su juicio son necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta Sección.
- c. Las variaciones autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de esta o de cualquier otra reglamentación aplicable.
- d. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podría constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

Sección 6.3.2.4 Criterios para Autorizar Variaciones

No podrá autorizarse una variación en construcción, lotificación u otras, en todo o en parte, a menos que:

- a. Que la variación sea necesaria para la preservación y el disfrute de un derecho de propiedad y se demuestre que la variación aliviará un prejuicio claramente demostrable.
- b. Que la autorización de tal variación no afectará adversamente el disfrute y valor de las pertenencias cercanas en el uso presente y para cualquier otro uso futuro permitido.
- c. Que el peticionario, a su vez, está en disposición de aceptar las condiciones y requisitos adicionales a los requisitos reglamentarios que el Secretario Auxiliar de la OGPe o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III le imponga para beneficio o protección del interés público.
- d. Solicitar comentarios a la Unidad de Hidrogeología de la JP en áreas propensas a inundaciones o a deslizamientos de terrenos.
- e. No afecte la integridad ecológica de la Reserva Agrícola, Natural, Áreas de Planificación Especial o se ocasione peligro a los recursos naturales, históricos, culturales o agrícolas existentes.

Sección 6.3.2.5 Vistas Públicas

Cuando se solicitan variaciones en construcción, lotificación u otras, la celebración de vista pública tiene carácter discrecional.

Se celebró Vista Pública el 16 de octubre de 2024; 10 y 11 de diciembre de 2024.

Sección 6.3.2.6 Vistas Administrativas para Considerar Variaciones

- a. El Secretario Auxiliar de la OGPe o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, según aplique, podrá celebrar vistas administrativas para la consideración de variación en construcción, lotificación u otras en las Áreas de Planificación Especial.
- b. Se deberá notificar a los colindantes del predio donde se proponga el uso.
- c. Deberá cumplir con la Sección 2.1.9.7 (Colindantes) y Sección 2.1.9.8 (Método Alternativo de Notificación).

29. La Sección 2.1.10.8, RC, sobre Participación en Vistas Públicas, permite la participación a cualquier persona con legítimo interés que solicite expresarse sobre el asunto en consideración. De otra parte, la Sección 2.1.10.14, RC, sobre Escritos y otros Documentos Posteriores a la Vista, dispone que el Oficial Examinador podrá establecer un término luego de que concluya la vista para la radicación de escritos u otros documentos relevantes a la controversia con posterioridad a la vista pública; darle oportunidad de réplica a las demás partes ya reconocidas; y presentar propuestas sobre determinaciones de hechos y conclusiones de derecho.

El Informe de la Oficial Examinadora recoge las expresiones de las personas que depusieron en las vistas públicas, comentarios escritos, y las respectivas réplicas. Se atendieron y consideraron los planteamientos de los ciudadanos que obran en el expediente.

30. El Capítulo 8.5 Provisión de Espacio para el Estacionamiento de Vehículos, Regla 8.5.2 – Diseño y Requisitos Mínimos de Áreas de Estacionamiento.

Sección 8.5.1.1 Estacionamientos de Vehículos de Motor.

- a. Las áreas de estacionamiento de vehículos de motor requeridas serán provistas dentro de la pertenencia, bien sea el edificio principal, en un edificio accesorio o en un área remanente del solar en que está ubicado o ubicará dicho edificio principal.

- b. Mientras no se establezca lo contrario para el distrito en que ubica la propiedad, podrá utilizarse un patio requerido para tales propósitos siempre que no se obstaculice o afecte el tránsito o movimiento de vehículos en los accesos o áreas de viraje de tales áreas de estacionamiento.
- c. Al utilizar el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de calificación en que ubique la pertenencia, no se puede proveer el área de estacionamiento en terrenos del solar y se demuestre a la OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III que su provisión no es factible con relación al proyecto, éste podrá autorizar la provisión de tal área de estacionamiento en otro predio localizado a una distancia de fácil recorrido a pie de no más de doscientos (200) metros del solar, siempre que se haga la dedicación de la totalidad de dicho predio para área de estacionamiento mediante el documento legal correspondiente.
- d. La OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III no dispensará de cumplir con el total de los espacios de estacionamientos requeridos, excepto dentro de los centros urbanos tradicionales de los municipios, según delimitados en los mapas de calificación.

Sección 8.5.2.1 Área de Estacionamiento para Vehículos de Motor

- a. Las áreas de estacionamiento de vehículos se diseñarán en forma funcional, esto es, para que cualquier vehículo pueda moverse sin que se vea impedido de hacerlo por otros vehículos estacionados, a menos que ello se disponga así en este Reglamento, ni obligado a entrar en el tránsito en retroceso.
- b. Estas áreas serán pavimentadas, marcadas, provistas de accesos, tendrán una circulación adecuada para peatones y vehículos y contarán con áreas de siembra.
- c. No se permitirá que se utilicen las vías públicas y los accesos a áreas de estacionamiento como áreas de viraje.

Sección 8.5.3.1 Espacios Mínimos Requeridos

Los espacios mínimos de estacionamiento de vehículos de motor a proveerse se determinarán según se indica a continuación:

- a. ...
- b. Casas de apartamentos: Se proveerá, además, de lo requerido por en esta Sección, un diez por ciento (10%) de estacionamientos adicionales para ser utilizados por visitantes.
 - 1. Los mismos deberán ser rotulados y dedicados a tales fines.
 - 2. No se dispensará del cumplimiento de espacios requeridos para estacionamientos.
 - 3. En casas de apartamentos para envejecientes se proveerá un cincuenta por ciento (50%) del total de estacionamientos que resulte de la tabla.
 - 4. Toda área de estacionamiento a proveerse cumplirá con lo establecido en el código de construcción aplicable para el diseño de áreas de estacionamiento.

- 31. Las variaciones atenúan el rigor reglamentario y ayudan a aliviar restricciones que regulan el disfrute de determinada propiedad cuando se demuestra que, debido a circunstancias especiales, la aplicación de la reglamentación vigente es irrazonable y ocasiona perjuicios a su propietario. A.R.P.e. v. J.A.C.L., 124 D.P.R. 858 (1989). Así, se evita que una reglamentación existente se convierta en un instrumento inflexible e incapaz de amoldarse a situaciones extraordinarias. T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited, 148 D.P.R. 70 (1999).
- 32. Las variaciones deben ser solicitadas por el dueño de la propiedad o su representante especificando motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud. Además, el proponente tiene que demostrar que la variación aliviará un perjuicio claramente demostrable. En este caso, la parte proponente presenta una sola variación y la justifica en cumplimiento con el distrito que ostenta la parcela. El otorgar esta variación no conlleva el convertir el distrito en otro; no afecta la salud, tranquilidad, seguridad, ambiente ni vecindario.
- 33. La determinación aquí tomada se basa en la totalidad del expediente, incluidos los comentarios de las agencias. Ahora bien, las recomendaciones y endosos que se le solicitan a las agencias no son de carácter vinculante, ni obligan a la OPMASJ a denegar o aprobar consultas basándose exclusiva mente en dichas recomendaciones, pues es la OPMASJ quien tiene la facultad delegadas por la Ley 161 y el Reglamento Conjunto para autorizar la variación.
- 34. Esta resolución también toma en cuenta los planteamientos de los vecinos y los interventores, que resultan ilustrativos, pero no constituyen el único criterio sobre el que se fundamenta nuestra decisión, ya que estamos obligados a evaluar la totalidad del expediente.
- 35. En lo que respecta al trámite administrativo que conduce el Municipio de San Juan, nada impide que enviemos notificaciones de cortesía de la presente resolución. No obstante, la mera notificación de esta resolución no

convierte automáticamente a una persona o entidad en “parte” para fines de los procesos de reconsideración o revisión judicial si la persona notificada no cumple con los demás requisitos para ser “parte”. Metro Senior v. AFV Metro Senior Development, 209 D.P.R. 203 (2022).

RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE PERMISOS

La presente solicitud fue presentada y evaluada por el Comité de Permisos, en su reunión del 11 de marzo de 2025, conforme a los poderes y facultades conferidas por la Ley 161, el Código Municipal, el Reglamento Conjunto y las facultades del Convenio de Transferencia de Facultades, quienes luego de analizar y discutir la presente Consulta recomiendan **FAVORABLE** la misma.

ACUERDO

Por la presente tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y en virtud de las facultades conferidas mediante leyes, normas y órdenes administrativas vigentes, el 12 de marzo de 2025, la Oficial de Permisos **ACOGE LA RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE PERMISOS y AUTORIZA** la variación solicitada, según descrita en las *Determinaciones de Hechos*, y **SUJETO** a que el Proponente cumpla con las recomendaciones y requerimientos establecidos en esta Resolución.

La aprobación de esta Consulta **NO LEGALIZA**, bajo ningún concepto, otras posibles variaciones, obras de construcción y/o permisos de uso no autorizados por esta Oficina.

Los siguientes requerimientos y recomendaciones forman parte de esta resolución:

- Deberá cumplir con el diseño y construcción con recomendación del estudio H-H.
- Deberá cumplir con los comentarios y recomendaciones de ACT (cartas de junio y septiembre 2024, marzo 2025), AAA mayo 2023; ICP, NET, LUMA, DRNA mediante caso 2023-493459-SRM-069863-julio 2023 y el Departamento de Operaciones y Ornato del Municipio de San Juan.
- Los comentarios de las agencias consultadas deberán actualizarse según corresponda.
- Cumplir con Reglamento de Planificación Núm. 40 (Reglamento para el Diseño, Criterios de Operación y Mantenimiento de Sistemas de Alcantarillados Pluviales en Puerto Rico), Reglamento de Planificación Núm. 13 (Reglamento Sobre Áreas Especiales De Peligro A Inundación); Sistema Nacional de Eliminación de Descargas Contaminantes, NPDES por sus siglas en inglés y demás requerimientos aplicables.
- El plano de construcción será conforme al plano que ha sido evaluado y considerado en esta consulta de construcción.
- Cualquier obra o trabajo en área pública del Municipio Autónomo de San Juan requerirá la autorización de nuestra Oficina. Trabajos de mejoras en área pública, entiéndase aceras, deberá contar con permiso de valla por parte de la Oficina de Permisos, comunicarse a permisos@sanjuan.pr; así como el endoso por parte del Área de Tránsito del Departamento de Operaciones y Ornato, comunicarse a eleon@sanjuan.pr.
- Para el uso de generadores de electricidad, deberán someter ante la OGPe el Permiso General que establece el Reglamento para el Trámite de los Permisos Generales que incluye un Permiso para Fuente de Emisión (PFE) para los generadores con capacidad mayor de diez (10) caballos de fuerza y una operación no mayor de quinientas horas al año. De tener el generador una operación mayor de quinientas horas al año, tendrán que radicar y obtener los correspondientes permisos otorgados por el Área de Calidad de Aire del DRNA.
- De ser necesario una obra de construcción en la próxima etapa para legalizar estas mejoras, los planos de construcción para la estructura se prepararán en conformidad con el plano de consulta de ubicación que por la presente se aprueba; en armonía con las disposiciones reglamentarias aplicables y con las disposiciones especiales y generales emitidas en esta aprobación. Así mismo, dichos planos cumplirán con las disposiciones del Reglamento Conjunto. Deberá incluir certificación de suelo y demás documentos requeridos en esa etapa, por la Oficina de Permisos y mediante la Ley de Certificación de Planos o Proyectos (Ley núm. 135 de 15 de junio de 1967, según emendada. La certificación de dicho plano se radicará en la siguiente página web: www.ogpe.pr.gov cumpliendo con la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, “Ley de Certificación de Planos o Proyectos”.
- Será responsabilidad del proyectista y del ingeniero que prepare el estudio geotécnico necesario para poder preparar y certificar los planos de construcción y/o obras de urbanización para este proyecto, el determinar si para este proyecto es necesario preparar un estudio geológico, u otra clase de estudio, sin limitaciones, relacionado a la determinación de condiciones sobre la estabilidad actual y futura de los terrenos, debido a condiciones actuales o a condiciones a crearse como producto del desarrollo de este proyecto, que establezca recomendaciones y requerimientos adicionales al estudio geotécnico a realizarse,

para asegurar la seguridad de las estructuras, otras propiedades y personas en los alrededores del proyecto propuesto.

- De determinarse que hay necesidad de realizar estudio(s) adicional(es) de naturaleza geológica o de otra naturaleza, el estudio geotécnico deberá incluir sus comentarios sobre dicho estudio, así como armonizar las recomendaciones de dicho estudio con las recomendaciones del estudio geotécnico requerido.
- De determinarse la necesidad de estudio(s) adicional(es), se hará(n) formar parte de los documentos a radicarse para la certificación de los planos de construcción y/o urbanización correspondiente a este proyecto, acompañado(s) del correspondiente endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y/o de cualquier otra Agencia de Gobierno Estatal y/o Federal que tenga inherencia en dicho(s) estudio(s).
- Deberá cumplir con los requerimientos ambientales incluidos en el documento preparado por la Oficina de Gerencia de Permisos.
- En la eventualidad de que las aguas pluviales del proyecto descarguen a través de propiedades o cuencas que no constituyan un cuerpo de agua (río o quebrada), la parte proponente someterá, junto con los planos de construcción, la aceptación de los dueños de los terrenos afectados por el uso de sus propiedades para recibir dichas aguas pluviales.
- El cumplir con los requerimientos de la Oficina de Permisos no exime a cualquier parte que solicite un permiso o autorización de OGPe o de la OP de cumplir con los requisitos de las leyes federales, "Fair Housing Act" y "American with Disabilities Act" y su reglamentación correspondiente.
- La autorización aquí emitida no tiene el propósito ni alcance de anular cualquier restricción privada (servidumbre de equidad) que resulten inconsistentes con el permiso aquí concedido. La parte que se sienta así agraviada podrá radicar un procedimiento civil de sentencia declaratoria e injunción en el Tribunal de Primera Instancia con competencia.

Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a las disposiciones de este Reglamento relacionada con un permiso de construcción, demolición, traslado, uso o rótulo quedará sin efecto si dentro del término de dos (2) años de haberse autorizado la misma no se hubiera obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia, para todos los efectos legales, se considerará final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con no menos de 30 días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

TÉRMINOS DE REVISIÓN

Revisión Administrativa ante la División de Revisiones Administrativas

Una parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución de la OPMASJ podrá presentar una solicitud de revisión administrativa dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la actuación, determinación final o resolución, ante la División de Revisiones Administrativas de la Oficina de Gerencia de Permisos, en adelante División de Revisiones Administrativas. Si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la actuación o determinación final del ente correspondiente es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha de depósito en el correo. **La presentación de una solicitud de revisión administrativa ante la División de Revisiones Administrativas no es un requisito jurisdiccional previo a la presentación de una solicitud de revisión de decisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones. No obstante, su oportuna presentación paralizará los términos para recurrir ante dicho Tribunal.**

Presentada la solicitud de revisión administrativa, la OPMASJ, elevará a la División de Revisiones Administrativas copia certificada del expediente del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la radicación de la solicitud de revisión.

Por común acuerdo de las partes, se podrá solicitar en cualquier momento del proceso de revisión administrativa que un caso sea devuelto a la OPMASJ, para que esta revise en todo o en parte el mismo y proceda con el trámite correspondiente. Una vez presentada una solicitud de devolución por las partes, el Juez Administrativo devolverá el caso al foro recurrido sin dilación.

La parte recurrente utilizará el mecanismo que proveerá el Sistema Unificado de Información ("Single Business Portal") al presentar el recurso electrónicamente ante la División de Revisiones Administrativas para notificar simultáneamente a la Oficina de Gerencia de Permisos, a la Junta Adjudicativa, y a la OPMASJ, según aplique. Además, la parte recurrente notificará copia de la solicitud de revisión administrativa, por correo certificado con acuse de recibo o mediante otro mecanismo dispuesto por reglamento, a las partes y a los interventores, dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas desde la presentación de la solicitud. La oportuna notificación es un requisito de carácter jurisdiccional y su cumplimiento deberá ser certificado y evidenciado oportunamente ante la División de Revisiones Administrativas.

Una vez presentada una solicitud de revisión administrativa, el Juez Administrativo tendrá un término de quince (15) días para determinar si acoge la misma. Si en este término se denegase o no se emitiese una determinación a esos fines, en cuyo caso se entenderá rechazada de plano, perderá jurisdicción sobre la misma y comenzará a decursar el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal de Apelaciones desde que se notifique la denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso.

La División de Revisiones Administrativas dispondrá de las solicitudes acogidas ante su consideración dentro de un periodo de noventa (90) días naturales desde su presentación. Dicho término podrá ser prorrogado por treinta (30) días adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento, en casos excepcionales. Si la División de Revisiones Administrativas no adjudicara la solicitud dentro del término aquí dispuesto, dicho foro perderá jurisdicción sobre la misma y comenzará a decursar el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal de Apelaciones. Las resoluciones de la División de Revisiones Administrativas serán consideradas determinaciones finales de la Oficina de Gerencia de Permisos.

La División de Revisiones Administrativas podrá realizar vistas en las cuales podrá recibir prueba adicional que sustente las alegaciones de las partes y le permita adjudicar el caso. Las actuaciones o determinaciones finales objeto de revisión, serán confirmadas si las mismas se sostienen al ser considerado el contenido del expediente administrativo del ente que la adjudicó en primera instancia y al considerar la prueba admitida ante la División de Revisiones Administrativas.

Las resoluciones de la División de Revisiones Administrativas serán consideradas determinaciones finales de la OGPe. Cualquier parte adversamente afectada por una determinación final tendrá un término jurisdiccional de treinta (30) días naturales para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones.

Revisión Administrativa ante el Tribunal de Apelaciones

Cualquier parte adversamente afectada por una determinación final, permiso o resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos, Profesional Autorizado o un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V tendrá un término jurisdiccional de treinta (30) días naturales para presentar su recurso de revisión de decisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones. Si el Tribunal de Apelaciones así lo solicita, la Oficina de Gerencia de Permisos, el Profesional Autorizado o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, según corresponda, elevará al Tribunal de Apelaciones los autos del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la orden del Tribunal. La mera presentación de un recurso de revisión no paraliza el permiso otorgado, el cual será válido mientras no exista una decisión en los méritos en contrario. El Tribunal de Apelaciones no emitirá una orden de paralización interlocutoria salvo emita dictamen fundamentando cada uno de los criterios considerados para otorgar dicho remedio provisional, incluyendo, pero sin limitarse, a que la parte solicitante demuestre tener probabilidad de prevalecer y un daño irreparable.

El pleno del Tribunal Supremo seleccionará mediante un método aleatorio a los jueces del Tribunal de Apelaciones que atenderán las revisiones judiciales de determinaciones administrativas bajo Artículo 13.1 de la Ley 161-2009. Deberá seleccionarse aleatoriamente jueces, únicamente de entre los jueces nombrados en propiedad al Tribunal de Apelaciones, para confeccionar dos paneles especiales para estas revisiones administrativas. Dichos jueces seguirán atendiendo la sala regular por demarcación geográfica a la que se le asigne, pero darán prioridad a las revisiones administrativas bajo dicho Artículo. Los paneles que atienden estas revisiones administrativas tendrán que emitir su dictamen final en un plazo no mayor de sesenta (60) días desde la presentación del recurso de revisión administrativa por el peticionario. Para ello, el Tribunal de Apelaciones podrá acortar los términos de réplica de las demás partes. La Oficina de Administración de los Tribunales emitirá informes trimestrales y anuales al Tribunal Supremo, a la Asamblea Legislativa y al Gobernador detallando las revisiones judiciales que no pudieron ser atendidas dentro del plazo de sesenta (60) días desde la presentación del recurso de revisión. La Oficina de Administración y Transformación de los Recursos Humanos del Gobierno de Puerto Rico, creada mediante la Ley 8-2017, tendrá que confeccionar y ofrecer talleres y paneles de discusión periódicos sobre la presente medida para profesionalizar a los jueces seleccionados por este mecanismo de selección aleatoria.

El Tribunal de Apelaciones impondrá honorarios de abogados contra la parte que presenta la revisión judicial al amparo de este Artículo si su petición resulta carente de mérito y razonabilidad o se presenta con el fin de paralizar una obra o permiso sin fundamento en ley. Los honorarios de abogados bajo este Artículo serán una suma igual a los honorarios que las otras partes asumieron para oponerse a la revisión judicial. En el caso que el Tribunal de Apelaciones entienda que no es aplicable la presente imposición de honorarios de abogados, tendrá que así explicarlo en su dictamen con los fundamentos para ello.

La parte recurrente notificará con copia de la presentación de la solicitud del recurso de revisión de decisión administrativa a todas las partes, incluyendo a la Oficina de Gerencia de Permisos el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, o el Profesional Autorizado, según aplique, el mismo día de haber presentado el recurso, mediante el procedimiento establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (Ley 38-2017). Este requisito es de carácter jurisdiccional. En el escrito la parte peticionaria certificará al Tribunal de Apelaciones su cumplimiento con este requisito. La notificación podrá hacerse por correo y por cualquier medio electrónico que se establezca por ley o reglamento.

FIRMAS Y SELLOS

NOTIFÍQUESE a las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación:

Proponente:	Dueño:
Enrique Blanes Palmer Ebpdesign@prtc.net Bryan Ramírez Torres bramirez@ebpdesigngroup.com	Jorge Guerrero Metro Paseo LLC jguerrero@creativedevelop.com 340 calle Suite 1 Urb. Industrial Víctor Fernández San Juan Puerto Rico, 00921

Representación Legal de Metro Paseo LLC Muñiz Benitez Brugueras & Cruz PO Box 191979 San Juan, PR 00919	Lcda. Vionette Benitez vbenitez@mbbclawyers.com Lcdo. Celio Cruz ccruz@mbbclawyers.com
Interventores:	Dirección:
Fernando Font Lee y Tabita E. Newton Mojica	PO Box 13230 San Juan, PR 00908 esq@fontlawpr.com
Junta de Comunidad #10 p/c Jaime Alfaro Alfaro	PO Box 360956 San Juan, PR 00936 jaimealfaroalfaro@gmail.com
Paola Sánchez Díaz	Riberas del Señorial Tirso de Molina w8-8 San Juan, PR 00926 paolamyraida@yahoo.com
Colindantes:	Dirección:
Rafael Rivera Cruz	Urb. El Señorial 283 calle Pio Baroja San Juan, PR 00926
Víctor Manuel Ramos Otero	PO Box 70344 PMB 218 San Juan, PR 00936
Jorge Santini Colón	Urb. El Señorial 281 calle Pio Baroja San Juan, PR 00926
Ana Galindo Ramírez	RR 9 Box 1732 San Juan, PR 00926
José Luis Miranda Arroyo	Urb. Húcares Calle Pio Baroja W5-4 San Juan, PR 00926
Rafael Ángel Torrens Salva kakitorrens@msm.com	138 Ave. Winston Churchill PMB 438 San Juan, PR 00926
Autoridad de Carreteras y Transportación	PO Box 42007 San Juan, PR 00940-2007
Autoridad de Energía Eléctrica (AEE)	PO Box 363928 San Juan, PR 00936-3928
Departamento de Recursos Naturales y Ambientales	San José Industrial Park 1375 Ave. Ponce de León San Juan, PR 00926
Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP)	PO Box 41269 San Juan, PR 00940-41269
Julio Alvarado Gesualdo	Urb. Riberas Del Señorial Calle Tirso de Molina W8-19 San Juan, PR 00926
Antonio Ríos Nieves	Urb. Riberas Del Señorial Calle Tirso de Molina W8-20 San Juan, PR 00926
Segundo Garcia Caben	PO Box 8309 San Juan, PR 00910
Luis A Somoza Castello	58 Dwigth Street Apt. 3 Massachusetts United States 02446
Antonio Luis Dávila Fussa	Urb. Húcares Calle Pio Baroja W5-8 San Juan, PR 00926
ASG Investment Corporation	PO Box 6538 San Juan, PR 00914
Carlos A Calimano Guardiola	Urb. Húcares Calle Pio Baroja W5-5 San Juan, PR 00926
Luis Armando Font Aponte	Urb. Húcares Calle Pio Baroja W5-16 San Juan, PR 00926

Handwritten signature/initials

Jose E. Dapena Iglesias	1008 Georgetown University Gardens San Juan, PR 00927
Marta Rivera Rosado	Urb. Húcares Calle Pio Baroja W5-13 San Juan, PR 00926
María de los Milagros Collazo López milagrosollazo@yahoo.com	Urb. Húcares Calle Pio Baroja W5-14 San Juan, PR 00926
Sara M Méndez Vidal Saram.mendez@gmail.com	Urb. Húcares Calle Pio Baroja W5-11 San Juan, PR 00926
Alexis Rivera Suazo	Urb. Vista del Morro N8 Calle Picaflor Cataño, PR 00962
Eliud Hernández Ofarrill	75 calle Junin Apt. 1903 San Juan, PR 00926
Eduardo J. Rivera Marrero	Urb. Húcares Calle Pio Baroja W5-9 San Juan, PR 00926
Luis Humberto Colón Charneco	Urb. Húcares Calle Pio Baroja W5-7 San Juan, PR 00926
Consejo de Titulares del Condominio Paseomonte	381 Ave Doña Felisa Rincón San Juan, PR 00926 memrive@yahoo.com juntapaseomonte@gmail.com
Rebeca F. Rojas Colón	1915 Juan B Ugalde Borinquen Gardens San Juan, PR 00926
Asociación de Residentes de la Urbanización Húcares	138 Winston Churchill PMB 359 San Juan, PR 00926
Asociacion de Residentes HULARI	Hulari.pr@gmail.com
Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA)	PO Box 7066 San Juan, PR 00916-7066
Paseos Group Petroleum LLC	PO Box 50485 Toa Baja, PR 00950
Departamento de Recreación y Deportes (DRD)	PO Box 9023207 San Juan, PR 00902-3207
Samuel Pagán Pagán	PO Box 4178 Bayamón, PR 00958
Asociación de Residentes de la Urbanización El Señorial	Urb. El señorial 50 calle Pio Baroja San Juan, PR 0927
Julio Sánchez Sánchez	Cond. Paseo Monte 381 Ave. Doña Felisa Rincón San Juan, PR 00926
José Alfredo Reyes Cardona	Urb. El Señorial 285 calle Pio Baroja San Juan, PR 00926
Frances M. Romero Torres	Urb. Fair View 1900 calle Francisco Zuñiga San Juan, PR 00926
Gricel Del Carmen Alonzo Pérez	Cond. Parque El Señorial 251 Ave. Winston Churchill Apt.84 San Juan, PR 00926
Luis Humberto Rodríguez Santos	Urb. El señorial 295 calle Pio Baroja San Juan, PR 00926
Luis Armando Pérez Díaz	Urb. El Señorial 291 calle Pio Baroja San Juan, PR 00926

Parte con Interés:	Dirección:
Lcda. Aixa Hicks López Directora Oficina de Bienes Inmuebles de la Oficina de Asuntos Legales, Municipio Autónomo de San Juan	PO Box 70179 San Juan, PR 00936-9179 ahicksl@sanjuan.pr
Sr. Norberto Almodóvar Vélez Secretario Auxiliar Oficina de Gerencia de Permisos Departamento de Desarrollo Económico y Comercio	PO Box 41179 San Juan, PR 00940-1179. Norberto.Almodovar@ddec.pr.gov yolanda.santiago@ddec.pr.gov

Copia de Cortesía	
Nombre:	Dirección:
Lourdes Capó Lourdes.capo@icloud.com	PO Box 363706 San Juan, PR
Carmen Meléndez bengiesoto@gmail.com	PO Box 367077 San Juan, PR 00936
María M. Quiñonez Lily-1049@hotmail.com	Condominio Colina Real 2000 Ave FR 1005 San Juan, PR
Linna Irizarry Mayoral Linna.im@gmail.com	339 calle 4 Villa Nevárez San Juan, PR 00927
Roberto Moreno y Sonia Oliver solivergi@hotmail.com	Urb. Riberas Del Señorial Calle Tirso de Molina W8-17 San Juan, PR 00926
Josefina Pou jpoumorales@gmail.com	Paseo Las Brisas 68 I13129 San Juan, PR 00926
Luis García lgpconsultoria@gmail.com	Calle Estado 563 Apt 6A San Juan, PR 00907
Francisco Borelli Irizarry Fborelli21@gmail.com	PO Box 170721 San Juan, PR 00919
Pablo Sánchez pablosanchezdiazpr@gmail.com	Riberas del Señorial Tirso de Molina w8-8 San Juan, PR 00926
Roberto Fonseca lmhavier@gmail.com	Riberas del Señorial Tirso de Molina w8-7 San Juan, PR 00926
Myraida Diaz Luv2ptes@gmail.com	Riberas del Señorial Tirso de Molina w8-8 San Juan, PR 00926
Carmen Garcia Sais	Riberas del Señorial Tirso de Molina w8-12 San Juan, PR 00926
Virgilio Mainardi Peralta y Laura Villarino Tur Mainardi.virgilio@gmail.com	Riberas del Señorial Tirso de Molina w8-24 San Juan, PR 00926
Antulio Pietri pietriscripts@gmail.com	Urb. La Riviera Calle 50 SE #1276 San Juan, PR
Nilsa Medina Nilsamedina19@gmail.com	RR-36 Buzón 6146 Santurce, PR 00926
Cynthia Manfred cynthiamanfred@gmail.com	
Miriam Ortiz Info@esssve.org	Urb. El Señorial Lope de Rueda 357 San Juan, PR

[Handwritten signature]

Stephanie Anderson andstephanie@gmail.com	PO Box 129 Trujillo Alto, PR 00977
Alberto Pacheco Ortiz Pacheco_ortiz@yahoo.com	Riberas del Señorial Tirso de Molina W8-4 San Juan, PR
Astrid Montalvo Astridmbaez72@gmail.com	Paseo San Juan C7 la Rogativa San Juan, PR 00926
María E. Meléndez memrive@yahoo.com	Ave. Felisa Rincón 381 Cond. Paseomonte 1402 San Juan, PR 00926
Angelita River condpaseomonte@gmail.com	Ave. Felisa Rincón 381 Cond. Paseomonte 1401 San Juan, PR 00926
Mónica Morales thetravelingmat@gmail.com	San Gerardo calle Nevada 303 San Juan, PR 00926
Francisco J. Rodríguez Frodriguez@rodbernier.law.com	
Arie Friedheim Asginvestment@gmail.com	Las Vistas Shopping Village 300 Ave Las Cumbres Suite 20
José San Inocencio Josege08@outlook.com	Calle Jose Zorrilla 615 Urb. Señorial w-2 San Juan, PR 00926
Rodolfo Gonzalez Rgonzalezp.42@gmail.com	673 Escorpion Venus Garden San Juan, PR
José Urrutia Vélez Jurrutia.velez@gmail.com	Urb. El Señorial José Zorrilla 106-4 San Juan, PR 00926
Francisco J. Rullán	franciscojrullan@yahoo.com

CERTIFICO: Que el 12 de marzo de 2025 acordé lo aquí expuesto.

Expido la presente en San Juan, Puerto Rico, hoy 6 de junio del 2025



ING. GLADYS MALDONADO RODRIGUEZ
Oficial de Permisos

CERTIFICO: Que se ha notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan, a todas las partes mencionadas en el NOTIFÍQUESE, y archívese el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy JUN 09 2025



DAMARIS DAMIANI RIVERA
Gerente de División
Área de Secretaría