

# APÉNDICE 9

Declaración de Impacto Ambiental Final (DIA-F)

***VILLA MI TERRUÑO***

Barrio Playa Sardinias II, Culebra Puerto Rico

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL**

**IN RE:**

**DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA**

**AGENCIA PROPONENTE**

**R-10-3-4**

**SOBRE:**

**DIA-P JCA-08-0007(DV)  
- PROYECTO RESIDENCIAL-  
TURÍSTICO  
VILLAS MI TERRUÑO  
BARRIO SARDINAS II  
CULEBRA, P.R**

**RESOLUCIÓN INTERLOCUTORIA**

En reunión celebrada el 22 de enero de 2010 se sometió ante la consideración de la Junta de Gobierno de la Junta de Calidad Ambiental la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) sometida por la agencia proponente, Departamento de la Vivienda, así como el expediente administrativo para el propuesto proyecto residencial-turístico "Villas Mi Terruño" en el Barrio Sardinas II del Municipio de Culebra, Puerto Rico, y el Informe del Oficial Examinador, Lcdo. Fernando Olivero Barrero, nombrado por esta Junta para que eximará la totalidad de los documentos, brindara atención al récord y a la luz del expediente total del caso emitiera el correspondiente informe, debido a que la Lcda. Yolanda Torres Roque, Examinadora que presidió la vista cesó en sus funciones antes de rendir el informe.

**I. ACCION PROPUESTA**

La acción propuesta consiste en la construcción de un complejo de uso mixto turístico-residencial. El mismo consiste de: 2 paradores con un total de 64 habitaciones, 8 grupos de cabañas compuestas por 24 dormitorios (campamento para albergar la juventud), 81 edificaciones compuestas por 135 unidades de vivienda, las cuales se utilizarán como residencia y también estarán disponibles como unidades de condo-hotel, 572.79 metros cuadrados (6,159 pies cuadrados) de área de servicio y mantenimiento, y facilidades

recreativas (2 piscinas, 1 cancha deportiva, 2 caminos/zonas ecológicas, y área de playa y deportes acuáticos).

## II. TRASFONDO PROCESAL

- 1- El 10 de marzo de 2008, la agencia proponente, **Departamento de la Vivienda**, sometió ante la consideración de la Junta de Calidad Ambiental la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) para el proyecto propuesto de conformidad con el Artículo 4-(B)(3) de la Ley Número 416 del 22 de septiembre de 2004, según enmendada, mejor conocida como Ley Sobre Política Pública Ambiental. De esta manera, la agencia proponente dio inicio al proceso de evaluación y trámite de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto propuesto, de conformidad con las disposiciones de la Ley sobre Política Pública Ambiental, *supra*, y el Reglamento para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales (RPPETDA) de la JCA.
- 2- El 13 de marzo de 2008, la JCA envió una carta al Departamento de la Vivienda acusando recibo de la DIA-P, incluyendo copia del Aviso Público y requiriendo la publicación del mismo.
- 3- El 15 de marzo de 2008 se publicó en la red de internet la DIA-P.
- 4- El 3 de mayo de 2008 se publicó un Aviso Público informando al público y personas interesadas la disponibilidad de la DIA-P, según se dispone en la Regla 254(C) del RPPETDA. En dicho Aviso se concedieron treinta (30) días para someter comentarios e información que pudiera ser útil en la preparación de la DIA-Final, así como el derecho de solicitar una vista pública.
- 5- Mediante Resolución del 23 de julio de 2008, se concedió la celebración de vista pública solicitada por la Sra. May Ann Lucking, Directora y Portavoz de la organización cívica CORAlations, Inc.

- 6- El 16 de septiembre de 2008 se publicó Aviso Ambiental en el Periódico Primera Hora, informando al público y a todas las personas interesadas de la celebración de la vista pública para el 17 de octubre de 2008.
- 7- El 16 de octubre de 2008 se publicó Aviso Ambiental Cancelando la vista pública debido a los pronósticos del paso de una tormenta tropical.
- 8- El 21 de marzo de 2009 se publicó un segundo Aviso Ambiental en el Periódico Primera Hora, informando al público y a todas las personas interesadas de la celebración de la vista pública para el 23 de abril de 2009.
- 9- El 23 de abril de 2009 se celebró la vista pública en el Centro de Usos Múltiples del Municipio de Culebra.
- 10- Se recibieron comentarios a la DIA-P de las siguientes agencias estatales y federales: Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Autoridad de Energía Eléctrica, Autoridad de Carreteras y Transportación, Autoridad de Desperdicios Sólidos, Compañía de Turismo, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, Servicio Federal de Pesca y Vida Silvestre, Instituto de Cultura Puertorriqueña, Departamento de Agricultura, Autoridad para el Desarrollo y Conservación de Culebra y el Departamento de la Vivienda.
- 11- Las siguientes organizaciones y personas privadas sometieron sus ponencias escritas y verbales al proyecto: CORAlations, Lcdo. Rafael M. Espasas García, Clínica de Asistencia Legal de la UPR, Dr. L. Michael Szendry y Sr. Ramón Feliciano Encarnación, entre otros.
- 12- El 30 de diciembre de 2009 se recibió el Informe del Oficial Examinador sobre la vista pública.

### III. RESOLUCIÓN

Luego de revisado y analizado el expediente administrativo, el Informe del Oficial Examinador y discutidos todos los méritos de la DIA-P, al amparo de los poderes y facultades que le confiere a esta Junta de Calidad Ambiental la Ley Número 416 del 22 de septiembre de 2004, según enmendada, mejor conocida como Ley sobre Política Pública Ambiental y sus Reglamentos esta

#### Junta **RESUELVE:**

• Se aprueba el Informe del Oficial Examinador en todas sus partes, el cual se hace formar parte de la presente Resolución.

• La Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) presentada por la Agencia Proponente, Departamento de la Vivienda, en esta etapa cumple con la mayoría de los requisitos establecidos en la Ley Núm. 416, supra, y en el Reglamento para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales (RPETDA).

• Por tanto, la Agencia Proponente deberá presentar una Declaración de Impacto Ambiental Final (DIA-F) a tenor con las disposiciones de la Regla 254 (H)(2) del RPETDA, donde se indiquen y atiendan las recomendaciones y requerimientos establecidos en esta Resolución, las cuales son especificadas mediante las siguientes determinaciones:

- 1- Deberá someter un plano del proyecto a escala conveniente, donde se ilustren todos los componentes del proyecto, recursos naturales existentes en el predio y áreas adyacentes, incluyendo distancias.
- 2- En la Sección 3.9.4-Alcantarillado Pluvial, deberá incluir toda la información relacionada con las estructuras de manejo de escorrentías ya construidas.
- 3- En la Sección 5.1 Movimiento de Terreno, deberá incluir los movimientos de terrenos ya realizados, y las medidas de mitigación ya consideradas y/o a considerarse (entre ellas: canales de desvío y charcas de sedimentación construidas y/o a construirse, tamaño(s) y lugar (es) de ubicación estimados, ilustración en el plano conceptual del proyecto) para así determinar la adecuación de las medidas y con ello evitar que los cuerpos de agua presentes en el área del proyecto se vean afectados por el movimiento de terreno. Además, se deberá incluir una descripción más detallada sobre como se balanceará en lo posible el corte y relleno de tierra.

- 4- En la Sección 5-Impactos de la Acción Propuesta deberá incluir: (1) información detallada de los impactos a los cuerpos de agua donde drenan las escorrentías pluviales: Playa Cascajo, Enseñada Honda y la laguna que se ubica entre Punta Tampico y Punta de Maguey y (2) información detallada de los impactos a la Flora y fauna; y (3) todas las medidas de control ya implementadas y/o aquellas a implementarse para reducir o eliminar los impactos a ser ocasionados.
- 5- En la Sección 5.8.1 deberá identificar el(os) lugar(es) propuesto(s) para la disposición de los desperdicios sólidos no-peligrosos, durante la construcción y operación del proyecto. Esto es considerando las limitaciones que tiene el Vertedero de Culebra y la distancia de la Isla de Culebra de la Isla Grande.
- 6- Deberá revisar toda la información relacionada con la fuente de agua potable, dado que hay contradicciones sobre este aspecto. Por un lado, en la Sección 8.4.7, Impactos Acumulativos-Agua Potable se indica que se estima la utilización de aproximadamente 39,840 galones de agua potable diarios provenientes de un pozo de extracción; sin embargo, dicha fuente no fue mencionada en la Sección 3.4-Sistemas Naturales, en la Sección 3.7- Aguas Subterráneas, en la Sección 3.9-Descripción de la infraestructura disponible, en la Sección 3.11-Tomas de Agua Privadas, ni en la Sección 5-Evaluación de los Impactos de la Acción Propuesta.
- 7- En la Sección 6-Análisis de Justicia Ambiental, deberá incluir valoraciones y conclusiones.
- 8- En la Sección 7, deberá ampliar la discusión de las alternativas de forma sustancial como requiere la Regla 253 (C) del Reglamento para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales (RPETDA) donde se indica: "Deberá presentarse, a manera de comparación el impacto ambiental de la acción propuesta y de las alternativas razonables consideradas...".Además, se deben incluir a manera de comparación el impacto ambiental de la acción propuesta y de las alternativas razonables consideradas, considerando los impactos en las condiciones del suelo, vegetación, topografía, geología e hidrología, y la alternativa de no acción deberá también evaluarse con más detalle, considerando los efectos positivos o negativos derivados de mantener los terrenos en su estado actual.
- 9- En la Sección 8.4-Impactos Acumulativos deberá incluir el análisis de los impactos acumulativos sobre la infraestructura (facilidades de acueductos, facilidades de alcantarillado, relleno sanitario, transportación marítima-no incluido) tomando en consideración otros proyectos radicados, aprobados y/o en construcción en el Municipio de Culebra.
- 10- Deberá incluir los comentarios del Municipio de Culebra sobre la DIA-P, los cuales no se recibieron durante el periodo de evaluación de la DIA-P.

- 11- Deberá incluir la carta de endoso de la AAA, para la conexión de este proyecto al sistema de abasto de agua potable y al de alcantarillado sanitario.
- 12- Deberá discutir los comentarios hechos por cada una de las agencias consultadas y por el público.
- 13- Deberá realizar las modificaciones a la acción propuesta que se determinen necesarias, en virtud de los comentarios hechos por cada una de las agencias consultadas, por el público y todos los anteriormente expresados por la JCA.

#### IV. APERCIBIMIENTO

Se aperece a todas las partes interesadas que la presente resolución Interlocutoria es una de carácter parcial, la cual no pone fin al procedimiento de referencia. Por tanto, la presente Resolución Interlocutoria no es susceptible de reconsideración ante la Junta de Calidad Ambiental ni de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, sin embargo, la misma podrá ser objeto de un señalamiento de error en el recurso de revisión que pueda ser incoado una vez se expida la orden o resolución final que emita la Junta de Calidad Ambiental en su día. Esto es cónsono a lo dispuesto en la Sección 2172 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 L.P.R.A., Subsección 2101, et seq., que dispone que: *"Una orden o resolución interlocutoria de una agencia, incluyendo aquellas que se emitan en procesos que se desarrollen por etapas, no serán revisables directamente. La disposición interlocutoria de la agencia podrá ser objeto de un señalamiento de error en el recurso de revisión de la orden o resolución final de la agencia."*

**NOTIFÍQUESE:** Por correo certificado con acuse de recibo a:

Dr. Carlos Ramos, Depto. de la Vivienda, PO Box 21365, San Juan, PR 00928-1365; Lcdo. Rafael Toro, PO Box 11064, San Juan, PR 00922; Digna Feliciano, PO Box 113, Culebra, PR 00775; Ramón Feliciano Encarnación, Box 215, Culebra, PR 00775; Rosarito Morales, PO Box 386, Culebra, PR 00775; Dr. L. Michael Szendry, PMB 844, PO Box 7891, Guaynabo, PR 00970-7891; Teresa

Tallevast, PO Box 617, Culebra, PR 00775; Escuela de Derecho UPR, Clinica de Asistencia Lega, PO Box 23103, San Juan, PR 00931-3103; Lcdo. Rafael Espasas García, Calle Domingo Cabrera 867, Río Piedras, PR 00925-2412; Mary Ann Lucking, CORAlations, PO Box 750, Culebra, PR 00775; Edwin Hernández Delgado, PO Box 70377, San Juan, PR 00936-8377; Manuel Dubón, PO Box 192336, San Juan, PR 00919-2336; Ileana Domínguez, MSC 884, 138 Winston Churchill, San Juan, PR 00926-6023; José Orsini, PO Box 192395, San Juan, PR 00919; Carmen R. Sabater, PO Box 851, Culebra, PR 00775; Lcda. García, 173 Calle del Parque, Apt. 913, San Juan, PR 00911; Jame Galasso, PO Box 444, Culebra, PR 00775; Carmen R. Sabatar Tramlatos, PO Box 856, Culebra, PR 00775; Hilda a. Avilés, PO Box 329, Culebra, PR 00775; Mario Pérez, Apartado 8243, Bayamón, PR; y personalmente a los siguientes funcionarios de la Junta de Calidad Ambiental: Lcdo. Pedro J. Nieves Miranda, Presidente; Ing. Angel O. Berríos Silvestre, Miembro Asociado; Lcda. Johanna Rivera, Gerente Oficina de Servicios Legales; y a la Sra. Brenda Rodríguez, Gerente Area de Asesoramiento Científico.

DADA en San Juan, Puerto Rico, a 22 de enero de 2010.

*Wanda E. García Hernández*  
**WANDA E. GARCÍA HERNÁNDEZ**  
**MIEMBRO ALTERNO**

**CERTIFICO:** Que todas las ponicencias escritas, incluyendo las mencionadas en el Informe del Oficial Examinador, relacionadas con este caso obran en el expediente administrativo, el cual está disponible para la revisión del público en general durante horas laborables.

Que he notificado, por correo certificado con acuse de recibo copia de la Resolución **R-10-3-4** a todas las personas mencionadas en el Notifiquese con dirección en el expediente y mediante mensajero interno a los funcionarios de la Junta de Calidad Ambiental, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de enero de 2010.

*W*  
**SECRETARIO**  
**JUNTA DE GOBIERNO**



5 de noviembre de 2009

**ING. JOSE M. ESPINEL**  
PO Box 361771  
San Juan, P.R. 00936-1771

**RE: AAA-RE-07-25-0011**  
07DA2-CET00-06245  
Mi Terruño  
(262 unidades equivalentes)  
Sector Playa Sardinias II  
Bo. Punta – **CULEBRA**  
**RECOMENDACIONES ENMENDADAS**

Estimado ingeniero Espinel:

Nos referimos al plano del proyecto arriba mencionado, sometido por usted a nuestra consideración para que se le informe en cuanto a las facilidades de acueducto y alcantarillado sanitario existentes que puedan servir al mismo.

El servicio de agua para este proyecto podrá ser prestado mediante conexión a la tubería de 6" de diámetro a ser instalada por los dueños del proyecto. Para poder efectuar esta conexión el Área de Operaciones de Fajardo requiere que los desarrolladores:

1. Instalen aproximadamente 1200 ml metros lineales de tubería de 6" de diámetro con sus respectivas válvulas.
2. Construyan una cisterna con bombeo privado debido a las bajas presiones existentes en el área.
3. El desarrollador deberá participar en las mejoras que se realizaran a la Planta Desalinizadora.

Además, será necesario que el dueño del proyecto aporte a esta Autoridad la cantidad de quinientos dólares (\$500.00) por cada unidad de vivienda, o su equivalente a conectarse y hacer uso del sistema de distribución de agua.

El servicio de alcantarillado sanitario podrá ser prestado mediante conexión al sistema alcantarillado sanitario de Culebra actualmente construyéndose, cuando esté terminado y en funcionamiento para la conexión a este sistema tendrán que coordinar con el diseñador del mismo la forma y manera de la conexión al mismo, ya que este sistema es uno de vacío.

Además, será necesario que el dueño del proyecto aporte a esta Autoridad la cantidad de quinientos dólares (\$500.00) por cada unidad de vivienda, o su equivalente a conectarse y hacer uso del sistema de alcantarillado sanitario.

Todas las condiciones antes mencionadas fueron estipuladas por el Área de Operaciones de esta Agencia en Fajardo, con la cual tendrán que coordinar todo trabajo o mejora a ser realizado previo al comienzo de los mismos, de igual manera la localización exacta de los puntos de conexión.



**ESTE**

Planos y copia digital de los sistemas de distribución de agua y alcantarillado sanitario para este proyecto deberán ser sometidos por los dueños del mismo para la aprobación de esta Autoridad. Estos planos se someterán de acuerdo con la Ley de Certificación de Planos de Construcción y conforme a las Normas de Diseño, especificaciones y reglamentos de esta Agencia. Será requisito la aprobación de los planos por esta Autoridad antes de proceder con la construcción de las obras.

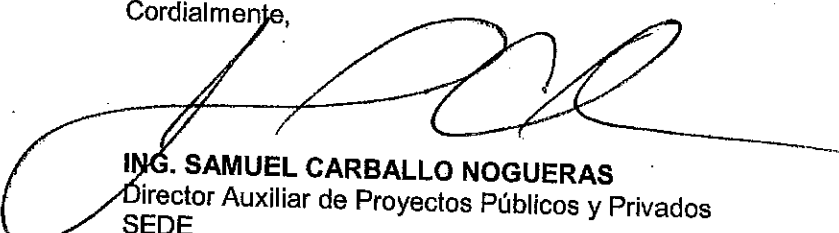
Como parte del diseño, se incluirá perfil hidráulico donde se garantice que las presiones en cada unidad estarán entre 30 lb/pulg. cuadrada y 50 lb/pulg. cuadrada. El diseñador deberá incluir en su diseño, el equipo que sea necesario para cumplir con esta condición.

El dueño será responsable de suplir, a su propio costo, los contadores de agua de diferentes diámetros necesarios para registrar el servicio. Estos contadores tienen que cumplir con las especificaciones que estipule la Agencia Comercial

El dueño del proyecto deberá instalar equipos de conservación de agua iguales o similares a los "AFC" (Salva-agua), "UFO" o "ECO". El aditamento cerrará instantáneamente el flujo cuando el usuario remueva la mano del agua. El aditamento tiene que detener el goteo causado por llaves y zapatillas defectuosas. La pérdida será de 0.0 GPM y el flujo del aditamento no será mayor de 1.5 GPM. Los inodoros deberán ser de no más 1.6 galones por descarga.

Estas recomendaciones estarán vigentes por el término de un (1) año a partir de la fecha de esta comunicación, al cabo del cual, de no haberse sometido planos de construcción de las obras de acueducto, los proponentes deberán someter nuevamente el proyecto a la consideración de esta Autoridad.

Cordialmente,



**ING. SAMUEL CARBALLO NOGUERAS**  
Director Auxiliar de Proyectos Públicos y Privados  
SEDE

MRO/VMH/oec

Cf. Ing. Marielba Rivera  
~~Ing. Victor M. Hernández~~  
Director Area de Fajardo  
Agencia Comercial Fajardo  
Región Este RF  
File Proyecto



AUTORIDAD DE CONSERVACION Y DESARROLLO DE CULEBRA



9 de octubre de 2006

Culebra Resorts Associates II,  
S. en C. por A., S.E.  
P.O. Box 192336  
Hato Rey, Puerto Rico 00919-2336  
**PETICIONARIO**

Re: **Endoso**  
Proyecto de Desarrollo  
Villa Mi Terruño  
Barrio Playa Sardinas II  
Culebra, Puerto Rico  
ACDEC: 06-03-085

**ENDOSO**

El peticionario solicita de la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra (ACDEC) endoso para la actividad descrita en epígrafe y en el Exhibit A.

En la Reunión Ordinaria del 27 de septiembre de 2006, la Junta de Directores, resolvió endosar lo solicitado bajo las siguientes condiciones:

- 1- El peticionario será responsable de conseguir la aprobación de cualquier Agencia federal, estatal o municipal con jurisdicción en este asunto.
- 2- El peticionario cumplirá fiel y cabalmente con todas las disposiciones reglamentarias de la Junta de Calidad Ambiental, la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos, el Departamento de Recursos Naturales, el Plan de Usos de Terrenos de Culebra vigente y el Mapa de Zonificación.
- 3- Esta comunicación no lo autoriza a mover material de la corteza terrestre ni a realizar ningún trabajo en el área hasta tanto se cumpla con todos los

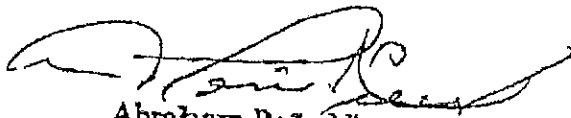
Endoso  
Culebra Resorts Associates  
ACDEC: 06-03-085  
Página 2

reglamentos y reglas aplicables a la acción propuesta. Para cualquier movimiento de terreno en dicho predio debe referirse al Reglamento para la Extracción de Materiales de la Corteza Terrestre para el cumplimiento del mismo.

- 4- Este endoso no será válido sin la obtención de los permisos requeridos por otras agencias gubernamentales.
- 5- El peticionario será completamente responsable de cualquier daño que pueda sufrir alguna(s) persona(s) por motivo de la(s) obra(s) aquí endosada(s). Este endoso es intransferible. Se concede única y exclusivamente para realizar la actividad arriba descrita. Cualquier otra actividad aquí no incluida tendrá que solicitarse por separado.
- 6- Este endoso tendrá vigencia por un (1) año a partir de la firma del Presidente de la Junta de Directores de la para iniciar los tramites con las agencias pertinentes.
- 7- El incumplimiento de cualquiera de estas condiciones podrá dar lugar a la revocación del endoso aquí aprobado.
- 8- De aprobarse finalmente el proyecto, el proyectista se compromete a donar 3.7869 cuerdas al Municipio de Culebra para uso público.

Esta comunicación puede ser presentada por requerimiento de cualquier otra agencia gubernamental.

En Culebra, Puerto Rico, hoy 9 de octubre de 2006.



Abraham Peña Nieves  
Presidente  
Junta de Directores



AUTORIDAD DE CONSERVACION Y DESARROLLO DE CULEBRA

Exhibit AProyecto Villa Mi Terruño

El ante proyecto localizado en una finca de aproximadamente 100 cuerdas en el Barrio Sardinias II de Culebra, Puerto Rico contempla usos consonos con los aprobados en los terrenos colindantes y en Culebra. Propone usos mixtos de facilidades de hospederías de turismote naturaleza, recreacional y de reposo para mercados no servidos al presente en la Isla. Propone dos hospederías pequeñas tipo parador, la primera rústica para amantes de la naturaleza con 32 habitaciones, la segunda un parador para mercados de turismo de naturaleza y reposo de alta escala con 32 habitaciones tipo residencial y facilidades típicas a sus usos de turismo y recreación. Propone un campamento para albergar niños y niñas en ocho conjuntos de cabañas para albergar 10 jóvenes y sus padres o adultos supervisores con facilidades de comedor, salón de reuniones e instrucción y facilidades recreativas típicas. Propone unidades de vivienda de distintos precios tipo unifamiliar, duplex, triples y hasta un pequeño apartamento para hacer el proyecto más accesible a distintos mercados. Lo anterior en una densidad de aproximadamente una unidad residencial mixta por cuerda. Propone por último hasta 10 unidades de vivienda familiar tipo duplex en la Parcela No. 5 de otra finca de la sucesión Carrillo de aproximadamente 7 cuerdas. El plan maestro del anteproyecto contempla además, un área de servicios de mantenimiento y almacén, oficinas de servicios de mantenimiento, servicios profesionales e institucionales, almacén y usos comerciales livianos, y sus correspondientes caminos de accesos, infraestructura, facilidades recreativas y veredas y kioscos para disfrutar y admirar la naturaleza, salón de reuniones e instrucción y facilidades recreativas. El desarrollo se llevará a cabo por etapas y se contempla un periodo gradual de construcción que tome en consideración la carga del mismo en la infraestructura disponible y la capacidad de transportar y suplir materiales y mano de obra. El proyecto contempla ser modelo de desarrollo sustentable, contempla guías de diseño sustentable y beneficios socio-económico para mejorar la calidad de vida de la isla. Tiene un elemento fuerte de reserva y conservación de terrenos para proteger la flora y fauna, contempla reforestación y un programa de educación sobre la conservación y la protección de los recursos naturales. De aprobarse el proyecto, el proyectista se compromete a donar 3.7869 cuerdas al Municipio de Culebra para uso público.

**CULEBRA RESORTS ASSOCIATES II,  
S. en C. por A., S.E.**

PO Box 192336  
San Juan, PR 00919-2336  
Tel. (787) 758-5959 \* Fax (787) 758-8075

14 de junio de 2010

Ing. Rubén A. Hernández Gregorat  
Director Ejecutivo  
Autoridad de Carreteras y Transportación  
PO Box 42007  
San Juan PR 00940-2007

Atención Ing. Cándido Camacho Ayala

Estimado ingeniero Hernández Gregorat:

**Re: Respuesta a Carta de Comentarios, 3 de mayo 2010**  
**Proyecto: Villa Mi Terruño**  
**Calle Fulladoza, Playa Sardinias II, Culebra PR**  
**Consulta Num: 2007-77-0047-JPU**  
**ACT#: 06-00015869**  
**Ref.: 08-132**

Hemos recibido su carta de renovación de comentarios referente al proyecto propuesto fechada 3 de mayo de 2010. En contestación a dichos comentarios, Culebra Resorts Associates II, S. en C. por A, S. E., respetuosamente solicita una reconsideración para que se elimine el requisito del estudio de tránsito de esta autoridad, solicitado por primera vez en esta nueva carta. A continuación las razones, según discutidas en nuestra reunión del 4 de junio de 2010, por las cuales se estima no es imprescindible dicho estudio para el sistema vial que le sirve de acceso al proyecto propuesto:

1. En Culebra no hay control de tráfico por semáforos y las carreteras de dos carriles son típicamente utilizadas como estacionamiento en uno de sus lados, por lo que el flujo es dependiente de las circunstancias del lugar en situaciones particulares y no existe un patrón diario constante de tráfico vehicular. Además, la zona en la que se encuentra el proyecto es una zona de tráfico local limitado de características y usos turísticos, por lo que se desfasa un poco del tráfico rutinario de viviendas urbanas donde predomina el tráfico semanal a la escuela, tiendas y/o trabajos diarios.

2. El proyecto se encuentra en la PR-253 (también conocida como la Calle o Camino Fulladoza), la cual tiene un ancho de 20 pies máximo y es sólo de un carril en cada dirección. Dicha carretera se extiende a lo largo de la porción sur de la Ensenada Honda desde el pueblo de Dewey hasta el Barrio Punta Soldado. A su lado norte, se encuentran mangles y residencias construidas en la zona marítimo terrestre, o sea, entre el límite de la carretera y el agua. A su lado sur, la limita la condición del terreno consistente en topografía montañosa con taludes cortados y suelos en piedra sólida. Estas condiciones impiden hacer ningún tipo de ensanche o carriles adicionales de virajes para cualquier proyecto en dicha carretera. Como cuestión de hecho, frente al proyecto propuesto existe también una salida de escorrentía pluvial que limita aún más la posibilidad de carriles adicionales. El proyecto regulará su entrada y salida con una entrada y una salida unidireccional separada a 50 pies del cruce de escorrentía para evitar confluencia.
3. El proponente ha reducido a 110 las unidades residenciales en 69 estructuras, y a 79 la cantidad de habitaciones de parador y campamento. Estas unidades residenciales serán, en su mayoría, casas vacacionales o "second homes." Se contempla que de aprobarse la consulta, el proyecto se desarrollará a lo largo de quince (15) años con una demanda efectiva de cuatro a cinco viviendas turísticas por año. Por estas razones, se entiende que las unidades no crearán un aumento de tránsito significativo en horas pico en sus alrededores ni en el pueblo. Efectivamente, dado que se ha reducido el proyecto propuesto, se entiende que hay menos necesidad para el estudio que antes, cuando no fue solicitado por su autoridad para el sistema vial en cuestión. Razonamos que esta reducción aliviará el potencial tráfico producto del proyecto.
4. Aclaramos que la propuesta no considera un hotel para el proyecto, sino dos hospederías rústicas familiares para amantes de la naturaleza y ecología tipo paradores de 32 habitaciones cada una y un campamento para niños de 15 habitaciones. También se entiende que estas facilidades turísticas no crearán un tráfico significativo pues se espera que su capacidad máxima se alcance en algunas épocas del año y no se ocupen permanentemente. Además, el mayor número de actividades educativas y de apreciación de la naturaleza se llevarán a cabo dentro de la propiedad objeto de la consulta en sus facilidades públicas o en los alrededores ecológicos de las casas residenciales turísticas. También se contemplan actividades en grupo que utilizarán transportación colectiva o bicicletas y otros medios alternos de transportación, incluyendo caminar. Los niños del campamento recibirán, desde luego, transportación en grupos pues no guían.

Le incluimos unas fotos de la condición presente de la PR-253 frente a nuestra propiedad para ayudar a facilitar la visualización de las razones expuestas. Le incluimos además copia del plano de las mejoras al pavimento sobre el desague de escorrentías de la carretera entre la entrada y salida a nuestra propiedad requerido por EPA y acordado por nosotros que se llevará a cabo a costo nuestro. En efecto, la mejora principal consiste en mejorar la superficie de la carretera con concreto reforzado con una pequeña depreciación en el centro para facilitar y controlar el cruce de las escorrentías en eventos mayores de lluvia.

Ya hemos solicitado el endoso del Municipio de Culebra para mejorar la supervicie de la carretera ya que se nos había indicado que era una carretera municipal. Aprovechamos esta ocasión para solicitar cualquier permiso o endoso adicional para llevar a cabo esta obra que sea necesario de vuestra agencia. Estos trabajos son similares a los pasos de concreto que se llevaron a cabo como mejoras a la carretera que se dirige hacia la Playa Flamenco por personal de vuestra agencia (DTOP).

Por las razones anteriormente expuestas, entendemos que un estudio de tránsito en dicha área no resultaría en ninguna intervención concreta o ampliación a las condiciones existentes ni justificaría instalación de semáforos. Culebra Resorts Associates II, S. en C. por A, S. E. tiene un interés genuino en continuar este proyecto, por lo cual respetuosamente solicitamos esta revisión a los comentarios emitidos en el endoso de esta Autoridad.

Gracias por su atención a este asunto.

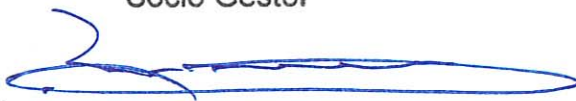
Cordialmente,

CULEBRA RESORTS ASSOCIATES II, S. en C. por A., S.E.

Por: CULEBRA RESORTS GP, INC.

Socio Gestor

Por:



Manuel H. Dubón

Presidente

cc Ing. Evelyn S. Colón Berlingeri  
Subdirectora Ejecutiva

Ing. Cándido Camacho Ayala  
Director, Area de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

Ing. Carlos M. Contreras  
Presidente Comité de Revisión



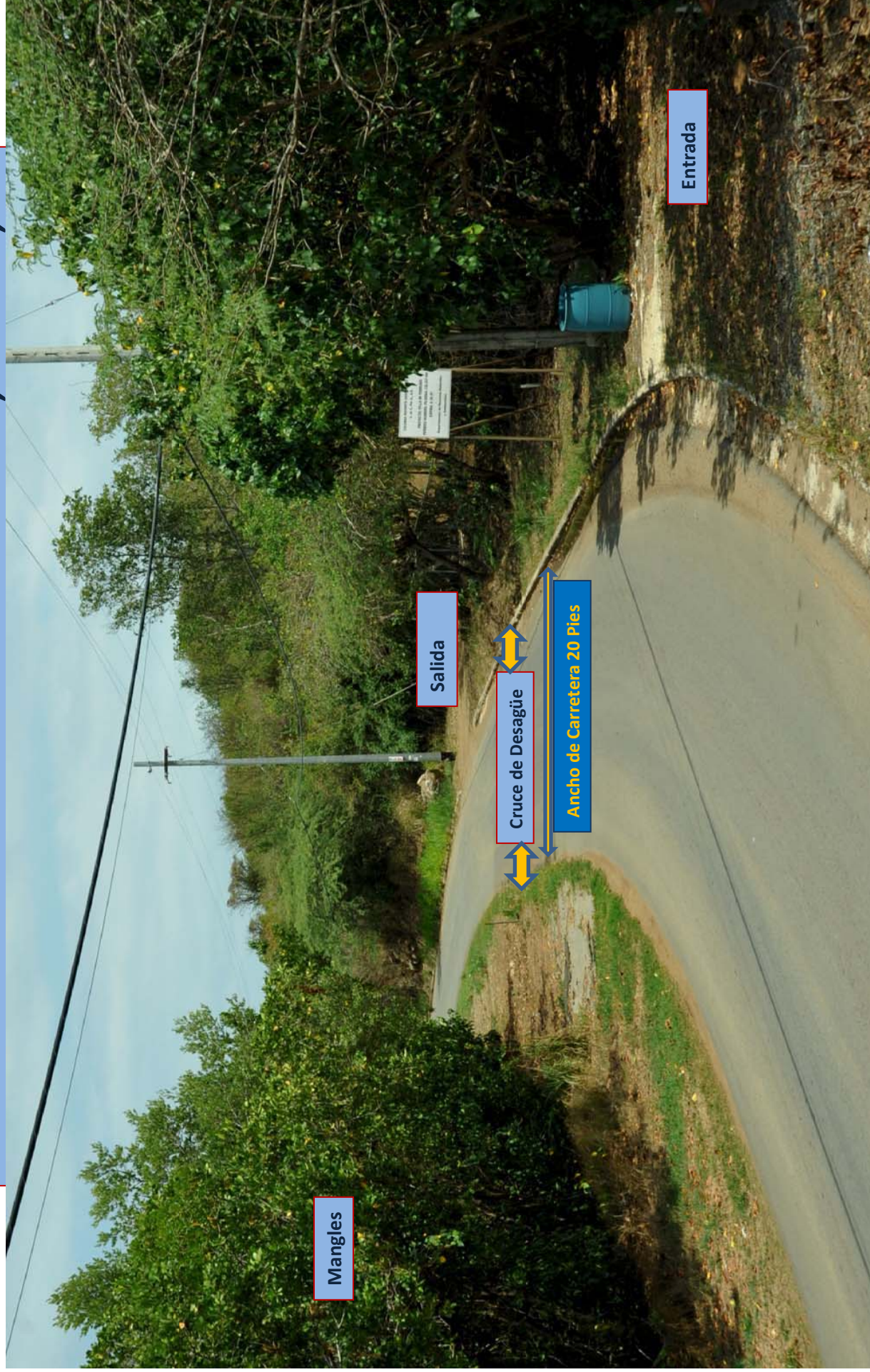
# Carretera # 253 – Condiciones Existentes

Vista General de Carretera # 253 Frente a VMT, Culebra, PR



# Carretera # 253 – Condiciones Existentes

Vista General de Carretera Frente a VMT, Culebra,



Mangles

Salida

Cruce de Desagüe

Ancho de Carretera 20 Pies

Entrada

# Carretera # 253 – Condiciones Existentes

Entrada y Salida de Carretera Frente a VMT, Culebra,



# Carretera # 253 – Condiciones Existentes

Cruce Desagüe de Carretera Frente a VMT, Culebra,



Entrada Cruce de Desagüe



Salida Cruce de Desagüe



Tubo AAA Agua Potable



Salida Cruce de Desagüe

# Carretera # 253 – Condiciones Existentes

Problema Histórico Fuera de la Propiedad y Control de



Cuenca de Drenaje N de 32 Cds. a la Ensenada



2 - Medias Cañas de 10" en Carretera # 253 para drenar 32 cuerdas



Salida Cruce de Desagüe



Desagüe a la Ensenada Honda



Evento de Lluvia



Evento de Lluvia

# Diseño Sustentable – Control Escorrentías

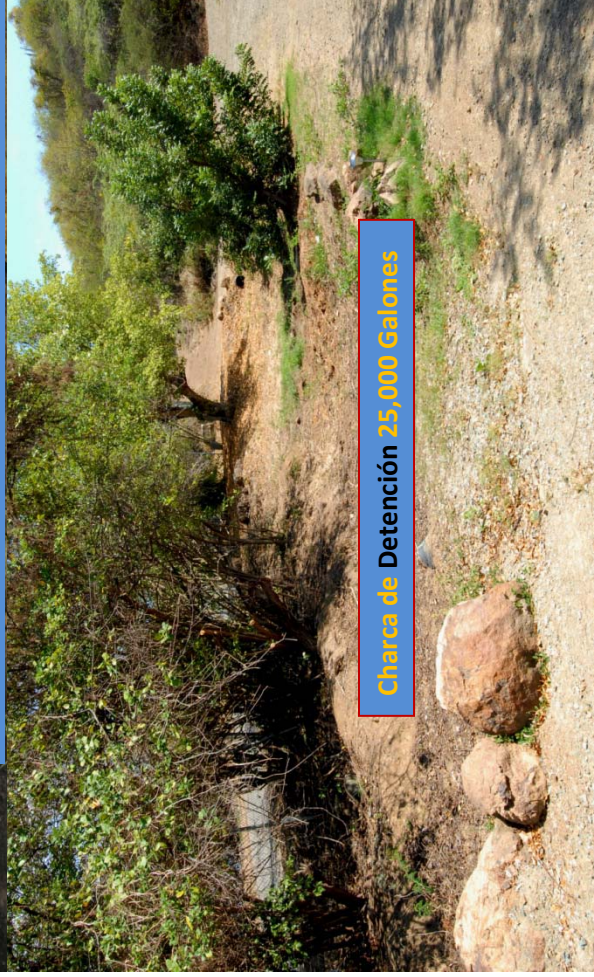
## Mejores Prácticas de Manejo Hoy 2010



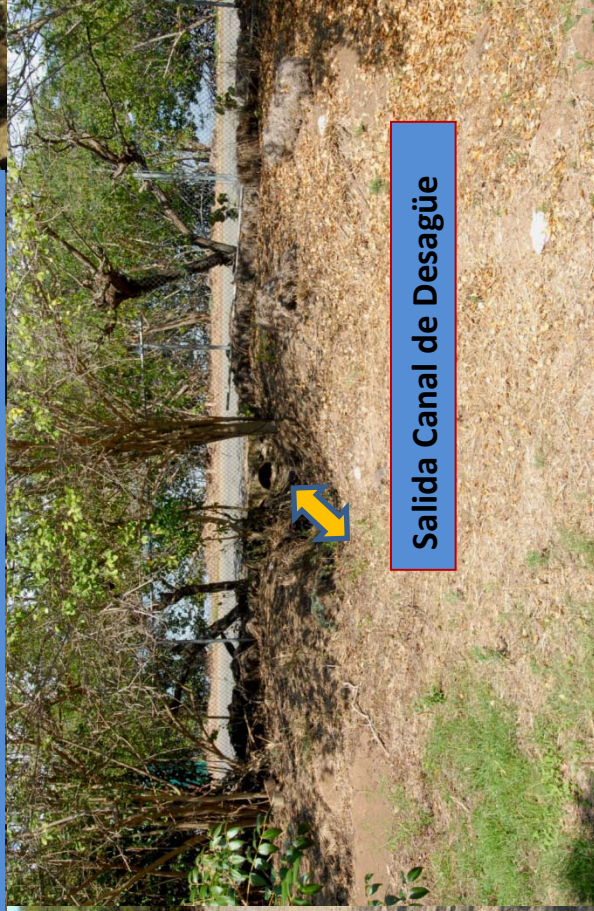
Charca de Control y Detención



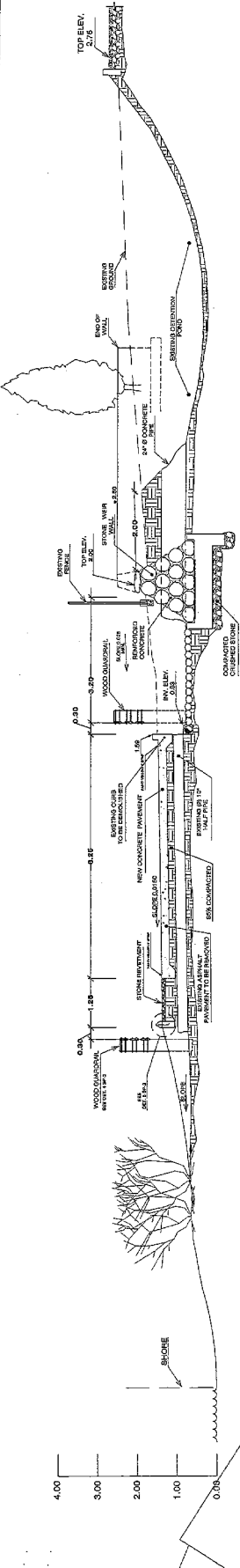
Charcas Secundarias de Control y de Detención Ensenada Honda



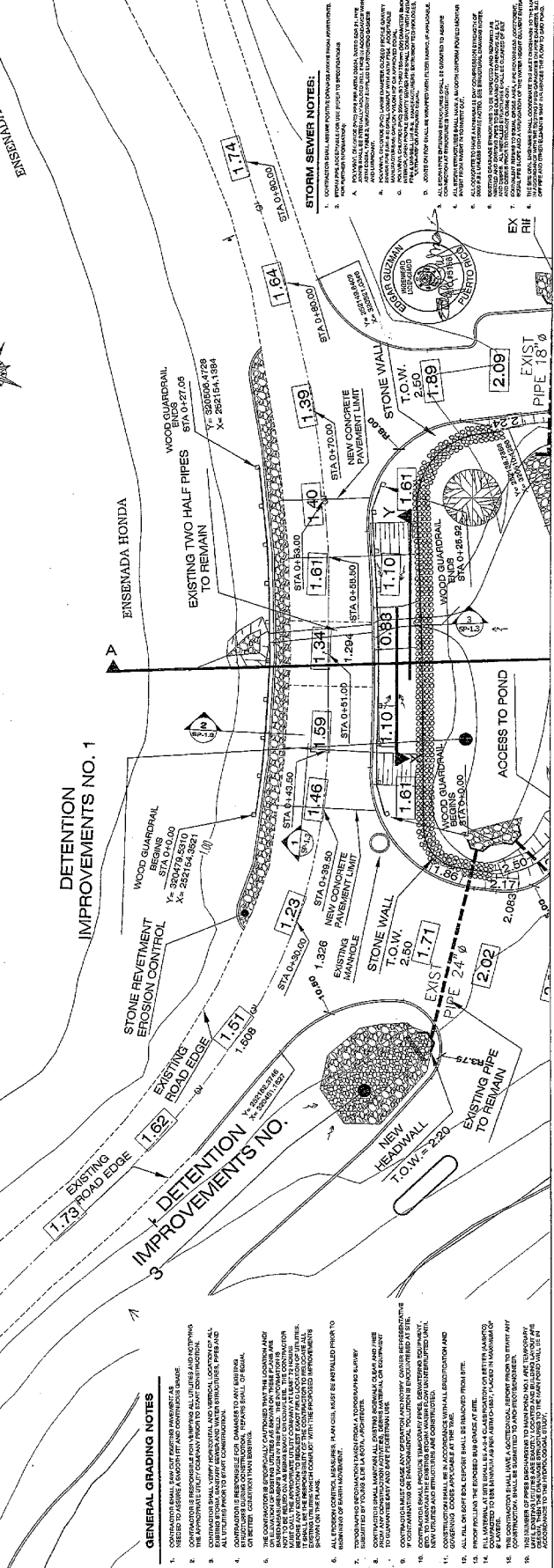
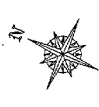
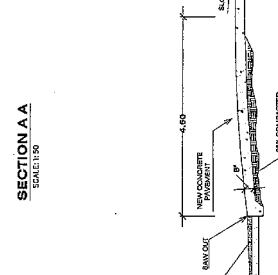
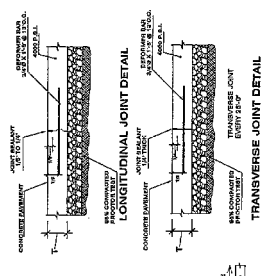
Charca de Detención 25,000 Galones



Salida Canal de Desagüe



STREET CENTER LINE COORDINATES			
STATION	(Y) NORTH	(X) EAST	
STA 0+41.00	282148.9051	320482.0483	
STA 0+43.50	282148.7200	320484.5420	
STA 0+51.00	282148.7078	320482.0405	
STA 0+59.50	282148.6963	320489.5390	
STA 0+61.00	282148.5822	320510.9791	







Y88 058-12



CULEBRA RESORTS ASSOCIATES II,  
S. en C. por A. y S. E.  
MAIN OFFICE: 255 PÓNCÉ DE LEON AVENUE  
SUITE 1400, MCS PLAZA, SAN JUAN, PR 00917  
PO BOX 192336, SAN JUAN, PR 00919-2336  
TEL: 787-758-5959, FAX 787-758-8075

ING. EVELYN S. COLON BERLINGERI  
SUB-DIRECTORA EJECUTIVA  
AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION  
CENTRO GUBERNAMENTAL ROBERTO SANCHEZ VILELLA  
TORRE SUR - PISO 10  
SANTURCE, PUERTO RICO 00907

RECEIVED

BY: \_\_\_\_\_  
AUT. DE CARRETERAS Y TRANSP.  
DIR. DE OFICINA EJECUTIVA  
DATE: \_\_\_\_\_



CULEBRA RESORTS ASSOCIATES II, S. EN C.

POB A. / S. E.  
MAIN OFFICE: 255 PONCE DE LEON AVENUE  
SUITE 1400, MCS PLAZA, SAN JUAN, PR 00917  
PO BOX 192336, SAN JUAN, PR 00919-2336  
TEL: 787-758-5959, FAX 787-758-8075

ING. CANDIDO CAMACHO AYALA  
DIRECTOR, AREA DE INGENIERIA DE TRANSITO  
Y OPERACIONES  
AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION  
CENTRO GUBERNAMENTAL ROBERTO SANCHEZ VILELLA  
TORRE SUR - PISO 10<sup>o</sup> B  
SANTURCE, PUERTO RICO 00907

RECEIVED

BY:

*M. Micaela*

DATE:

*15-junio-2010*

*P. B. S. F. H.*



**CULEBRA RESORTS ASSOCIATES II, S. en C.**  
**por A., S.E.**

MAIN OFFICE: 256 PONCE DE LEON AVENUE  
SUITE 1400, MCS PLAZA, SAN JUAN, PR 00917  
PO BOX 192336, SAN JUAN, PR 00919-2336  
TEL: 787-758-5959, FAX 787-758-8075

ING. CARLOS M. CONTRERAS  
PRESIDENTE - COMITE DE REVISION  
AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION  
CENTRO GUBERNAMENTAL ROBERTO SANCHEZ VILIELLA  
TORRE SUR - PISO 19-8  
SANTURCE, PUERTO RICO 00907

**RECEIVED**

BY: M. Muebler

DATE: 15 junio 2010

*K. O'SPA*



AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACIÓN  
PUERTO RICO HIGHWAY AND TRANSPORTATION AUTHORITY  
GOBIERNO DE PUERTO RICO

RUBÉN A. HERNÁNDEZ GREGORAT, MEM, PE  
DIRECTOR EJECUTIVO

Ref. C#06-00015869

3 de mayo de 2010

Arq. Christopher Young  
YSA Architecture  
Young & de la Sota Architects P.S.C.  
MSC 884  
Avenida Winston Churchill #138  
San Juan, Puerto Rico 00926-6023

**VILLA MI TERRUÑO  
(121 UNIDADES DE VIVIENDA,  
PARADOR NATURAL DE 32 HABITACIONES,  
PARADOR FAMILIAR DE 32 HABITACIONES,  
PARADOR TIPO CAMPAMENTO DE 24 HABITACIONES Y  
6,159.00 PIES CUADRADOS DE ÁREA DE SERVICIOS)  
CARRETERA PR-250 (INTERIOR)  
BARRIO PUNTA SOLDADO, CULEBRA  
CONSULTA NÚM.: 2007-77-0047-JPU  
JCA-08-0007(DV)DIA-P  
REF.: 08-132**

Estimado arquitecto Young:

Hacemos referencia a su comunicación del 10 de marzo de 2010, relacionada con este asunto.

La Oficina de Programación de esta Autoridad evaluó el plano de localización sometido el 15 de marzo de 2010 de la propiedad mencionada en el asunto e informó que no se afecta por proyectos de carretera incluidos en el Programa de Construcción de Mejoras Permanentes de Cinco Años, vigente, de esta Autoridad. No obstante, la Oficina de Planificación Estratégica de esta Autoridad está evaluando el plano de localización del proyecto en lo relacionado a proyectos viales a largo plazo, por lo que posteriormente le informaremos los comentarios de la misma, si alguno.



La Oficina de Control de Accesos de esta Autoridad evaluó el plano sometido el 15 de marzo de 2010, del proyecto mencionado en el asunto, e informó que se deberán cumplir con los siguientes requisitos, comentarios y recomendaciones:

1. Dada la magnitud del desarrollo objeto de consulta, se deberá preparar un estudio de tránsito en donde se evalúen las condiciones del tránsito presente y futuro en el sector de influencia de éste y se determine el impacto que el mismo tendrá en el sistema vial que le sirve de acceso, conforme a las Guías para la Preparación de Estudios Operacionales de Accesos y de Tránsito para Puerto Rico. Se deberá considerar en el análisis de tránsito a realizarse el efecto del proyecto en su totalidad y otros desarrollos propuestos en el área como también la necesidad de la instalación de sistemas de semáforos en el sector. Se deberán incluir en los planos las mejoras a proveerse por este desarrollo en dicho sistema vial para mantener un nivel de servicio adecuado en el mismo. 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 a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado.
2. El acceso al proyecto será a través de la Calle Fulladoza existente al norte de la propiedad.
3. Deberá ilustrar en el plano la dirección del norte magnético.
4. Se deberá obtener el endoso del Municipio de Culebra con relación a los accesos y mejoras necesarias a las vías municipales.
5. El cargo de exacción por impacto correspondiente a este proyecto es de \$224,398.00, 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 la Autoridad de Carreteras y Transportación, para obtener el permiso reglamentario, estará condicionado a la formalización de un acuerdo de pago con la Oficina de Cobros del Área de Finanzas de esta Autoridad. Para más detalles relacionados con la exacción por impacto, deberá comunicarse con dicha Oficina de Cobros al 787-721-8787, extensiones 2820 y 2863.

Deberá someter a la Oficina de Control de Accesos de esta Área dos copias del estudio de tránsito y cuatro copias del plano corregido, de acuerdo a nuestros comentarios y a los de dicho estudio, para la evaluación correspondiente. Las mismas estarán firmadas y selladas por el



profesional colegiado autorizado que las prepare. Además, se deberá someter copia en disco compacto (CD) de los documentos solicitados y los planos del proyecto en formato digital protegido (PDF).

Esta comunicación tiene un año de vigencia, no constituye un endoso ni autorización para comenzar obra de construcción alguna en el proyecto, por lo que se deberán cumplir con los requisitos indicados en la misma y aplica al proyecto "Villa Mi Terruño", de 121 apartamentos, parador natural de 32 habitaciones, parador familiar de 32 habitaciones, parador tipo campamento de 24 apartamentos y 6,159.00 pies cuadrados de área de servicios, a ser construido en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en este predio de terreno, deberá ser sometido a esta Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

Para cualquier aclaración o información adicional relacionada con este asunto, puede comunicarse con la División de Asesoramiento al Proponente de la Oficina de Control de Accesos de esta Área al 787-721-8787, extensión 2805, haciendo referencia al número de control de esta carta. Las llamadas y visitas serán atendidas los días laborables de 8:30 a 11:00 de la mañana y de 1:00 a 2:30 de la tarde.

Cordialmente,



Cándido Camacho Ayala, PE, PTOE

Director

Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

**AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION**

1 de julio de 2008

Ref. C#06-00015165

Arq. Federico Del Monte  
 Secretario Auxiliar  
 Planificación y Servicios Técnicos  
 Departamento de La Vivienda  
 PO Box 21365  
 San Juan, Puerto Rico 00928-1365

**DECLARACIÓN DE IMPACTO  
 AMBIENTAL PRELIMINAR (DIA-P)  
 VILLA MI TERRUÑO  
 (135 UNIDADES DE VIVIENDA,  
 88 HABITACIONES DE HOTEL Y  
 6,159.00 PIES CUADRADOS DE ÁREA DE SERVICIOS)  
 CARRETERA PR-250 (INTERIOR)  
 BARRIO PUNTA SOLDADO, CULEBRA  
 CONSULTA NÚM.: 2007-77-0047-JPU**

Estimado arquitecto Del Monte:

Hacemos referencia a su comunicación del 28 de febrero de 2008, relacionada con este asunto, recibida el 24 de abril de 2008 en la Oficina de Control de Accesos de esta Área.

La Oficina de Estudios Ambientales de esta Autoridad evaluó el documento ambiental mencionado en el asunto e indicó que el proyecto no sería afectado por la construcción del propuesto puente sobre la Laguna Lobina.

Las Oficinas de Programación y de Planificación Estratégica de esta Autoridad informaron que según la ubicación indicada en los planos incluidos en el documento ambiental, el proyecto objeto de consulta no se afecta por vías propuestas en el Programa de Construcción de Mejoras Permanentes de Cinco Años, vigente, de esta Autoridad.

Por lo tanto, se deberán cumplir con los comentarios indicados en nuestra comunicación del 14 de junio de 2007, dirigida a la Junta de Planificación, los cuales continúan vigentes. Incluimos copia de dicha carta.

Esta comunicación tiene un año de vigencia, no constituye una autorización ni endoso para comenzar obra de construcción alguna en el proyecto, por lo que se deberán cumplir con los requisitos indicados en la misma y aplica al proyecto "Villa Mi Terruño" de 135 apartamentos, 88 habitaciones de hotel y 6,159.00 pies cuadrados de servicios, a ser construido en el predio de terreno de referencia.

Autoridad de Carreteras y Transportación • Departamento de Transportación y Obras Públicas  
 PO Box 42007 • San Juan, Puerto Rico 00940-2007 Tel. (787) 721-8787 Fax (787) 727-5456

Ard. Federico Del Monte  
1 de julio de 2008

Página-2-

Qualquier otro proyecto a desarrollarse en este predio de terreno, deberá ser sometido a esta Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

Para cualquier aclaración o información adicional relacionada con este asunto, puede comunicarse con la División de Asesoramiento al Proponente de la Oficina de Control de Accesos de esta Área al 787-721-3787, extensión 2805, haciendo referencia al número de control de esta carta. Las llamadas y visitas serán atendidas los días laborables de 8:30 a 11:00 de la mañana y de 1:00 a 2:30 de la tarde.

Cordialmente,



Samuel Forestier Castillo  
Director  
Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

5005-JZH-MDR-STM-wrs  
Ref: C#06-00015369

Anexo

Copia: Sr. Teófilo de Jesús Nieves  
Director  
Área de Asesoramiento Científico  
Junta de Calidad Ambiental  
PO Box 11488  
San Juan, P.R. 00910



*Admisión*



**AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION**

Ref.C#06-00015869

13 de agosto de 2008

RECIBIDO  
JUNTA CALIDAD AMBIENTAL  
2008 AUG 28 PM 2:19

Lcdo. Carlos W. López Freytes  
Director Ejecutivo  
Junta de Calidad Ambiental  
PO Box 11488  
San Juan, PR 00910

**ORDEN ADMINISTRATIVA  
DECLARACIÓN DE IMPACTO  
AMBIENTAL PRELIMINAR (DIA-P)  
VILLA MI TERRUÑO  
(135 UNIDADES DE VIVENDA,  
88 HABITACIONES DE HOTEL Y  
6,159.00 PIES CUADRADOS DE ÁREA DE SERVICIOS)  
CARRETERA PR-250 (INTERIOR)  
BARRIO PUNTA SOLDADO, CULEBRA  
CONSULTA NÚM.: 2007-77-0047-JPU  
JCA-08-0007(DV)DIA-P  
REF.: 08-132**

**RECIBIDO**  
AUG 22 2008  
JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL  
DIVISION CORREO

Estimado licenciado López Freytes:

Hacemos referencia a la Orden Ejecutiva de la Junta de Calidad Ambiental del 24 de julio de 2008, recibida el 14 de julio de 2008 en la Oficina de Control de Accesos de esta Área, relacionada con este asunto.

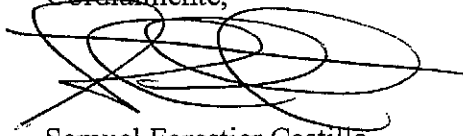
Los comentarios a la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) del proyecto mencionado en el asunto fueron informados en nuestra comunicación del 1 de julio de 2008, dirigida al Arq. Federico Del Monte del Departamento de La Vivienda. Además, se informaron los comentarios al proyecto en nuestra carta del 14 de junio de 2007, dirigida a la Lcda. Vanesa Torres Normandía de la Junta de Planificación, los cuales continúan vigentes. Incluimos copias de dichas cartas.

Esta comunicación tiene un año de vigencia, no constituye un endoso ni una autorización para comenzar obra de construcción alguna en el proyecto, por lo que se deberán cumplir con los requisitos indicados en la misma y aplica al proyecto "Villa Mi Terruño", de 135 apartamentos, 88 habitaciones de hotel y 6,150.00 pies cuadrados de servicios, a ser construido en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en este predio de terreno, deberá ser sometido a esta Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

Lcdo. Carlos W. López Freytes  
13 de agosto de 2008  
Página-2-

Para cualquier aclaración o información adicional relacionada con este asunto, puede comunicarse con la División de Asesoramiento al Proponente de la Oficina de Control de Accesos de esta Área al 787-721-8787, extensión 2805, haciendo referencia al número de control de esta carta. Las llamadas y visitas serán atendidas los días laborables de 8:30 a 11:00 de la mañana y de 1:00 a 2:30 de la tarde.

Cordialmente,



Samuel Forestier Castillo  
Director  
Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

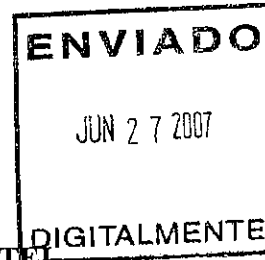
*JFH*  
5005-JZH-MDR-STM-wrs  
Ref. C#06-00015869

Anejos



14 de junio de 2007

Lcda. Vanessa Torres Normandía  
Directora  
Subprograma de Consultas Sobre Usos de Terrenos  
Junta de Planificación  
Apartado 41119  
San Juan, Puerto Rico 00940-1119



**CONSULTA NÚM: 2007-77-0047-JPU**  
**VILLA MI TERRUÑO**  
**(135 UNIDADES DE VIVIENDA, 88 HABITACIONES DE HOTEL**  
**Y 6,159.00 PIES CUADRADOS DE ÁREA COMERCIAL)**  
**CARRETERA PR-250 (INTERIOR)**  
**BARRIO PUNTA SOLADADO, CULEBRA**

Estimada licenciada Torres Normandía:

Hacemos referencia a la consulta de ubicación de la Junta de Planificación recibida el 23 de marzo de 2007, a través del Centro Expreso de Trámites (CET), relacionada con este asunto.

A continuación nuestros comentarios, requisitos y recomendaciones para el proyecto de referencia:

1. El acceso al proyecto será a través de la Calle Fulladoza existente al norte de la propiedad.
2. Se deberá consultar al Municipio de Culebra con relación a los accesos y mejoras a las vías municipales.
3. El cargo de exacción por impacto correspondiente a este proyecto es de \$238,398.00 para las mejoras necesarias a la infraestructura vial en el área de influencia del proyecto, 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 la Autoridad de Carreteras y Transportación para la obtención del permiso reglamentario, estará condicionado a la formalización de un acuerdo de pago con el Asesor Legal de esta Autoridad. Para más detalles relacionados con la aportación, deberá comunicarse con el Sr. Renny Parrilla Navarro al 787-721-8787, extensión 2805, los martes o jueves.

Lcda. Vanessa Torres Normandía  
14 de junio de 2007  
Página 2

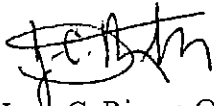
4. Cualquier obra a realizarse en la calle municipal existente en su intersección con la vía estatal en este sector o en la servidumbre existente de esta última, requerirá del permiso reglamentario de la Oficina Regional de Humacao del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

La Oficina de Planificación Estratégica de esta Autoridad se encuentra evaluando el proyecto propuesto con relación a proyectos viales a largo plazo, por lo que posteriormente le informaremos los comentarios de la misma, si alguno.

Esta comunicación tiene vigencia de un año, no constituye un endoso ni una autorización para comenzar obra de construcción alguna y aplica al proyecto Villa Mi Terruño de 135 apartamentos, 6,159.00 pies cuadrados de área comercial y 88 habitaciones, a ser construido en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en este predio de terreno, deberá ser sometido a esta Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

Para cualquier aclaración o información adicional, favor de comunicarse con la Oficina de Control de Accesos de esta Área al 787-721-8787, extensión 2805 o en el Centro Expreso de Trámites (CET) al 787-721-8282, extensión 7044, haciendo referencia al número de control de esta carta.

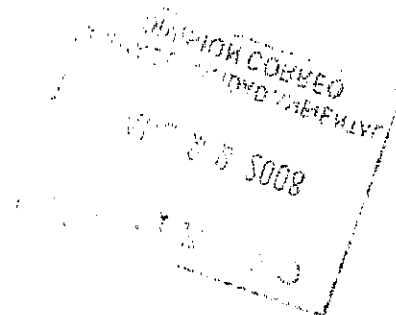
Cordialmente,



Juan C. Rivera Ortiz  
Director  
Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones



5005-SFC-STM-mm  
C#06-00015869



AUTORIDAD DE  
DESPERDICIOS SÓLIDOS

ADS

Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Estado Libre Asociado de Puerto Rico

# Autoridad de Desperdicios Sólidos

APR 3 2008

APARTADO 40285,  
SAN JUAN,  
PUERTO RICO 00940  
Tel. (787) 765-7575  
Fax: (787) 763-2220

Federico Del Monte  
Secretario Auxiliar  
Planificación y Servicios Técnicos  
Departamento de la Vivienda  
P O Box 21365  
San Juan, Puerto Rico 00928-1365

Estimado señor Del Monte:

**Re: Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P)  
Proyecto Mixto Residencial/Turístico  
Villa Mi Terruño  
Municipio de Culebra**

Recientemente el Departamento de la Vivienda sometió el caso de referencia a la Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS), para su evaluación respecto al manejo y disposición de los residuos sólidos. El Proyecto propuesto consiste de un desarrollo residencial turístico de dos paradores con un total de 64 habitaciones, 8 grupos de cabañas compuestas por 24 dormitorios y 135 unidades de vivienda las cuales se utilizarán como residencias y como condo-hotel; además, se destinarán 6,159 pies cuadrados de áreas de servicios y mantenimiento. Este proyecto propone ubicarse en el Sector Punta Soldado en el Barrio Sardinias II del Municipio de Culebra en dos parcelas con cabida de 102.79 cuerdas y la otra de 5.77 cuerdas.

De acuerdo con el documento, la acción propuesta generará 110 empleos durante la fase de construcción y 30 de servicios profesionales y venta. La propuesta generará aproximadamente de 50 a 100 yardas cúbicas por semana durante la construcción y de 1,500 libras diarias en la etapa de operación.

El proyecto debe estar conforme a la política pública vigente por lo que se enfatiza la implantación de programas de reducción, reuso y reciclaje de los residuos sólidos. La parte proponente deberá cumplir con las disposiciones y reglamentaciones, entre otros aspectos que se mencionan a continuación:

- Incorporar los requisitos de la Ley Núm. 70 de 18 de septiembre de 1992, según enmendada, conocida como la Ley para la Reducción y Reciclaje de los Desperdicios Sólidos. Esto para cumplir con la política pública de disminuir el volumen de desperdicios que se depositan en los vertederos del país.

Será obligación de las personas, agencias estatales y corporaciones públicas tomar aquellas medidas que sean necesarias para que los materiales reciclables sean debidamente separados y clasificados en su origen. Todas las industrias, labores, tiendas, comercios y cualquier otro tipo de institución que envíe más de diez (10) personas y, sea o no, tiempo completo o parte tiempo, que implementen un Plan de Reciclaje. El mismo dispondrá el procedimiento para reducir y

Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P)  
Proyecto Mixto Residencial Turístico  
Villa Mi Terruño  
Municipio de Culebra  
Página 2

separar los materiales reciclables de los residuos sólidos generados por la institución y deberá considerar el material generado por la fuerza laboral. El documento indica que el proponente desarrollará un Programa tanto para la etapa de construcción como la de operación. Será responsabilidad del desarrollador notificar por escrito al coordinador de Reciclaje Municipal sobre las áreas designadas para la recuperación y separación de los materiales reciclables y negociar el recogido de los mismos. Además, dada la particularidad del municipio de Culebra deberá indicar como se manejará ese material reciclable, si el municipio de Culebra será responsable del recogido, manejo y transportación de los materiales deberá incluir en su próxima fase una carta del Municipio indicando su responsabilidad.

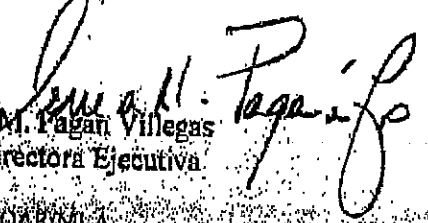
En cumplimiento con la Ley Núm. 61 del 10 de mayo de 2002, "Ley para Crear las Áreas de Recuperación de Material Reciclable en los Complejos de Vivienda", el proponente debe establecer en los proyectos residenciales los Centros de Recuperación de Materiales Reciclables (CRMR) necesarios, de acuerdo con la cantidad de unidades a construirse y el número de personas por unidad de vivienda. Cada CRMR deberá acomodar recipientes con la capacidad de contener 6 yardas cúbicas de materiales reciclables, tales como: vidrio, aluminio, papel, cartón y plástico, por cada cincuenta (50) unidades de vivienda.

El Proponente debe indicar las alternativas para el manejo del material vegetativo y paletas de madera en caso que el sistema de relleno del municipio de Culebra no tenga un Plan de Desvío para dicho material, esto para cumplir con el Reglamento Núm. 6825, Reglamento de Reciclaje, que prohíbe la disposición de material vegetativo y paletas de madera en los sistemas de relleno del país.

Los requerimientos y recomendaciones emitidos están basados en la información disponible al momento, por lo que la ADS no tiene objeción a la propuesta bajo discusión. No obstante, de conformidad con las leyes y la reglamentación vigente, la Autoridad tiene la facultad de requerir o imponer cualquier otra consideración o requisito que entienda pertinente para garantizar el interés público y la protección del ambiente.

Contamos con el apoyo de Departamento de la Vivienda, para lograr la meta de reducir sustancialmente el volumen de los desperdicios sólidos que se depositan en los sistemas de relleno sanitario, mediante el método de reducción, reutilización y reciclaje. De requerir información adicional o para aclarar particularidades puede comunicarse con Maria L. Álvarez, al (787) 765-7575, extensión 4680, a su mejor conveniencia.

Cordialmente,

  
Irma M. Pagan Villegas  
Subdirectora Ejecutiva  
IMP/IDAR/MLA

# INGENIEROS C.S.P.

P.O. BOX 191587, San Juan, P.R. 00919-1587 / Telephone 787-763-0655 Fax 787-763-5688

*Ing. Alvin Rosario*  
*HEE - Región Carolina*  
*Endoso de Planos*

## TRANSMITTAL

Date: 17 MAY 10 Job
Attention: <i>Ing. A. Rosario</i>
Re: <i>Villas Miramar</i>
<i>Calculo</i>
<i>HEE # 03-6-011</i>

GENTLEMEN:

WE ARE SENDING YOU  ATTACHED  UNDER SEPARATE COVER VIA .....  
THE FOLLOWING ITEMS:

- Originals     Diskette     CD     Sepias     Change Order     Photo
- Prints     Submittals     Shop Drawings     Catalog Cuts     Specifications     Memorial Explicativo

No.	Copies	Description
		<i>Para actualizar informe de campo.</i>

THESE ARE TRANSMITTED AS CHECKED BELOW:

- For approval
- For your use
- As requested
- For review and comments
- For Bids due .....19 .....
- Prints returned after loan to us
- Field Evaluation
- Approved as submitted
- Approved as noted
- Returned for corrections
- Resubmit... copies for approval .....
- Submit... copies for distribution .....
- Return ... corrected prints .....

REMARKS:

RECIBIDO  
AFF  
MAY 17 2010  
ESTUDIOS Y ESTIMADOS  
CAROLINA

RECEIVED BY:

**JUAN R. REQUENA & ASSOC.**

*[Signature]*

By: *[Signature]*

AEE 15.2-929  
6/08

**AUTORIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA  
DEPARTAMENTO INGENIERÍA DE DISTRIBUCIÓN**

**RECIBO DE SOLICITUD**

Fecha<sup>1</sup> 17 mayo 2010Núm. AEE<sup>2</sup> 03-6-547

<b>SOLICITUD:</b> <input checked="" type="checkbox"/> ESTUDIO DE CAMPO <input type="checkbox"/> ENDOSO DE PLANO: <input type="checkbox"/> NUEVO <input type="checkbox"/> REVISIÓN <input type="checkbox"/> INSPECCIÓN: <input type="checkbox"/> PARCIAL <input type="checkbox"/> FINAL <input type="checkbox"/> ENTREGA EQUIPO DE MEDICIÓN <input type="checkbox"/> ALAMBRADO DE MEDICIÓN <input type="checkbox"/> CERTIFICACIÓN PERITO ELECTRICISTA <input type="checkbox"/> CERTIFICACIÓN INGENIERO <input type="checkbox"/> COMIENZO DE OBRA <input type="checkbox"/> SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS: _____	<b>SOLICITANTE:</b> Nombre: <u>Carlos M. Roman</u> Dirección Postal: <u>Juan R. Requena &amp; Assoc.</u> <u>PO Box 191587</u> <u>Hato Rey, P.R. 00919</u> Teléfono: <u>763-0655</u> Fax: <u>763-5688</u> e-mail: <u>design@jrrengineers.com</u> Núm. Licencia: <u>23970 EIT</u> ( <input checked="" type="checkbox"/> Ingeniero/ <input type="checkbox"/> Perito Electricista )
<b>REQUISITOS GENERALES:</b> 1) <b>Estudios de campo:</b> a) Dos copias del plano de situación que incluya la localización del proyecto b) Carta explicativa indicando el alcance del proyecto y la carga en kVA c) Número de proyecto de ARPE (CET), Junta de Planificación o Municipio Autónomo d) Para servicio a un solar segregado, entregar copia de escritura del solar y Permiso de Construcción o minuta de presentación con sello del Registro de la Propiedad 2) <b>Endoso de planos:</b> a) Set de planos originales y tres copias firmadas y selladas en original b) Certificación de Proyectista sellada y firmada c) Disquete o CD con proyecto georeferenciado d) Copia de licencia y colegiación vigente (CIAPR) e) Tres copias de la hoja de servidumbre firmadas y selladas en original 3) <b>Inspección:</b> Copia de licencia y colegiación vigente (CIAPR) 4) <b>Equipo de Medición:</b> Solicitud de especificaciones del equipo 5) <b>Certificación Perito Electricista:</b> a) Copia de licencia y colegiación vigente b) Incluir sellos correspondientes del Colegio de Peritos Electricistas 6) <b>Certificación Ingeniero:</b> Copia de licencia y colegiación vigente (CIAPR) 7) <b>Notificación Comienzo de Obra:</b> Copia de licencia y colegiación vigente (CIAPR) del inspector privado designado 8) <b>Solicitud de Reconsideración:</b> Definir por escrito y de forma específica la decisión por la cual se presenta esta solicitud e incluir argumentos para sustentarla.	<b>DUÑO DEL PROYECTO: (Si es diferente del solicitante)</b> Nombre: <u>C/O YSA Arch.</u> Dirección Postal: <u>Ave. Winston Churchill</u> <u>San Juan PR 00926</u> Teléfono: <u>773-0505</u> Fax: _____ e-mail: _____ <b>INFORMACIÓN DEL PROYECTO: (Estudios de campo)</b> Nombre: <u>VILLAS MI TERRUNO</u> Dirección: <u>BO. PUNTA</u> <u>SECTOR PLAYA SARDINAS II</u> <u>CULEBRA</u> Pueblo: <u>CULEBRA</u> kVA: <u>1350</u> Tipo de Proyecto: <u>RESIDENCIAS</u> (lotificación, urbanización, relocalización, etc.)
	<b>SOLICITUD RECIBIDA POR:</b> Firma: _____ Nombre: _____ Título: _____ Fecha: _____ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; text-align: center;"> <b>RECIBIDA AFF MAY 17 2010 ESTUDIOS Y ESTIMADOS CAROLINA</b> </div>

<sup>1</sup> Toda solicitud radicada más tarde de las 12:30PM, se considerará recibida el próximo día laborable.

<sup>2</sup> Este número lo asigna la AEE en los casos de estudios de campo.

La AEE le informará en dos días laborables el Núm. de AFF y el WR creado para el estudio



CN 078-04479  
REV. 1/01

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
AUTORIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE PUERTO RICO

SAN JUAN, PUERTO RICO



www.aeepr.com

1 de Junio de 2009

APARTADO 304267  
CORREO GENERAL  
SAN JUAN, PR 00936-4267

Ing. Carlos M. Román  
PO Box 191587  
San Juan, PR 00919-1587

EVALUACIÓN DE FACILIDADES PARA PROYECTOS

**AEE#** : 03-6-547      **CARGA** : 1,350      **KVA**  
**ASUNTO** : VILLA MI TERRUÑO  
            CARR. HACIA FULLADOA, CULEBRA

Estimado ingeniero Román,:

Nos referimos a su solicitud de información de las facilidades eléctricas existentes.

1. Líneas trifásicas a un voltaje de 4.16KV, cuatro conductores, calibre número 1/0 de cobre.
2. El voltaje de alimentación será a 4.16KV (alimentador 3801-1).
3. Esta evaluación reafirma la del 9 de noviembre de 2007
4. El proyecto se conectará a los puntos de conexión indicados en el plano.
5. Para servir este proyecto, la AEE reemplazará el poste de metal existente por poste de hormigón de 40 pies SS en el punto de conexión dos con cargo al dueño.
6. Este proyecto está afectado por líneas eléctricas. Cualquier trabajo de reubicación de líneas eléctricas energizadas será realizado por la AEE. Coordinar detalles y costos con la Sección de Estudios y Estimados de Carolina.

"Somos un patrono con igualdad de oportunidades en el empleo y no discriminamos por razón de raza, color, sexo, edad, origen social o nacional, condición social, afiliación política, ideas políticas o religiosas, impedimento físico, mental o ambos o condición de veterano".

7. Los trabajos concernientes al punto de conexión se realizarán con cargos al dueño. Coordinar detalles y costos con el Ingeniero de Distrito de Fajardo.
8. La AEE realizará, con cargos al dueño, todos los trabajos de construcción o de extensión de líneas eléctricas cerca del sistema eléctrico energizado. Coordinar detalles y costos con la Sección de Estudios y Estimados de Carolina.
9. El solicitante realizará todos los trabajos donde no existan líneas eléctricas energizadas.
10. El dueño del proyecto aportará a la AEE la cantidad de \$97,085.10 para realizar mejoras al sistema eléctrico de esta zona. Incluir nota al efecto en los planos de diseño.
11. Los pagos, por concepto de aportaciones y/o trabajos a realizarse por la AEE especificados en este informe, deberán realizarse mediante cheque certificado con dos meses de anticipación al comienzo del proyecto.
12. La AEE reemplazará, con cargos al dueño, unos tramos de alambre 4/0 cobre en el soterrado del pueblo.
13. El dueño será responsable de extender el alimentador requerido (primario soterrado) desde el punto de conexión hasta su proyecto.
14. El solicitante deberá traer el plano, endosado por certificación, de las facilidades eléctricas existentes.
15. El solicitante deberá respetar las servidumbres de paso de líneas eléctricas (transmisión y/o distribución) que pasen por el proyecto. Además, deberá mostrarlas, a tránsito, en los planos que someta para endoso por certificación y/o inscripción en el registro de la propiedad.
16. Para el proceso de inscripción de planos en el registro de la propiedad requerido por ARPE o la Junta de Planificación, el solicitante deberá presentar evidencia de la debida constitución de servidumbre de las líneas eléctricas existentes que pasen por su proyecto. En su defecto, deberá gestionarlas ante esta Agencia previo a las inscripción de los planos.
17. Todo transformador a conectarse al sistema de la AEE deberá ser diseñado y construido con características de pérdidas mejoradas. Deberá incluir esta nota en los planos de diseño.

03-6-547

Página 3 de 3

18. Serán requisitos, previo al endoso por certificación de los planos, los cómputos de carga.
19. El diseñador utilizará los cuadrángulos topográficos (U.S.G.S), en escala 1:20,000, para mostrar la ubicación del proyecto. Deberá incluir en la parte baja de éste las coordenadas Lambert (X=, Y=) del proyecto. Se deberá indicar, además, si la unidad de medida es en metros o pies y la versión del North American Datum utilizando (NAD 83).
20. Esta evaluación de facilidades eléctricas no constituye una revisión al plano de diseño. Corresponde al diseñador someter los planos para el endoso por certificación en la Sección de Estudios y Estimados de Carolina. Los mismos deberán cumplir con las normas de la AEE, el Código Eléctrico Nacional y los reglamentos de ordenación de la infraestructura en el espacio público, según exigido por la Administración de Reglamentos y Permisos.
21. De requerir un diseño que incluya planos para endoso, estos deberán incluir el nombre completo y el número de licencia de la persona que dibuja, sea Ingeniero o delineante, según Comunicado AEE 05-06. Esta información deberá aparecer en todas las hojas del plano.
22. Esta evaluación caduca al año.

Cordialmente,



Alvin Rosario Osorio, Superintendente  
Ingeniería de Distribución  
Carolina

ml



**COMPANIA DE  
TURISMO**  
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

**EXPLORE  
Y DIVIERTASE**

- Bahías Bioluminiscentes
- Bosque seco de Guánica
- Bosque Nacional El Yunque
- Buceo
- Cuevas del Río Camuy
- Deportes Acuáticos
- Golf
- Montar a caballo
- Observación de Pájaros
- Observación de Ballenas
- Pesca Deportiva

**APRENDA  
Y CREZCA**

- Artesanías
- Capital del Ron
- Centro Ceremonial Indígena
- Ciudades Coloniales
- El Viejo San Juan
- Museos y Galerías de Arte

**DESCANSO  
Y RELAJACION**

- Playa
- Spa

**SATISFACCION  
Y DISFRUTE**

- Casinos
- Discotecas y Clubes Nocturnos
- Mesones Gastronómicos
- Restaurantes
- Compras

28 de abril de 2008

Arq. Federico del Monte  
Secretario Auxiliar  
Planificación y Servicios Técnicos  
Departamento de la Vivienda  
PO Box 21365  
San Juan, PR 00928

**DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL – PRELIMINAR  
VILLA MI TERRUÑO  
BO. SARDINAS II, CULEBRA, PR  
2007-77-0047-JPU**

Estimado arquitecto del Monte:

Saludos. El proyecto de referencia es uno a localizarse en el barrio Sardineras II en la isla municipio de Culebra. El proyecto consiste de dos paradores con un total de 64 habitaciones, 8 grupos de cabañas, 135 unidades de vivienda, las cuales se utilizarán como residencias y también estarán disponibles como unidades de condo-hotel y 6,159 pies cuadrados de área de servicio y mantenimiento. En una carta con fecha del 5 de febrero de 2008, esta agencia sometió comentarios directamente a la Junta de Planificación. Al analizar esta DIA-P de marzo de 2008, vemos que la misma no difiere en contenido con la DIA-P que analizamos con fecha de Noviembre de 2007. Por lo tanto, reproducimos a continuación nuestros comentarios a la JP:

“...El componente turístico del proyecto se presenta como uno de turismo sostenible. La Ley de Política Pública para el Desarrollo Sostenible de Turismo en Puerto Rico (Ley núm. 254 del 30 de noviembre de 2006) define al turismo sostenible como aquella “actividad turística que satisface las necesidades de turistas y regiones anfitrionas a la vez que protege y mejora oportunidades para el futuro. Conlleva al manejo de todos los recursos de tal manera que puedan ser satisfechas las necesidades económicas, sociales y estéticas mientras se mantiene la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas de apoyo de vida.” La agencia encargada en administrar esta Ley es la Compañía de Turismo de Puerto Rico (CTPR).

Arq. Federico del Monte  
Villa M. Terrufo  
Página 2  
28 de abril de 2008

A su vez, la exposición de motivos de dicha ley enumera varios requisitos del turismo sostenible:

1. Dar uso óptimo a los recursos ambientales que son un elemento fundamental del desarrollo turístico, manteniendo los procesos ecológicos esenciales y ayudando a conservar los recursos naturales y la diversidad ecológica.
2. Respetar la autenticidad sociocultural de las comunidades anfitrionas, conservar sus activos culturales, arquitectónicos y naturales así como sus valores tradicionales y contribuir al entendimiento y a la tolerancia intercultural (mediante la educación).
3. Asegurar unas actividades económicas viables a largo plazo, que reporten a todos los agentes unos beneficios socioeconómicos bien distribuidos, entre los que se encuentran oportunidades de empleo estables y de obtención de ingresos y servicios sociales para las comunidades anfitrionas.
4. El desarrollo sostenible del turismo exige la participación informada de todos los agentes relevantes, así como un liderazgo político firme para lograr una colaboración amplia y establecer un consenso.

Encontramos que este desarrollo cumple con algunos de los requisitos del turismo sostenible. En primer lugar el proyecto propone la conservación del 70% al 75% del solar (pg.20). Esto ayudará a mantener los procesos ecológicos esenciales y ayudará a conservar los recursos naturales y la diversidad ecológica. El proyecto propone un plan de conservación y recuperación de la especie *Leptocereus grantianus* (pg 16. Flora and Fauna Assessment). La CTPR reconoce como positivo la inclusión de este plan en la DIA-P; no obstante, serán las agencias con peritaje en el área de conservación, las que pasen juicio sobre dicho plan.

De igual manera el complejo residencial y turístico estimulará la creación de empleos, logrando que se den oportunidades de empleo estables y de obtención de ingresos y servicios sociales para las comunidades anfitrionas.

Parte del ofrecimiento eco-turista es el componente de educación sobre el sistema ecológico en el cual yace la hospedaría. Encontramos que el campamento y la fundación propuesta son elementos claves para cumplir con el proponente del turismo.

El último de los requisitos mencionados en la exposición de motivos de la Ley 254 es el de participación de los agentes relevantes. La CTPR desea que en la DIA-F se abunde sobre el proceso de interacción con la comunidad y cómo este proyecto

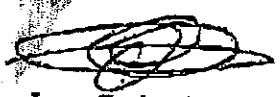
Arq. Federico del Monte  
Villa Mi Terruño  
Página 3  
28 de abril de 2008

contribuirá a que los visitantes puedan comprender la idiosincrasia de los culébrenses. De igual manera, condicionamos nuestro endoso a que la ABE y la AAA certifiquen que este nuevo desarrollo no afectará adversamente la disponibilidad de energía eléctrica y agua potable para los residentes actuales de Culebra.

Aparte de la observaciones arriba mencionadas la CTPR no tiene objeciones a este proyecto tal y como ha sido presentado en la DIA-P de diciembre de 2007.

De tener cualquier duda, puede comunicarse conmigo o con el planificador William Pitre al teléfono (787) 721-2400, extensión 2013.

Cordialmente



Juan Carlos Vega Cidraz  
Director  
Planificación

wp



DEPARTAMENTO DE LA  
**VIVIENDA**  
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16 de mayo de 2008

703 MAY 21 PM 2:15

J.C.A.  
SECRETARIA

Sr. Teófilo De Jesús  
Gerente  
Area Asesoramiento Científico  
Junta de Calidad Ambiental  
Apartado 11488  
Santurce PR 00910

RE: COMENTARIOS DE AGENCIAS A LA JCA 08-0007 DV  
*PROYECTO MIXTO RESIDENCIAL / TURÍSTICO VILLA MI TERRUÑO*  
BARRIO SARDINAS II, CULEBRA CONSULTA 2007-77-0047-JPU

Estimado señor De Jesús:

Adjunto copia de los comentarios emitidos por el Departamento de Agricultura (8-mayo-08) relacionado a la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar de referencia.

De las entidades consultadas, falta por comentar el Municipio de Culebra, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, la Autoridad de Carreteras y Transportación y el Servicio de Pesca y Vida Silvestre.

De necesitar información adicional, puede comunicarse a la Oficina de Consultas y Evaluaciones Ambientales, a través del (787) 274-2527 Ext. 652/.

Atentamente,



Federico Del Monte  
Secretario Auxiliar  
Planificación y Servicios Técnicos

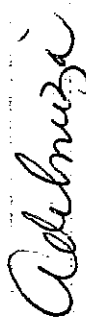
FDM/mrv

Anejos

RECIBIDO  
JUNTA CALIDAD AMBIENTAL  
AREA ASESORAMIENTO CIENTIFICO  
2008 MAY 29 AM 8:13

Avenida Barbosa 606, Edificio Juan C. Cordero, Río Piedras, PR • P O Box 21365 San Juan, PR 00928-1365

Tel. (787) 274-2525





ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
**DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA**

P.O. BOX 10163, SAN JUAN, PR 00908-1163

2 de mayo de 2008

8 MAY 2008

Federido del Monte, Secretario Auxiliar  
Planificación y Servicios Técnicos  
Departamento de la Vivienda  
PO Box 21365  
San Juan, PR 00928-1365

Estimado señor del Monte:


**Declaración de Impacto Ambiental Preliminar  
Consulta 2007-77-0047-JPU  
Culebra Reserpts Associates II  
Bo. Punta Soldado, Culebra**

Procedemos a emitir nuestros comentarios sobre aspectos ambientales para esta consulta. En la misma se propone la ubicación de un proyecto residencial, turístico y comercial, en una finca de 108.56 cuerdas. La misma ubica en la calle Fulladoza, Sect. Playa Sardinas II, Bo. Punta Soldado del municipio de Culebra.

En revisión de nuestros expedientes se desprende que, esta consulta fue evaluada por este Departamento. En comunicación del 11 de junio de 2007 (adjunto copia), recomendamos no objetar el uso propuesto, debido a que el suelo es de baja capacidad par auso en cultivos agrícolas y sus severas limitaciones restringen el uso del mismo.

Luego de evaluar nuestros expedientes y la documentación sometida, entendemos que las condiciones descritas en nuestra comunicación anterior prevalecen. Por lo tanto, este Departamento mantiene su recomendación de no objeción al uso propuesto.

Cordialmente,

  
**Agro. Yolanda Flores Santos**  
Directora  
Oficina de Preservación  
de Terrenos Agrícolas

chh

cf: Junta de Calidad Ambiental  
Oficina del Presidente  
PO Box 11488  
San Juan, PR 00910

*Agricultura, la esperanza del futuro.*





ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
**DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA**

P.O. BOX 10163, SAN JUAN, PR 00908-1163

13 JUN 2007

11 de junio de 2007

1 MAY 2008

Sta. Carmen Torres Meléndez, Secretaria  
Junta de Planificación  
P. O. Box 41119  
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

Consulta: 2007-77-0047-JPU  
Dueño: Culebra Resorts Associates II  
Proponente: Culebra Resorts Associates II

**Propuesta:** Ubicar 135 solares de 400 de 4,000mc, un local comercial de 4,330mc, ocho cabañas turísticas y un parador de 88 cuartos, en una finca de 108.56cdas.

**Localización:** Calle Fulladoza, Sector Playa Sardinias II, Bo. Punta Soldado, Culebra.

**Uso Propuesto:** Turístico, Residencial y Comercial


Suelos:	%	Serie	Declive (%)	Capacidad de uso agrícola
(A)	40	Descalabrado arcilloso lómico	20-40	Vlls-4
(B)	60	Tierra rocosa	60-70	Vlls-2

**Descripción de los Suelos:** (A) Suelo de laderas de montañas, de rápido escurrimiento y susceptibles a erosión. Es de buen drenaje y moderada permeabilidad. La capacidad de retención de agua es moderada. La fertilidad natural es mediana. (B) Consiste de áreas donde las rocas están expuestas en la superficie del terreno en un 50% a un 70%. Las rocas sueltas son comunes en su superficie. Es un suelo bien poco profundo. Este tipo de suelo se encuentra en áreas montañosas. Tiene poco valor agrícola y para obras de ingeniería. Su uso se restringe principalmente para hábitat de vida silvestre.

**Descripción General de los terrenos y el área aledaña:** La finca objeto de consulta se encuentra en pastos y malezas. En la misma enclavan tres residencias. Esta se encuentra bien cerca al área urbana del centro del pueblo, por lo en la periferia existen industria, comercios, cuartel de la policía y residencias. El suelo es de baja capacidad para uso en cultivos agrícolas y sus severas limitaciones restringen el mismo a pasto, bosque y vida silvestre. En la periferia inmediata no existen proyectos agrícolas de importancia económica. Por lo tanto, esta propuesta no tendrá mayor efecto en el potencial del uso agrícola del área. Por las razones antes expuestas, este Departamento recomienda no objetar el uso propuesto.

**Recomendación del Departamento de Agricultura sobre la consulta:**

No Objetada  X  Objetada

  
Agro. Yolanda Flores Santos  
Directora  
Oficina de Preservación  
de Terrenos Agrícolas

EH

*Agricultura, la esperanza del futuro.*



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES


NOV 05 2009

DR CARLOS A RAMOS CRUZ  
PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS TÉCNICOS  
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA  
PO BOX 21365  
SAN JUAN PR 00928-1365

Estimado doctor Ramos:

**Proyecto Mixto Residencial Turístico  
Villa Mi Terruño  
Calle Fulladoza, Sector Playa Sardinias II  
Bo. Punta Soldado, Culebra**

**O-PA-DIA01-SJ-00112-10032008  
O-CE-EJP01-SJ-00496-09042007  
2006-77-0047-JPU  
2003-77-0881-JPU**

 Hemos evaluado los documentos radicados por el proponente el 19 de octubre de 2009 en relación al proyecto de epígrafe. En este se aclaran dudas e interrogantes señaladas por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, y se presenta un rediseño del Plan Maestro Propuesto, objeto de esta consulta de ubicación. Este nuevo diseño incluye un **corredor de conservación continuo** y designa **áreas específicas para preservación y protección de especies en peligro de extinción** que existen y/o pudieran existir en el predio bajo desarrollo. El rediseño responde a medidas de mitigación propuesta por el proponente, para la protección de especies, particularmente, el cactus *Leptocereus grantianus* y la Boa de Islas Vírgenes *Epicrates monensis granti*, y para minimizar en lo posible los impactos que pudiera tener el proyecto sobre la biodiversidad que existe en la finca del proyecto.


El proyecto consiste de un complejo mixto turístico-residencial de dos (2) Paradores con un total de 64 habitaciones, 121 unidades de vivienda mixta unifamiliar-multifamiliar distribuida entre 74 estructuras, un Campamento Educativo para Jóvenes con ocho (8) cabañas y un total de 24 habitaciones, un Área de Servicio, Mantenimiento y Administración, y un Corredor Verde Continuo que atraviesa la finca principal de Norte a Sur. El proyecto está propuesto en una finca con cabida de aproximadamente 104 cuerdas.

El desglose de usos, número de estructuras, distribución de unidades y área de ocupación correspondiente, se desglosa en la siguiente tabla.

NOV 05 2009

Uso propuesto	Tipo de estructuras	Núm. Estructuras	Unidades de vivienda u habitaciones	Área de Ocupación (aprox.)	Cuerdas (aprox.)
Turístico	Parador Cabaña Familiar	16	32	2,000 m.c.	5.64
	Parador Cabaña Eco-turístico	16	32	1,500 m.c.	3.80
Residencial	Unifamiliar	43	43	-	45
	Duplex	25	50	-	10
	Doble Duplex	4	16	-	2
	Triplex	2	12	-	2
Educativo	Cabaña Grupal	8	24	853 m.c.	3.56
Servicios	Servicios de Mantenimiento	1	n/a	6,159 p.c.	
Corredor Ecológico	Servidumbre de Conservación*	N/A	N/A	N/A	38.5

\* Incluye terrenos no perturbados pertenecientes a solares residenciales.



El lugar donde se propone el proyecto es una finca que se extiende desde la costa Norte de Culebra en Ensenada Honda, hasta la costa Sur en el Pasaje de Vieques y la Playa Cascajos, del Barrio Sardinias II, al Este del Pueblo de Dewey. La elevación de los terrenos varía entre 5 hasta 100 metros sobre el nivel del mar donde la caída más abrupta se concentra al Norte de la finca a desarrollarse. La localización propuesta no afecta terrenos transferidos de la Marina de los Estados Unidos al Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Las estructuras a construirse están diseñadas para maximizar los espacios abiertos y los contornos topográficos y conllevarán poca remoción de corteza terrestre durante la fase de construcción. La mayoría de las edificaciones hoteleras y residenciales estarán concentradas al Norte de la finca. El proyecto será construido en etapas, tomando en consideración la demanda en el mercado para unidades de esta naturaleza, y para reducir los posibles impactos sobre el ambiente. No se alterarán los caminos existentes más allá de hacer entradas o accesos a las distintas propiedades.

Se propone la implementación de "Best Management Practices" (BMPs) y "Best Engineering Practices" (BEPs) para el control de aguas de escorrentía y prevención de erosión. Se propone, además, medidas de recolección y conservación de agua, reuso de aguas grises para riego y manejo de efluentes sanitarios, por separado, mediante conexión al sistema de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) el cual tendrá capacidad de 200,000 GPD, una vez finalice su construcción.

En respuesta a comentarios y recomendaciones del Negociado de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos (US FWLS, por sus siglas en inglés), el proponente

NOV 05 2009

ha separado tierras como áreas de amortiguamiento y de conservación a perpetuidad, contiguas a la Playa Cascajo, lugar donde se han identificado individuos de la especie de cactus *Leptocereus grantianus*. Como resultado de la asistencia técnica del FWLS, se revisó y modificó el Plan Maestro Propuesto para concentrar la construcción a las áreas más altas del terreno ("ridgelines") para así separar y conservar un hábitat adecuado para el ecosistema existente en las áreas llanas. A estos efectos, el proponente ha re-localizado y reagrupado las unidades de vivienda a áreas menos sensitivas de la finca principal, de manera que se dejará un corredor verde sin perturbar, apropiado para la reforestación con vegetación autóctona. Se propone, además, establecer servidumbres de conservación alrededor de cada estructura donde, en coordinación con los dueños, se implantará un plan de reforestación con la siembra de vegetación nativa y eliminación de vegetación invasiva.

Debido a que la finca bajo desarrollo es hábitat potencial para la Boa de las Islas Vírgenes, *Epicrates monensis granti*, el proponente ha destinado, voluntariamente, cerca de 38 cuerdas de terreno como Servidumbre de Conservación a perpetuidad, a favor de la Fundación Mi Terruño, Inc., entidad científica/educativa, sin fines de lucro. El proponente indica en su Memorando al Departamento de Recursos Naturales que este "... nuevo esquema de desarrollo y posicionamiento de estructuras ... permite la creación y preservación de un corredor ecológico verde continuo ... y permite el libre movimiento de la especie ...". La distribución de solares, el corredor ecológico verde y las áreas designadas para conservación están ilustradas en el plano **Revised Site Layout – Agosto, 2009**.

La Ley Núm. 241 de 15 de agosto de 1999, según enmendada, conocida como La Nueva Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico, establece en su Exposición de Motivos, cito:

"Nuestros recursos de vida silvestre tienen gran valor ecológico, recreativo, estético, ético, económico y científico, los cuales queremos que prevalezcan para nuestro pueblo. En este sentido reconocemos el gran valor que tiene la conservación y sabia utilización de la vida silvestre para nuestra sociedad.

La protección, conservación y manejo de las especies de vida silvestre se lleva a cabo mediante la identificación y atención especial del hábitat natural donde éstas sobreviven y se propagan".

A estos efectos, deberá presentar un **Plan de Mitigación** al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para su evaluación y aprobación correspondiente. Deberá delinear a la mayor precisión posible, el proyecto por etapas y tipo de actividad, delineando estructuras artificiales, flora y fauna, hidrología, caminos, etc. en formato State Plane (Lambert Conformal Conic) y Datum NAD83 revisión 1997 en ShapeFile para su uso en Sistema de Información Geográfica (GIS). Es imprescindible que se describa con detalle el tipo de impacto e identifique los límites de dicho impacto ya que las estrategias o modos de mitigación serán de acuerdo al tipo de hábitat impactado y la magnitud del impacto.




NOV 05 2009

El Reglamento Núm. 6765, Reglamento para Regir la Conservación y el Manejo de la Vida Silvestre, las Especies Exóticas y la Caza en Puerto Rico, Art. 2.03-B requiere que: "...la mitigación se realizará mediante la cesión de hábitat de igual o mayor valor ecológico, *in situ* o adyacente al área a impactarse de manera que no haya pérdida neta de la cantidad y calidad del hábitat existente antes del impacto propuesto. Las mitigaciones se realizarán con terrenos de igual o mayor valor ecológico en proporción de cantidad no menor de 1:1". Por tanto, deberá presentar el plan o medidas de mitigación que se implantarán previo al comienzo de cualquier trabajo de construcción, ya que el Plan de Mitigación debe ser implantado previo o concurrente al desarrollo. Deberá presentar un itinerario de las acciones ya implementadas y las propuestas para el futuro, además de un informe de progreso para dicho plan.

Para aquellas tierras a dedicarse a conservación, deberá utilizar el mecanismo de Servidumbre de Conservación, a tenor con la Ley Núm. 183 de 27 de diciembre de 2001 (Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico), según enmendada. Previo a iniciar alguna gestión dirigida a la obtención de cualquier endoso, permiso, autorización, concesión o franquicia, deberá presentar copia certificada de la escritura de las áreas a conservar y copia de la minuta de asiento de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad.

Se requiere, además, lo siguiente:

- 
- Debido a la posible presencia de la la Boa de las Islas Vírgenes (*Epicrates monesis granti*), deberá cumplir con el Protocolo de Protección de la Boa de Puerto Rico. Recomendamos, además, que de encontrarse un individuo de esta especie, deberá reportarlo inmediatamente a este Departamento y al Negociado de Pesca y Vida Silvestre de los EEUU (US Fish & Wildlife Service) para su debida atención, independientemente de que se haya o no avistado individuos de la misma durante la realización del Inventario de Flora y Fauna.
  - Para las áreas de estacionamiento y áreas comunes pavimentadas, deberá utilizar material filtrante como por ejemplo adoquines ("pavers"), para así promover mayor percolación de lluvia y evitar aumento en el volumen de escorrentía provocados por la construcción del proyecto. Igualmente, se recomienda usar material filtrante para la pavimentación de caminos dentro de la finca.
  - Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico). Se le apercibe que la Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada prohíbe el corte y poda de árboles sin el permiso correspondiente del Departamento.
  - Deberá establecer un programa de reforestación utilizando especies nativas que además de ayudar a minimizar la erosión beneficien la vida silvestre. Esta medida es cónsona con la Ley para Fomentar la Siembra de Árboles Cuyas Frutas y/o Semillas Provean Alimento a Especies de Aves

NOV 05 2009

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"*.

- El proponente deberá incluir en la Escritura de Condiciones Restrictivas de los propietarios, lenguaje a los respectos que cualquier siembra deberá seguir las guías esbozadas en el programa de reforestación para el proyecto. Se recomienda lenguaje similar al siguiente:

"El propietario será responsable de mantener, reemplazar y acondicionar la vegetación que se encuentra en su solar al momento de compra de la unidad de vivienda. Esta vegetación será sembrada de acuerdo a lo establecido por el Departamento de Recursos Naturales mediante la aprobación del Reglamento # 25."

- Deberá obtener la certificación de deslinde de la zona marítimo terrestre (zmt) del predio en el cual se llevará a cabo el proyecto, con las servidumbres legales contiguas, previo al comienzo de cualquier construcción. Le recordamos que conforme al Reglamento 17 de la Junta de Planificación los deslindes de la zmt tienen vigencia de un (1) año, no conceden derechos de propiedad y representa el límite de la zmt a la fecha del plano, lo cual podrá variar cuando la naturaleza altere el contorno de la costa o playa. No obstante, deberá presentar la Escritura de Cesión y Traspaso, correspondiente a la faja de salvamento, previo a la obtención de cualquier permiso, endoso, autorización o franquicia.
- La iluminación del lugar debe planificarse de forma tal que su efecto en el anidaje de las tortugas marinas sea mínimo. En los estudios realizados, se ha encontrado que las luces de sodio de baja presión tienen un efecto mínimo en la orientación de estas tortugas. Además, que se utilicen sistemas de viseras en dichas luces de forma tal que la iluminación se dirija hacia el suelo, tierra adentro y no hacia la costa de forma tal que se evite la desorientación de las tortugas marinas o sus crías.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización), Sección 14 (Manejo de Aguas Pluviales) siguiendo "Best Management Practices" (BMPs) y "Best Engineering Practices" (BEPs) para el control de aguas de escorrentía y prevención de erosión. Debido a que permeabilizar los caminos del proyecto podría resultar en un aumento en la cuantía y velocidad de la escorrentía pluvial, consecuentemente impactando negativamente los ecosistemas marinos y terrestres adyacentes al proyecto, el proponente deberá incluir en su diseño mecanismos de control adicionales capaces de atender estos eventos e impactos imprevistos.



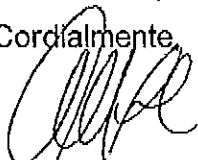
NOV 05 2009

- Deberá obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso General Consolidado, el cual incluye el Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua. Además, se deberá obtener cualquier permiso requerido por esa entidad para realizar el proyecto o actividad.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 6916 (Reglamento para Regir la Extracción, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre). Se le apercibe que la Ley Núm. 132 de 25 de junio de 1968, según enmendada y su Reglamento, prohíben la extracción, excavación, remoción y dragado de material de la corteza terrestre sin el permiso correspondiente del Departamento.
- De descubrirse en el predio objeto de desarrollo algún cuerpo de agua superficial o subterráneo, sea perenne o 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 del DRNA en los foros disponibles.

Una vez cumpla con los requerimientos antes indicados, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales no tiene objeción al proyecto propuesto.

Este endoso es solamente aplicable a la situación de hechos y los datos según presentados y evaluados en el caso y el Secretario 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.

Cordialmente,



Ana M. López Cruz  
Secretaria Auxiliar  
Secretaría Auxiliar de Permisos, Endosos  
y Servicios Especializados

AMLCHM/hmd

CC: Sr. Teófilo De Jesús Nieves  
Junta de Calidad Ambiental

Sra Loida Soto Nogueras  
Junta de Planificación

Sr. Manuel H. Dubón  
PO BOX 192336, San Juan, PR 00191-2336



PRES-14744  
OFICINA DEL PRESIDENTE  
Heana  
2009 MAR 27 PM 2:10

19 de marzo de 2009

Ing. Héctor Morales Vargas  
Presidente  
Junta de Planificación  
PO Box 41119  
San Juan, PR 00940-1119

Consulta Número 2007-77-0047-JPU  
Barrio Sardinera II, Culebra  
Propuesta: Proyecto Mixto Turístico y Residencial

Estimado Presidente:

La Junta de Planificación (JP) ha sometido la consulta epígrafe para evaluación del Departamento de la Vivienda y celebró Vista Pública el día 10 de marzo de 2009 relacionadas con la misma.

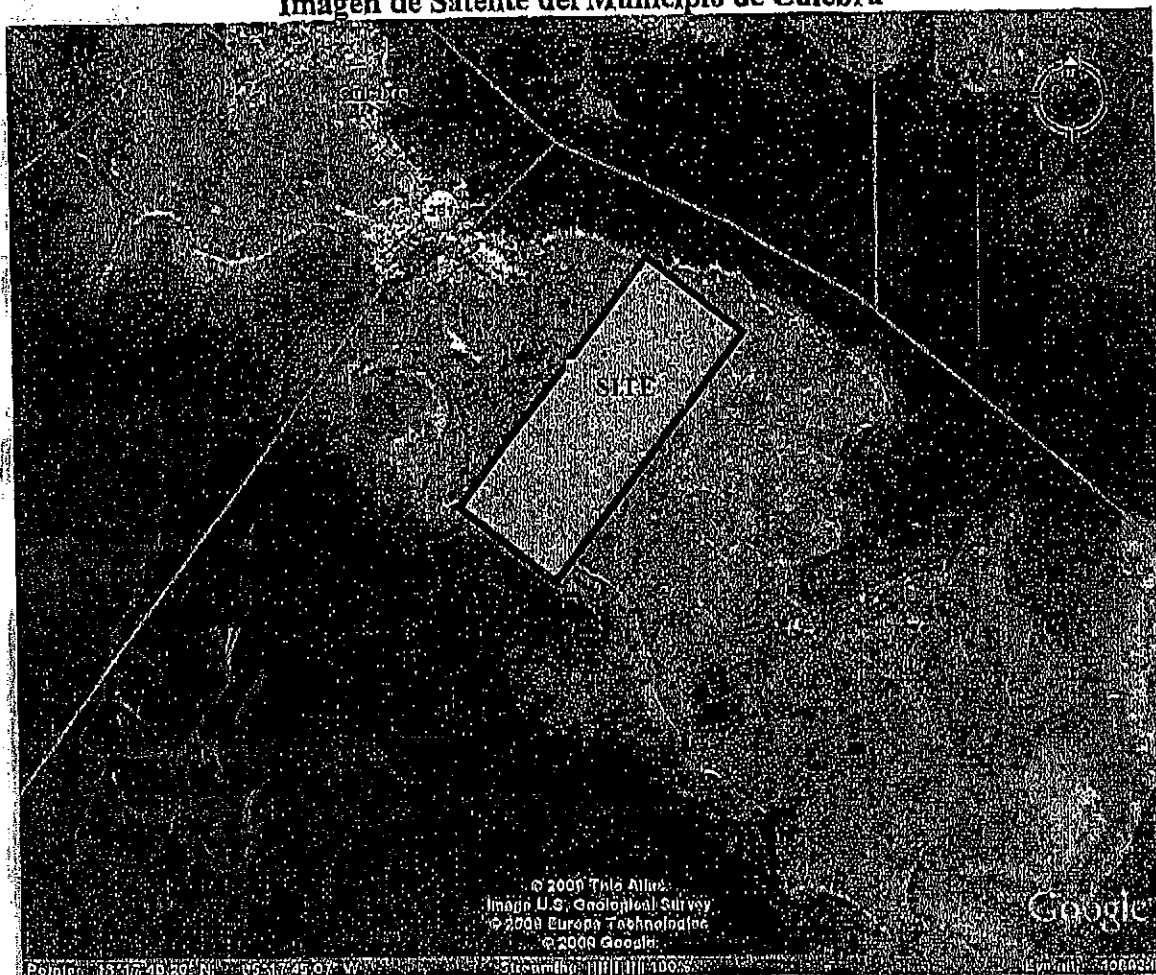
La propuesta consiste en la ubicación de un proyecto mixto turístico y residencial el cual incluye, dos (2) paradores, un campamento y unidades de vivienda

El predio objeto de esta consulta tiene una cabida de total de 102.79 cuerdas y radica al Sur de la calle Fulladosa, Sector Punta Soldado en el Barrio Sardinera II del Municipio de Culebra.

OK  
a.m.w.



### Imagen de Satélite del Municipio de Culebra



GOOGLE EARTH 2009 • ÁREA DE PLAN. SPE - DV • OAS, PPL. • 5/MAR/09

El proyecto propuesto cumple con la política pública del Programa de Gobierno "Juntos hacia el Cambio 2009-2012; Nuestro Entorno". En el tema de "Vivienda: Hogar Digno, Seguro y Propio" se compromete a lo siguiente y citamos:

**Visión:**

*La accesibilidad a una vivienda propia, digna y segura es un asunto de alto interés público y el gobierno tiene el deber de facilitar el desarrollo y la adquisición de vivienda asequible para todos los puertorriqueños, particularmente para los más necesitados.*

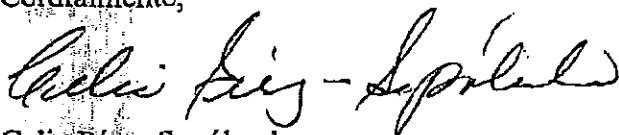
**Construiremos calidad vida**

*Daremos prioridad a que Puerto Rico tenga un sector de la construcción de vivienda fuerte y efectivo que atienda adecuadamente la demanda de vivienda. Promoveremos el desarrollo de vivienda según las demandas del mercado, de una manera sustentable y ordenada y dentro del marco de ley.*

Por la Consulta Número 2007-77-0047-JPU para un proyecto mixto turístico en la calle Fulladosa, Sector Soldado en el Barrio Sardinera II del municipio de Culebra ser cónsona con la Política Pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Juntos hacia el Cambio 2009-2012; Nuestro Entorno) y no interferir con los Planes de Departamento de la Vivienda y sus agencias adscritas, **no tenemos objeción** por el momento, pero se reserva el derecho de revocar esta decisión si se encontrara que lo propuesto en este proyecto afecta los intereses del estado Libre Asociado de Puerto Rico, de esta Agencia o el bienestar de los ciudadanos de Puerto Rico.

De usted tener cualquier duda sobre el particular o necesitar información adicional, estoy a su orden.

Cordialmente,



Celia Pérez Sepúlveda  
Secretaría Auxiliar Interina  
Secretaría Planificación Estratégica

OAS/DV/cioc



# United States Department of the Interior

## FISH AND WILDLIFE SERVICE

Boqueron Field Office  
P.O. Box 491  
Boqueron, Puerto Rico 00622



APR 28 2009

Manuel H. Dubón  
Presidente  
Culebra Resorts GP, Inc.  
Managing General Partner  
Culebra Resorts Associates II, S. en C., por A., S., E.  
PO Box 192336  
San Juan, PR 00919-2336

Re: *Leptocereus grantianus*  
Villas de mi Terruño  
Culebra, Puerto Rico

Dear Mr. Dubón:

The purpose of this letter is to follow-up on the meeting we had on April 6, 2009, regarding the proposed conservation measures to be implemented as part of the above-mentioned project and to request permission to collect cuttings of the cacti *Leptocereus grantianus* on your property.

Based on the information submitted and our discussion during the meeting, we believe that the proposed conservation measures to protect all the population of this endangered cacti, and to minimize possible adverse effects of the project on the VI boa (*Epicrates monensis granti*) are appropriate. We would like to know the final number and where water detention ponds to be constructed and the total amount of habitat to be affected. We understand that a final meeting with the Environmental Protection Agency was pending to determine the final number of ponds. Once we receive the above information we will be able to submit our final comments. We are also waiting for the information on the size of the lots and the amount of habitat would remain within each lot.

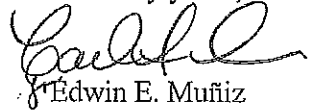
The Service would like to inform you that has reinitiated a propagation program for the cacti in our Culebra National Wildlife Refuge facilities. The objective is to maintain representation of the known populations of the cactus and propagate the species for recovery activities. As part of our efforts, we need to visit all known populations at the Culebra Island and collect at least 20 cacti's fragments (cuttings) per each population. We would like to request permission to visit your property on May 4 and 5, 2009. There we will collect 60 fragments of these cacti for propagation. Please let us know if there is any inconvenience for us to visit your site at that time.

Mr. Dubón

2

It is our mission to work with others, to conserve, protect and enhance fish, wildlife and plants and their habitats for the continuing benefit of our people. If you have any additional question regarding the program, please contact Carlos Pacheco from our staff at 787-851-7297 extension 229 or by e-mail at [Carlos\\_Pacheco@fws.gov](mailto:Carlos_Pacheco@fws.gov).

Sincerely yours,



Edwin E. Muñiz

Field Supervisor

Caribbean Field Office

cp

CULEBRA RESORTS ASSOCIATES II,  
S. en C. por A., S.E.  
PO Box 192336  
San Juan, PR 00919-2336  
Tel. (787) 758-5959 \* Fax (787) 766-1230

May 1, 2009

Edwin E. Muñiz  
Field Supervisor  
Caribbean Field Office  
Fish and Wildlife Service  
PO Box 491  
Boqueron, PR 00622

RE: *Leptocereus grantianus*  
Villa Mi Terruño  
Culebra, Puerto Rico

Dear Mr. Muñiz:

We are in receipt of your letter dated April 28, 2009 following up on our meeting of April 6, 2009 in Boquerón and requesting permission to collect cuttings of the cactus *Leptocereus grantianus* on our property. We are pleased to be able to assist you in your efforts to continue propagating this endangered species in Culebra and look forward to joining you on May 4 and 5, 2009 to learn more about this species' maintenance and recovery process.

Once we hold our meeting with the Environmental Protection Agency and have more information regarding the number and location of detention ponds on the property we will submit this information to you for your final review and comments. We are also working to clarify the information you requested on the size of the lots and the amount of habitat that would remain within each lot.

We would like to take advantage of this opportunity to request more information on the procedure to be followed in order to be able to propagate the endangered cactus *Leptocereus grantianus* on our own property. We understand this has to be coordinated with you and developed by means of a management agreement. If you have a model we could work with it would be greatly appreciated.

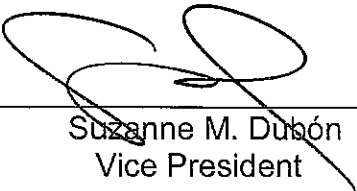
It gives us great satisfaction that our efforts to protect the populations of *Leptocereus grantianus* present on our property and to minimize potential adverse effects on the Virgin Islands boa (*Epicrates monensis granti*) are proper according to your standards.

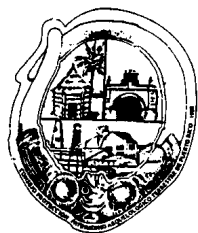
We look forward to continue working with you to help recover these important species for the benefit of our present and future generations.

Sincerely,

CULEBRA RESORTS ASSOCIATES II,  
S. en C. por A., S.E.

BY: CULEBRA RESORTS GP, INC.  
Managing General Partner

BY:   
Suzanne M. Dubón  
Vice President



**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO**  
**INSTITUTO DE CULTURA PUERTORRIQUEÑA**

*CONSEJO PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLOGICO TERRESTRE DE PUERTO RICO*

5 de febrero de 2010

Lcdo. Manuel H. Dubón  
Presidente  
Culebra Resorts Associates  
P.O. Box 192336  
San Juan, PR 00919-2336

Estimado Lcdo. Dubón:

***PROYECTO VILLAS MI TERRUÑO, PLAYA SARDINAS  
MUNICIPIO DE CULEBRA***

**AUTORIZACIÓN**

La Oficina del Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico tuvo ante su consideración la documentación relacionada con el proyecto de epígrafe. En base a la misma se ha determinado que el proponente ha cumplido con todas las solicitudes del Consejo, instalando una verja perimetral de protección, realizando la documentación fotográfica y el plan de conservación.

Por lo tanto, en lo concerniente a recursos culturales, se autoriza a intervenir el predio de 108.56 cuerdas con el proyecto Villa Mi terruño, localizado en la Carr. PR-253, Barrio Playa Sardinas II, sector Punta Soldado, en el Municipio de Culebra.

5 de febrero de 2010  
Lcdo. Manuel H. Dubón  
Página 2 de 2

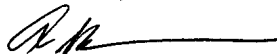
Sin embargo, le notificamos que esta autorización es de tipo parcial y que el proponente queda sujeto a las responsabilidades y obligaciones que impone la Ley 112 del 20 de julio de 1988, según enmendada. Esta establece que, se deberá paralizar todo tipo de actividad de excavación, movimiento y remoción de la corteza terrestre, y notificar en un plazo de veinticuatro (24) horas al Consejo, en caso de que durante el desarrollo del proyecto, se descubra o impacte algún depósito, elemento, estructura o vestigio de naturaleza arqueológica.

Se le apercibe que de no cumplir con las disposiciones antes indicadas, podría incurrir en una violación a la Sección 13 de la citada ley que establece la imposición de multas administrativas.

Esta autorización tiene una **vigencia de un (1) año**.

Esta autorización debe estar disponible en las áreas en que se realizan los proyectos para revisión de los oficiales que así lo requieran. La autorización debe estar acompañada de copia del plano presentado con la Consulta de Ubicación a la Junta de Planificación. La autorización del Consejo relacionada con un permiso o autorización de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales deberá estar acompañada de tales permisos o autorizaciones, incluyendo sus planos aprobados en un lugar accesible del proyecto.

Cordialmente,



Lcdo. Alexis Rivera Gandulla  
Presidente Interino  
Consejo de Arqueología Terrestre

cc. Miembros del Consejo.

LDOF

**VISITE EL PORTAL CULTURAL DE PUERTO RICO EN:  
[www.icp.gobierno.pr](http://www.icp.gobierno.pr)**