

**Resolución de Consulta de Ubicación**

**DATOS DE LOCALIZACIÓN**

En el caso de autos, los señores Carlos R. Rodríguez y Michael Wishinsky, por conducto del Arq. Noel E. Afíses Grajales, presentaron, ante la consideración de esta Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) una consulta de ubicación para un proyecto residencial de interés social. El proyecto contará con viviendas regulares, vivienda de interés social y solares para la venta.

**Dirección Física:**  
Carr. Est. PR-115, Km. 10.7  
Barrio Calvache

**Dueño(s):** Sr. Carlos R. Rodríguez  
Sr. Michael Wishinsky

**Municipio:**  
Rincón

**Proponente:** Arq. Noel E. Afíses Grajales

**Número de Catastro:** 25-125-000-006-34

**Calificación:**  
Área No Calificada (NC)

**Referencia Número Ambiental:**  
2012-009006-DEA-05300



**DETERMINACIONES DE HECHO**

En el caso de autos, se contempla la ubicación de un proyecto de vivienda de interés social, de viviendas regulares y solares para la venta, a localizarse en una finca con cabida de 102,355.050 metros cuadrados equivalentes a 26.0416 cuerdas.

El proyecto propuesto consiste de un desarrollo de ciento noventa y siete (197) solares; dichos solares se distribuirán de la siguiente forma: se construirán 137 residencias unifamiliares de interés social, 45 residencias regulares, 11 lotes para la venta, un lote para área recreativa, un lote para el Programa de Reciclaje, un lote para la charca de retención de las aguas pluviales y un lote remanente de la finca principal.

Las residencias a construirse, consistirán de tres modelos. El Modelo A y B, los cuales serán de interés social, tendrán un área de construcción de 1,209.33 y 1,203.32 pies cuadrados, respectivamente. El Modelo A podrá ser adaptado para personas mayores de edad o personas con impedimentos. El Modelo C, el cual será una residencia regular, tendrá un área de construcción de 1,246.80 pies cuadrados. La cantidad de residencias por modelos será la siguiente:

MODELO	A (Interés Social)	B (Interés Social)	C (Regular)
Cantidad a construirse	7 impedidos / 125 regulares	5	45
TOTAL	132	5	45
GRAN TOTAL = 182			

Los once (11) lotes para la venta consisten en parcelas con cabidas de 717.98 @ 1,220.32 metros cuadrados, respectivamente.

El predio de terreno radicada en el Barrio Calvache de Rincón y está compuesto de diecisiete cuerdas con mil novecientos dieciocho diez milésimas, o sean diez hectáreas, sesenta y ocho áreas y setenta y cuatro centiáreas de terreno.

Descripción Registral: RURAL: En lindes por el Norte, con Sucesión de Nicolás R. Ruiz, Sucesión de Juan A. Quintana; por el Este, con carretera municipal; por el Sur, con el resto de la finca principal; y por el Oeste, con la carretera estatal número ciento quince que conduce de Rincón a Añasco.

Los terrenos, objeto de consulta, están localizados fuera del área calificada delimitada para el Municipio de Rincón.

Los terrenos propuestos están ubicados en una "Zona X" (no inundable), según el "Flood Insurance Rate Plan", Panel 72000C0505J, con vigencia del 18 de noviembre de 2009. La topografía del solar es llana y un 20% es irregular.

La propiedad tiene acceso directo a la Carretera PR-115 y está localizada frente al Complejo Polideportivo de Rincón.

Esta propiedad está vacante, cubierta por pastos naturales y escasos árboles sembrados en los predios. El predio cuenta con la infraestructura necesaria. El comportamiento del sector es de carácter residencial, recreativo y terrenos vacantes, es un área desarrollada.

El Departamento de la Vivienda otorgó el 24 de mayo de 2011, el endoso preliminar para el desarrollo de las 137 residencias.

El Municipio de Rincón, mediante comunicación de 16 de noviembre de 2011, indica que no tiene objeción sobre el proyecto de referencia, pero en dicha comunicación presenta unos requisitos a cumplir.

TABLA DE PARÁMETROS para las cuarenta y cinco (45) Residencias Regulares y los once (11) Solares: Área No Calificada (Capítulo 27 - Sección 27.2.3) del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (Reglamento Conjunto):

PARAMETROS	REQUERIDO	PROPUESTO	CONDICION
------------	-----------	-----------	-----------

**Resolución de Consulta de Ubicación**

ALTURA (máx. metros)	Dos (2) plantas o 9 metros	2.45 metros (45 residencias)	Cumple
TAMAÑO DEL SOLAR	Sin alcantarillado sanitario: mínima de 400 m <sup>2</sup>	*311 m <sup>2</sup> con alcantarillado sanitario (45 residencias) *Los 11 solares son de 717.98 @ 1,220.32 m <sup>2</sup>	*No cumple (Variación para las 45 residencias) *Cumple para los solares.
ANCHO MÍNIMO SOLAR	11 metros	14 metros (45 residencias)	Cumple
AREA MAX OCUPACIÓN	50 % del área del solar cuando observe dos (2) patios laterales requeridos.	36% (45 residencias)	Cumple
DENS. POBLACIONAL	Casas de una familia	Casas de una familia para las 45 residencias y los 11 solares.	Cumple
PATIO DELANTERO	Fondo no menor de 3 metros	2.00 metros (45 residencias)	No cumple (Variación para las 45 residencias)
PATIO LATERALES	2 metros (suma sea 6 metros)	2 metros (45 residencias)	Cumple
PATIO POSTERIOR	2.80 metros	3.00 metros (45 residencias)	Cumple

TABLA DE PARÁMETROS para las 137 Residencias de Interés Social (Capítulo 18- Regla 18.2):

PARAMETROS	REQUERIDO	PROPUESTO	CONDICION
TAMAÑO DEL SOLAR	Cabida mínima de 250 m <sup>2</sup> , cuando estén provistos de un sistema de alcantarillado sanitario.	311 m <sup>2</sup> aprox.	Cumple
TIPO DE VIVIENDA	Casas individuales	Casas individuales	Cumple
FRENTE MÍN. (metros)	11.00 metros	12.00 metros	Cumple
PATIO DELANTERO	2.00 metros	2.00 metros	Cumple
PATIO POSTERIOR	3.00 metros de los cuales 2 serán planos	3.00 metros	Cumple
PATIOS LATERALES	2 patios cuya suma no será menor de 4.00 metros. El patio mínimo será 1.5 metros cuando la pared tenga ventanas.	2 patios cuya suma es de 4.00 metros.	Cumple
ESTACIONAMIENTO	Un estacionamiento para un automóvil dentro del solar.	Un estacionamiento para un automóvil dentro del solar	Cumple

De conformidad con las disposiciones contenidas en las leyes y los reglamentos, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), expide una Determinación de Cumplimiento Ambiental para Evaluación Ambiental, mediante Certificación 2012-009006-DEA-05300, con fecha del 9 de mayo de 2012 y las condiciones generales allí establecidas.

A base de un estudio del sector, por medio de mapas topográficos, mapa de catastro y nuestros niveles de información geográfica, se ha determinado que el sector está desarrollado y que la consulta propuesta armoniza con el desarrollo existente.

Se emitió el Documento de Recomendación cuyo número es 2011-380295-REC-27540. En el mismo se presentaron los requerimientos y recomendaciones de las siguientes agencias:

- 1) La Autoridad de Carreteras y Transportación, mediante comunicación del 13 de enero de 2012, indica que se deberá cumplir con los requisitos, recomendaciones y comentarios que se presentan en el Anejo A que se incluye en dicha comunicación.
- 2) La Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones de PR, en comunicación del 12 de enero de 2011, indica que cualquier procedimiento posterior para consulta y emisión de permisos, la parte proponente someterá su plano de Infraestructura de Telecomunicaciones a la JRTPR, a través de la Oficina de Gerencia de Permisos, y las divisiones adscritas.
- 3) La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados indica, en su carta del 14 de diciembre de 2011, que se deberá cumplir con las recomendaciones allí presentadas.
- 4) La Autoridad de Energía Eléctrica emite su evaluación en la comunicación del 5 de diciembre de 2011.
- 5) El Instituto de Cultura Puertorriqueña indica, mediante comunicación del 21 de julio de 2011, que no tiene objeción a que se intervenga el terreno de este proyecto.

La parte proponente solicitó variación en cabida, los solares de las cuarenta y cinco (45) residencias regulares no cumplen con el espacio mínimo requerido de 400 metros cuadrados, siendo el más pequeño de 311.8723 metros cuadrados. Se solicita variación de un máximo de 88.1277 metros cuadrados; Algunos de los solares de estas

## Resolución de Consulta de Ubicación

residencias regulares no cumplen con el patio delantero mínimo requerido de 3 metros, siendo el más pequeño de 2 metros. Esta condición es debido a que en los solares hay dos patios delanteros. Se solicita variación de un máximo de un (1) metro. Todas las variaciones solicitadas se hacen para mantener el carácter homogéneo del vecindario propuesto.

### CONCLUSIONES DE DERECHO

La Junta Adjudicativa, adscrita a la Oficina de Gerencia de Permisos, es el organismo facultado por ley para evaluar, conceder o denegar determinaciones finales y permisos, Artículos 2.1, 2.5, Capítulos VI, VIII y IX, Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009 (Ley Núm. 161), según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico". La Junta Adjudicativa es la entidad gubernamental con facultad para evaluar los proyectos que se presentan mediante consulta de ubicación.

El Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (Reglamento Conjunto), tiene el propósito de detallar el sistema integrado de permisos relacionado al desarrollo y uso de terrenos, conforme a la política pública esbozada en la Ley Núm. 161, supra, a través de normas claras, objetivas y uniformes para el manejo ágil y eficaz de procesos, consolidando en un solo lugar, en un orden lógico y sin duplicación innecesaria, todas las reglas aplicables a los mismos (Capítulo 3, Reglamento Conjunto).

El Reglamento Conjunto define las Áreas No Zonificadas o Calificadas como los "Terrenos no comprendidos dentro de los límites de zonificación (calificación) establecidos en los Mapas de Zonificación o Calificación adoptados por la Junta de Planificación en virtud de sus facultades legales."

Antes de comenzar con el análisis legal y reglamentario pertinente sobre los parámetros de la consulta presentada, tenemos que considerar si se cumple con el requerimiento de autorización según dispuesto en el Reglamento Conjunto. El inciso a de la Sección 5.3.1 señala que:

#### Sección 5.3.1 Requisitos y Disposiciones Generales

- Con*
- a. Toda solicitud de recomendaciones, licencias, autorizaciones, certificaciones y/o permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico podrán ser promovidas por el dueño, optante o arrendatario de la propiedad debidamente autorizado, por sí o a través de su representante autorizado o por el Jefe de la Agencia o su representante autorizado en caso de proyectos públicos.

Los señores Carlos R. Rodríguez y Michael Wishinsky ostentan la titularidad del predio, por lo cual es legal la delegación realizada al aquí peticionario, Arq. Noel E. Añeses Grajales, para solicitar ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) la presente Consulta de Ubicación, conforme lo dispuesto en la Sección 5.3.1.

También, debemos mencionar que en el presente caso, la parte proponente presentó su solicitud directamente en la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Según dispone la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", las solicitudes de permisos deberán presentarse en los Municipios Autónomos, conforme los convenios de delegación de poderes. En el presente caso, el Municipio de Rincón no dispone de un Plan Territorial aprobado.

La parte peticionaria presentó una Consulta de Ubicación, por lo cual corresponde evaluar la corrección de la solicitud, y si se cumplieron con los requerimientos de la misma.

La Sección 8.1.3 del Reglamento Conjunto dispone lo siguiente:

- a. Requerirán la presentación de consulta de terreno y ubicación ante la OGPe las siguientes instancias:

1. Propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas.
2. 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.
3. Proyectos en los que se propone un desarrollo en un solar con mayor o menor cabida a la establecida y que no pueda considerarse mediante una variación en construcción.
4. Propuestos usos de terrenos de carácter regional.
5. Propuestos usos de terrenos que por su naturaleza o intensidad requieren una ubicación especial o particular para atender situaciones especiales, tales como proyectos industriales pesados como procesamiento de material de corteza terrestre, estaciones de trasbordo o de disposición final de desperdicios sólidos, entre otros, pero que en ningún caso se consideran proyectos suprarregionales.
6. Propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas.
7. Toda mejora pública no inscrita en el Programa de Inversiones de Cuatro Años (PICA), excepto las transacciones públicas y aquéllas que se declaran exentas mediante resolución por la Junta de Planificación.

**Resolución de Consulta de Ubicación**

8. *Proyectos en terrenos en los cuales se ha denegado un cambio de calificación en terreno que exceden las cabidas máximas establecidas en la Tabla incluida en la Sección 13.1.1.*

9. *Proyectos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica o requieren un diseño particular para atender situaciones especiales, pero que no hay un distrito específico que tenga los parámetros necesarios. (Énfasis Suplido)*

Como se puede apreciar, el presente proyecto, según expuesto en el Inciso 6, requiere la presentación de una consulta de ubicación. La parte proponente presentó correctamente su solicitud ante la agencia.

En relación a los parámetros para Proyectos Residenciales de Interés Social, la Sección 18.2.1 y la Sección 18.2.2 del Reglamento Conjunto dispone:

Tipo de Vivienda	Tamaño de Solar	Frete Mínimo (metros)	Patio Mínimo Delantero	Patio Mínimo Posterior	Patios Laterales
Casas Individuales	Minima de 250 m <sup>2</sup>	11 metros	2 metros	3 metros de los cuales 2 serán planos.	2 patios cuya suma no será menor de 4 metros. El patio mínimo será de 1.5 metros cuando la pared tenga ventanas.
Casas Patio	Minima de 250 m <sup>2</sup>	9.5 metros	2 metros	3 metros de los cuales 2 serán planos.	Un patio de 2.5 metros.
Casa Hilera Interior	125 m <sup>2</sup> por unidad vivienda	5.5 metros	2 metros	3 metros de los cuales 2 serán planos.	N/A
Casa Hilera Exterior	125 m <sup>2</sup> por unidad vivienda	8.5 metros	2 metros	3 metros de los cuales 2 serán planos.	Un patio de 2 metros cuando la pared sea sólida y 3 metros si tiene ventanas.
Casas Gemelas	N/A	9.0 metros	2 metros	3 metros de los cuales 2 serán planos.	Un patio lateral de 2 metros máximos y mínimos.
Casas de Apartamentos (Walk-up/Walk-down)	100 m <sup>2</sup> por unidad vivienda	Variable	3 metros	3 metros	Un patio de 2 metros cuando la pared sea sólida y 3 metros si tiene ventanas.

En el presente caso, los parámetros propuestos por la parte proponente, la mayoría cumplen con lo dispuesto en el Reglamento Conjunto aplicables a este tipo de solicitud para la ubicación de un proyecto residencial de interés social, excepto por la cabida de las residencias regulares propuestas. La parte proponente solicitó variación en cabida. Los solares de las 45 residencias regulares no cumplen con el espacio mínimo requerido de 400 metros cuadrados, siendo el más pequeño de 311.8723 metros cuadrados. Se solicita variación de un máximo de 88.1277 metros cuadrados. Algunos otros solares de estas residencias regulares no cumplen con el patio delantero mínimo requerido de 3 metros, siendo el más pequeño de 2 metros. Esta condición es debido a que en los solares hay dos patios delanteros. Se solicita variación de un máximo de 1 metro. Todas las variaciones solicitadas se hacen para mantener el carácter homogéneo del vecindario propuesto. El proyecto en cuestión es cónsono con el comportamiento del sector en donde ubica. La variación solicitada no afectará adversamente la disponibilidad de la infraestructura, el contexto en que ubica, el ambiente de la calle, y la seguridad y tranquilidad de los vecinos.

En relación a la jurisdicción de la Junta Adjudicativa para ver la presente Consulta de Ubicación, la Ley Núm. 161, supra, menciona en su Artículo 6.3:

**Artículo 6.3 – Facultades, deberes y funciones...**

La Junta Adjudicativa tendrá los siguientes deberes, facultades y funciones generales, además de aquellos contenidos por esta Ley o por cualquier otra ley:

- a. evaluar y adjudicar solicitudes de recalificación de terrenos, consultas de ubicación y de enmienda a consultas de ubicación;

En el presente caso, la Consulta de Ubicación no es de carácter supra regional, las cuales, según dispuesto en la Sección 8.1.4, Inciso a4 del Reglamento Conjunto son:

- 4. **Supra Regional** – Aquellos son con un área neta de ventas y almacén mayor de 1,000,000 pies cuadrados y/o que por su naturaleza se prevea que tendrá un impacto sobre más de una región. Estos serán

**Resolución de Consulta de Ubicación**

adjudicados por la Junta de Planificación.

El predio objeto de la presente solicitud ubica fuera del área calificada del Municipio de Rincón. La Sección 27.2.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito para un Área No Calificada consiste en *guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos con el fin de contribuir a la seguridad, el orden, la convivencia, la solidez económica y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes.*

Por su parte, la Sección 27.2.2 del Reglamento Conjunto dispone lo siguiente:

**Sección 27.2.2 Usos permitidos en Áreas No Calificadas:**

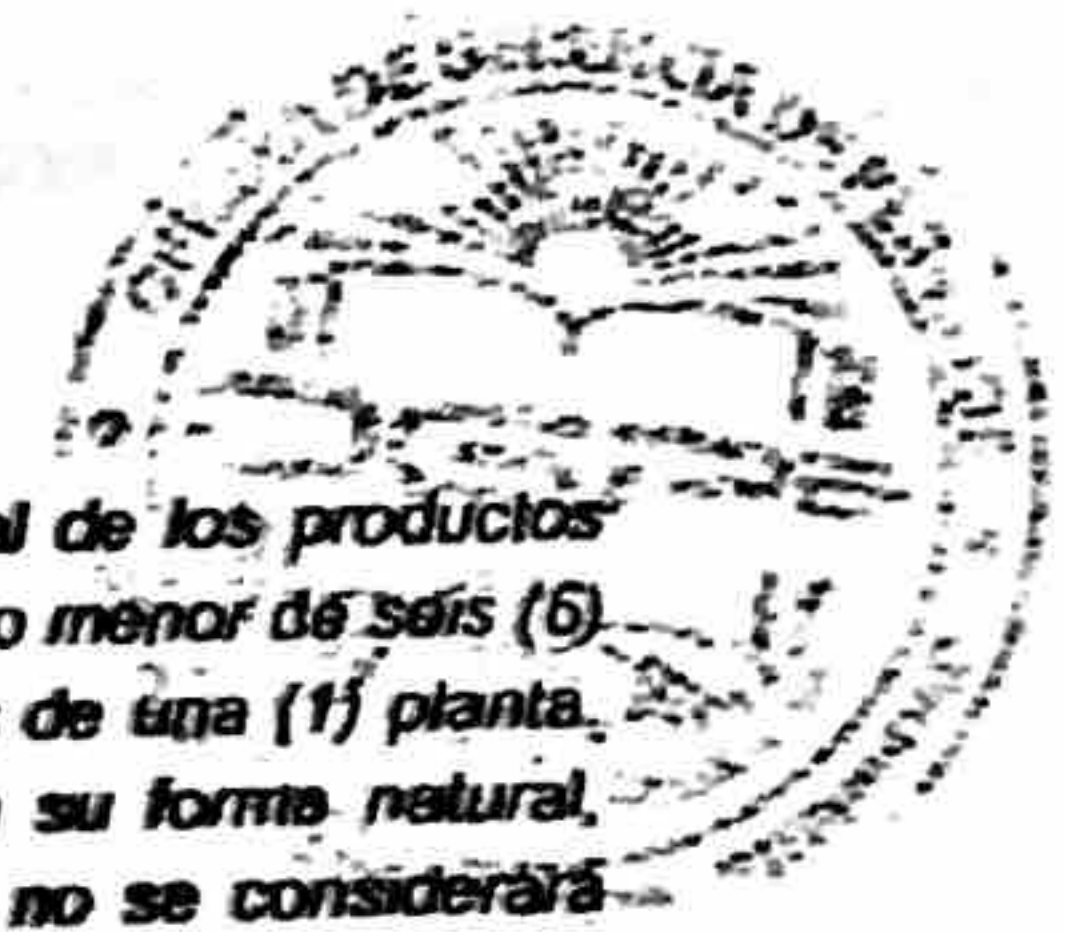
1. Usos agroindustriales y agropecuarios, incluyendo puestos para la venta al detal de los productos cosechados en el predio, siempre que cada puesto se construya a una distancia no menor de seis (6) metros de la colindancia de la servidumbre pública de la vía y que no tenga más de una (1) planta. Los productos para la venta serán los frutos que se cosechan o producen en su forma natural, directamente en los terrenos donde se interesa establecer el puesto. La carne no se considerará como un producto cosechado en el predio.
2. Casas de una o dos familias
3. Edificios para apartamentos hasta diez (10) unidades básicas de vivienda, siempre que no colinden con proyectos agrícolas o agroindustriales establecidos, se hará en consulta con el Departamento de Agricultura.
4. Hospedajes especializados
5. Centros de cuidado de niños y envejecientes
6. Clínicas Veterinarias
7. Proyecto comercial que no excedan de 10,000 pies cuadrados de área bruta de piso cumpliendo con las siguientes condiciones:
  - a. La cabida del predio no excederá de dos (2) cuerdas.
  - b. Se celebrará vista pública con notificación a los colindantes, conforme a lo establecido en el Capítulo 7 (Vistas Públicas).
  - c. Los usos a establecerse estarán en conformidad con el carácter de la vecindad en la que ubiquen, excluyendo: clubes nocturnos, barras y discotecas.
  - d. Después de las 10:00 PM (excepto que una ordenanza municipal permita otro horario) se permitirá música en edificios cerrados y con acondicionadores de aire.
  - e. Se podrá requerir cualquier tipo de condición que sea necesaria al expedir un uso.
8. Proyectos de carácter industrial liviano. Se tomará en consideración que la actividad industrial no produzca en forma significativa humo, polvo, gases, ruidos, vibraciones, riesgos de fuego o explosión u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes. Se celebrará vista pública con notificación a los vecinos, conforme a lo establecido en el Capítulo 7 (Vistas Públicas).
9. Usos institucionales, tales como: casas de salud y otros usos similares, instituciones religiosas para actividades en solares que no excedan de una cuerda. En el caso de las instituciones religiosas, el solar no excederá de dos (2) cuerdas. Estos usos no deberán colindar con usos agrícolas o agroindustriales establecidos.
10. Proyecto recreativo en solares que no excedan de cinco (5) cuerdas.
  - a. Después de las 10:00 p.m. (excepto que una ordenanza municipal permita otro horario) se permitirá música en edificios cerrados y con acondicionadores de aire.
  - b. Se permitirán estructuras permanentes con relación a los usos a llevarse a cabo.
11. Actividades o usos temporeros, tales como: carnavales, verbenas, fiestas patronales, actividades religiosas, casetas de construcción, kioscos, etc.
12. Proyectos públicos
13. Estaciones de gasolina, según lo establecido en el Capítulo 25 de este Tomo.
14. Usos y edificios accesorios, según lo establecido en el Capítulo 23 de este Tomo.
15. Facilidades de telecomunicaciones, según lo establecido en el Capítulo 43 del Tomo VII de este Reglamento.

En reiteradas ocasiones el Tribunal Supremo de Puerto Rico se ha expresado en que las variaciones son una válvula de escape dentro del rígido ordenamiento de zonificación vigente en esta jurisdicción. *Asoc. Res. Park Side, Inc. v. J.P.*, 139 D.P.R. 349 (1995). Éstas atenúan el rigor reglamentario permitiendo aliviar restricciones que regulan el disfrute de determinada propiedad cuando se demuestra que, dado 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).

Ahora bien, las variaciones, dado su carácter excepcional, no se favorecen y sólo deben concederse en situaciones realmente extraordinarias, cuando están claramente justificadas y procedan conforme las leyes y reglamentos aplicables. *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 D.P.R. 743 (2003); *T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, supra; *Asoc. Res. Park Side, Inc. v. J.P.*, supra, 357; *A.R.P.E. v. J.A.C.L.*, supra, 862. Ello así ya que el uso

*Com*

*MR*



### Resolución de Consulta de Ubicación

inapropiado e indiscriminado de este mecanismo "podría destruir todo nuestro esquema de zonificación y cambiar eventualmente las características de un distrito planificado originalmente con una infraestructura para ciertos usos." *A.R.P.E. v. J.A.C.L.*, supra.

Por lo anterior, "una decisión administrativa concediendo o denegando excepciones o variaciones acorde a los Reglamentos de Zonificación debe estar debidamente fundamentada," demostrando así la agencia que analizó los criterios estatutarios y reglamentarios aplicables a la consideración de este tipo de solicitud. Vélez Rodríguez v. *A.R.P.E.*, 167 D.P.R. \_\_\_, 2006 T.S.P.R. 69; López v. Junta Planificación, 80 D.P.R. 646, 664 (1958).

Conforme la facultad delegada estatutariamente para implantar la política pública que le ha sido encomendada, *A.R.P.E.* (ahora *OGPe*, por conducto de la Junta Adjudicativa) se pueden conceder permisos discretivos mediante la concesión de excepciones o variaciones a los requisitos de los reglamentos de zonificación que administra debido a circunstancias excepcionales o extraordinarias, donde una aplicación literal de [el mismo] resultase en la prohibición o restricción irrazonable del disfrute de una pertenencia o propiedad. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 D.P.R. 521 (2002). *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, supra, 695.

Aunque el uso, en principio, no está conforme a lo dispuesto en esta sección, actualmente dicho uso propuesto sí está en conformidad con el desarrollo del sector donde ubica y con los parámetros solicitados. La consulta propone un proyecto residencial de interés social, mejorando la calidad de vida de los futuros residentes, proveerá un lugar atractivo para residir, y una convivencia social con las urbanizaciones aledañas.

La propuesta cumple con los siguientes objetivos del documento "Objetivos y Políticas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico", vigente. *Política Pública 1.02* que concerta el desarrollo con miras a lograr un uso más eficiente de la infraestructura existente y al terreno; y la *Política Pública 15.00* que guía el desarrollo de los terrenos hacia los lugares que ya cuentan con la infraestructura necesaria. El proyecto propuesto aporta a la necesidad de una mejor calidad de vida para los residentes de este pueblo.

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por la *OGPe*, a la luz de la información suministrada por la parte proponente, las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental, entendiéndose que se ha cumplido con todas las disposiciones antes citadas.

#### ACUERDO

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y en virtud de las facultades conferidas mediante las leyes, los reglamentos y las normas y órdenes administrativas vigentes, la Junta Adjudicativa APRUEBA la solicitud presentada al amparo del Caso Núm. 2011-CUB-00320, Consulta de Ubicación de un proyecto residencial de interés social denominado como "Paseos de Rincón".

Antes de poder expedir cualquier permiso a tenor con esta Consulta de Ubicación, la parte proponente tendrá que cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Cumplir con las recomendaciones y/o comentarios de la División de Cumplimiento Ambiental (DECA) de la Oficina de Gerencia de Permisos (*OGPe*) en la Determinación de Cumplimiento Ambiental.
2. Tendrá que obtener los comentarios de las Agencias.

Una parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución podrá presentar un recurso de revisión administrativa ante la Junta Revisora, 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. Presentada la revisión administrativa, la Oficina de Gerencia, el Profesional Autorizado, la Junta Adjudicativa o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, elevará a la Junta Revisora copia certificada del expediente del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la radicación de la revisión.

La parte adversamente afectada notificará copia de la solicitud de revisión a las partes y a los interventores que hayan sido autorizados, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de haber radicado el recurso de revisión administrativa establecido en el Artículo 12.1 de la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009. Este requisito es de carácter jurisdiccional. En el propio escrito de revisión, la parte recurrente certificará a la Junta Revisora su cumplimiento con este requisito. La notificación podrá hacerse por correo o por cualquier medio electrónico que se establezca en el Reglamento Interno.

Al revisar las actuaciones, determinaciones finales y resoluciones, la Junta Revisora dispondrá del recurso dentro de un periodo de ciento veinte (120) días naturales. Dicho término podrá ser prorrogado por treinta (30) días adicionales contados a partir de la radicación del recurso, en casos excepcionales, según disponga el Reglamento Interno.

Si la Junta Revisora no resuelve la revisión administrativa dentro del término aquí dispuesto, la revisión se entenderá rechazada de plano. La Junta Revisora perderá jurisdicción sobre la revisión y la determinación revisada se entenderá confirmada. Vencido dicho término, comenzará a decursar el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal Supremo, conforme a lo establecido en el Capítulo XIII de dicha Ley.

La moción de reconsideración no será jurisdiccional para poder solicitar la revisión judicial.

#### FIRMAS Y SELLOS

Oficina de Gerencia de Permisos  
P O Box 41179  
San Juan, Puerto Rico 00940-1179



**Resolución de Consulta de Ubicación**

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres se mencionan a continuación: Arq. Noel E. Afeses Grajales, PO Box 3966, Aguadilla, PR 00695; Sr. Carlos R. Rodríguez/Sr. Michael Wishinsky, PO Box 659, Rincón, PR 00677; Sr. Juan Ruiz Valentín, PO Box 367, Rincón, PR 00677; Sr. Luis R. Morales Noriega, HC-59 Box 6483, Aguada, PR 00602; Sra. Ana Ruiz Rivera, HC-02 Box 5353, Rincón, PR 00677; Sr. Guillermo Camacho, HC-02 Box 5354, Rincón, PR 00677; Sr. Roberto Ruiz Rivera, HC-02 Box 5354, Rincón, PR 00677; Sucn. Juana Rivera Fussa, HC-02 Box 6758, Rincón, PR 00677; Sucn. Juan Ruiz Rivera, Buzón 643 Calle 6, Barrio Pueblo, Rincón, PR 00677; Sucn. Jose Feliciano Ruiz, HC-02 Box 5367, Rincón, PR 00677; Sr. Benjamín Quiñónez Morales, PO Box 1731, Rincón, PR 00677; Sr. Modesto Agosto Alicea, HC-03 Box 6652, Rincón, PR 00677; Sr. Israel Rosado, HC-02 Box 5381, Rincón, PR 00677; Sra. Elsa Rosa Vega, HC-02 Box 5385, Rincón, PR 00677; y Municipio de Rincón, Apartado 97, Rincón, PR 00677.

CERTIFICO: Que la Junta Adjudicativa, en reunión de 11 de julio de 2012, acordó lo aquí expuesto.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 17 de julio de 2012.

ING. JORGE GARCÍA FANEYTT  
PRESIDENTE

*Carmen*  
CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente Resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Oficina de Gerencia de Permisos, a: Arq. Noel E. Afeses Grajales, PO Box 3966, Aguadilla, PR 00695; Sr. Carlos R. Rodríguez/Sr. Michael Wishinsky, PO Box 659, Rincón, PR 00677; Sr. Juan Ruiz Valentín, PO Box 367, Rincón, PR 00677; Sr. Luis R. Morales Noriega, HC-59 Box 6483, Aguada, PR 00602; Sra. Ana Ruiz Rivera, HC-02 Box 5353, Rincón, PR 00677; Sr. Guillermo Camacho, HC-02 Box 5354, Rincón, PR 00677; Sr. Roberto Ruiz Rivera, HC-02 Box 5354, Rincón, PR 00677; Sucn. Juana Rivera Fussa, HC-02 Box 6758, Rincón, PR 00677; Sucn. Juan Ruiz Rivera, Buzón 643 Calle 6, Barrio Pueblo, Rincón, PR 00677; Sucn. Jose Feliciano Ruiz, HC-02 Box 5367, Rincón, PR 00677; Sr. Benjamín Quiñónez Morales, PO Box 1731, Rincón, PR 00677; Sr. Modesto Agosto Alicea, HC-03 Box 6652, Rincón, PR 00677; Sr. Israel Rosado, HC-02 Box 5381, Rincón, PR 00677; Sra. Elsa Rosa Vega, HC-02 Box 5385, Rincón, PR 00677; y Municipio de Rincón, Apartado 97, Rincón, PR 00677.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 18/julio/12

CARMEN ROLDAN FIGUEROA  
GERENTE INTERINA DE SECRETARIA

