

la presencia de la especie crítica *Rondeletia pilosa* a relativa corta distancia del predio del proyecto, sin embargo, es posible que ambas especies de *Rondeletia* existan en el predio. Consideramos que la próxima etapa de la DIA, debe presentar el resultado de una identificación aclaratoria de este asunto, incluyendo fotos. De confirmarse la presencia de la *Rondeletia pilosa* en el predio tal como se reportó en la DIA-P, y de ser ésta impactada por el proyecto, su población o una parte representativa de ésta, debería propagarse mediante alguna técnica de propagación que incluya la germinación de semillas colectadas de los individuos presentes u optar por la clonación de los genotipos implicados a través del uso de técnicas de macotaje¹. Esta población a ser producida, debería sembrarse dentro de la zona destinada a la conservación dentro del predio.

b- *Dendropemon purpureus*

Con respecto a esta especie hemiparasítica, se expresa también la incertidumbre de si la identificación reportada en la DIA-P es correcta; la especie de muérdago *Dendropemon purpureus*, en efecto puede confundirse con *Dendropemon caribaeus*, como se arguye. La medida de confirmación expresada de realizar observaciones ulteriores basadas en los criterios diagnósticos de las flores y frutos nos parece adecuada. No obstante, requiere conocer posteriormente el resultado de dicha gestión mediante su inclusión en una próxima etapa de la DIA-P. De confirmarse la presencia de la especie crítica *Dendropemon purpureus*, entonces la medida presentada de promover el transplante de los árboles o los arbustos en donde estos muérdagos se encuentran anclados sería adecuada. Estos deberían sembrarse en la franja o zonas destinadas para prevalecer forestadas con árboles nativos.

Fauna

Agelaius xanthomus (mariquita)

Los registros de la mariquita en mayor cercanía al predio del proyecto, conforme nuestros datos, se encuentran en los manglares asociados a la Quebrada Botija, la cual discurre cerca de 1.5 kilómetros al sudoeste del lugar de interés para esta consulta; esta ubicación incluye por continuidad física de los terrenos ocupados

¹ Macotaje constituye una técnica de propagación vegetativa de plantas consistente en la estimulación de la producción de raíces en algún punto de una rama mediante la aplicación de ciertas hormonas vegetales (fitohormonas). Una vez la rama ha desarrollado raíces a partir del tejido diferenciado estimulado, tal segmento puede separarse del resto de la planta original y sembrarse como un individuo morfológico y fisiológicamente independiente.

por manglares, a la parcela del Bosque Estatal de Ceiba, en colindancia inmediata al predio de interés.

Según nuestros registros, hace dos años se avistaron algunos individuos de mariquitas en la zona de manglares que se extiende por la vasta zona estuarina al sudoeste del predio, parte de la cual conforma la parcela del Bosque Estatal de Ceiba sobre la que hemos aludido.

Consideramos que la atención que esta especie requiere como parte del proceso de evaluación ambiental del predio de interés para el proyecto debiera contar con un estudio de la mariquita realizado por un ornitólogo conocedor de esta especie, en el predio, y que dicho estudio abarcase el período antes, durante y luego de la reproducción del ave, el cual comprende desde marzo hasta principios de agosto. Es materia conocida que la mariquita necesita de otras condiciones ambientales (Incluidas otras especies arbóreas), además de los manglares, para forraje, descanso y hasta anidaje y reproducción. Sería adecuado caracterizar en un mayor grado de precisión si el predio está siendo utilizado por la especie, conociendo ya que el sistema del manglar aledaño cuenta con avistamientos relativamente recientes. Si la especie se está reproduciendo en la zona del manglar cercano, muy bien el predio de interés para el proyecto puede estar sirviendo de área en donde el cuidado parental este llevando la cría para el aprendizaje de las estrategias de alimentación y la identificación de los recursos de consumo alimentario como las larvas de insectos y los frutos de las plantas. La medida de atención a esta especie a base de meramente establecer la zona de separación de 50 metros no nos parece que sea suficiente para reclamar de manera absoluta no impacto adverso para la especie.

Manglar

En cuanto al manglar que ocupa el 19% de la cabida de la finca objeto de desarrollo le informamos que es necesario que presente información sobre el tracto registral de la finca, para evidenciar la titularidad sobre la porción de terreno, compuesta de manglar, y la zona costera del Mar Caribe, los cuales por sus características están definidos como bienes de dominio público.

Aguas Usadas

En cuanto a la disposición de las aguas usadas, los documentos sometidos no discuten de forma satisfactoria este asunto. No se evidencia el consentimiento de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillado (AAA), para manejar las aguas

usadas del proyecto ni se presenta otra alternativa para esto. Es necesario que el proponente discuta y presente alternativas de disposición para las aguas usadas e indique cuál será la que propone implantar para poder expresarnos sobre el particular. Debe quedar claro en el documento ambiental que se descarta el descargar las aguas usadas al mar u otro cuerpo de agua.

Sistema pluvial

El sistema pluvial tiene que cumplir con el Reglamento de Planificación Número 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización). Este especifica en su Sección 14.04 que el pluvial de un proyecto no excederá en ningún momento las descargas del predio en su estado natural para todas las intensidades y duraciones de lluvia luego de construido. Por esta razón, las charcas de retención o lagos artificiales a construirse tienen que diseñarse para que pueda almacenar y manejar el incremento que generará el desarrollo. Se alega que el sistema pluvial será uno interno, este asunto tendrá que ser certificado ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).

Se señala que la escorrentía que naturalmente fluye hacia el manglar, continuará así luego del desarrollo. Para esto será necesario que se discuta cómo se atenderá el asunto de calidad de las aguas de forma que la escorrentía no lleve a los manglares contaminantes tales como plaguicidas, herbicidas, aceites, fertilizantes y otros. Además, deberá discutir la aportación de escorrentía hacia el manglar al presente y post-desarrollo.

Agua potable

Otro asunto que no está claro en los documentos evaluados, incluyendo la DIA-P es la fuente de abasto para satisfacer la demanda de agua del proyecto. La carta de la AAA que se presenta como Exhibit 3, del Apéndice A, de la DIA-P, data de 1988. En ese entonces la AAA tenía capacidad para satisfacer la demanda del proyecto, pero esta no es la realidad al presente. La zona de Naguabo tiene una seria deficiencia en el servicio de agua potable y la línea que sirve a los Municipios de Vieques y Culebra está comprometida, por lo que es necesario que se discutan las alternativas que ha explorado el proponente para dotar de agua potable al proyecto. Este factor es determinante para determinar la viabilidad del proyecto.

Zona costera

El proyecto tiene que cumplir con las secciones 3.05 (Zona de Separación) y 4.03 (Línea de Solares con Frente a la Costa) del Reglamento de Planificación Núm. 17 (Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico). Por lo tanto, en etapa subsiguiente deberá enmendar el plano de mensura a tenor con las secciones antes mencionadas e identificar:

- a. El límite de la zona marítima terrestre (ZMT).
- b. Faja de terreno de 20 metros de ancho medidos a partir de la ZMT tierra adentro a dedicar a uso público.
- c. Tabla de mensura con los puntos debidamente identificado tanto en el plano como en el terreno de manera permanente.

Una vez se discutan los asuntos antes indicados en el documento ambiental final, estaremos en la mejor disposición de continuar con la evaluación del mismo.

Cordialmente,



Alberto M. Lázaro Castro
Subsecretario

CRT/MTR/LNG/RP/nm/cc

Cf.: Sr. Teofilo De Jesús, Director, Asesoramiento Científico, JCA



Autoridad de Acueductos
y Alcantarillados

Ave. Gautier Benítez
EXHIBIT 18

Consolidated Medical Plaza

Piso 6, Suite 60

P.O. Box 5729, Caguas, PR 00726-5729

Tel. (787) 745-1222

Fax (787) 745-8272

PROYECTOS PUBLICOS Y PRIVADOS

15 de julio de 2004

Sr. José R. Alejandro García
PO Box 9964
Santurce Station
San Juan, PR 00908-9964

**RE: AAA-C-02-53-01
COTTON BAY RESORT
(2,356 UNIDADES EQUIVALENTES)
CARRETERA PR-3
BARRIO DAGUAO
NAGUABO**

Estimado señor Alejandro:

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

Le informamos que actualmente esta Autoridad no tiene infraestructura y capacidad suficiente en el sector para poder prestar los servicios solicitados. Sin embargo, a continuación algunas alternativas con las cuales podrían viabilizar su proyecto:

- 1) Que el desarrollador provea sus sistemas de distribución de agua y alcantarillado sanitario privados. Podría ser mediante consorcio o individualmente.
- 2) Esperar que esté construida y en operación la ampliación a 18 MGD la Planta de Filtración de Río Blanco, construcción y operación del embalse Río Blanco y la posible adición a nuestro sistema de la Planta de Filtración de la Base Roosevelt Roads. Será necesario que se cree un consorcio entre todos los desarrolladores del área. Se realizará una reunión entre ellos, el Area de Infraestructura Central y la

AAA-C-02-53-01

Página 2

15 de julio de 2004

Oficina de Proyectos Públicos y Privados de esta Agencia para coordinar los trabajos para desarrollar la infraestructura de agua y alcantarillado sanitario común que sirva estos proyectos.

Esperamos que esta información le sea de utilidad para poder continuar con su desarrollo. Además, le incluimos una lista de los proyectos, proponentes y/o desarrolladores con sus direcciones y número de teléfono de los desarrollos en el área.

Cordialmente,


ING. EFRAIN MENDOZA
Gerente, Proyectos Públicos y Privados
Región Este


EM/VMHZ/mrp

Anejo (1)

Cf: Ing. Mendoza
Director Area Humacao
Ing. Hernández
File Proyecto
Reading File

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico

EXHIBIT 19

CAGUAS, PUERTO RICO

WWW.AEEPR.COM



APARTADO 1087
CORREO GENERAL
CAGUAS, PUERTO RICO 00726

2 de diciembre de 2004

Ing. José Alejandro
P.O. Box 9964
Santurce Station
San Juan, Puerto Rico 00908-9964

Estimado ingeniero Alejandro:

**RE: Cotton Bay Resort
Bo. Daguao, Naguabo**

AEE 01-2-771

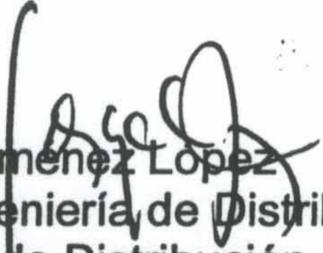
Con relación al caso de referencia se le informa:

1. Para servir el proyecto se deberá extender un alimentador de 13.2 Kv en calibre 556 ACSR desde la subestación en la entrada de Marina Puerto del Rey hasta la entrada del acceso al proyecto en la PR-3. Desde este punto se deberá extender un alimentador en calibre 266 ACSR hasta el proyecto. El desarrollador será el responsable del diseño y construcción de este alimentador.
2. El voltaje de alimentación será de 13.2 Kv. Coordinar detalles con la Oficina de Ingeniería de Distribución de Caguas.
3. Presentar plano para la distribución eléctrica correspondiente, preparado por ingeniero licenciado (original y tres copias). Ilustrar y respetar en el mismo las servidumbres existentes y a establecerse. Integrar el sistema eléctrico existente al diseño. (El diseño deberá ser de un sistema soterrado).
4. Cómputos de carga y coordenadas lambert correspondientes a la ubicación del proyecto serán requisitos previos a la radicación de los planos. Las coordenadas deberán aparecer impresas en el plano bajo el esquema de localización (1:20,000).
5. Indicar en los planos la versión del "North American Datum" utilizado (NAD 27 ó NAD 83) y la unidad de medidas (metros o pies).

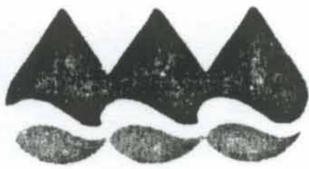
A-41

6. Las aportaciones y pagos por conceptos de trabajos a realizarse por AEE deberán hacerse con dos meses de anticipación del comienzo de la construcción del proyecto.
7. Será responsabilidad del desarrollador del proyecto indicar la localización exacta y coordinar la reubicación de líneas eléctricas de ser necesario.
8. Esta evaluación caduca al año.

Cordialmente,


Jorge L. Jiménez López
Supte. Ingeniería de Distribución
Ingeniería de Distribución – Caguas
Teléfono: (787) 745-7919

zf



Autoridad de Acueductos
y Alcantarillados

Ave. Gautier Benítez

Consolidated Medical Plaza

Piso 6, Suite 600

P.O. Box 5729, Caguas, PR 00726-5729

Tel. (787) 745-1222

Fax (787) 745-8272

PROYECTOS PUBLICOS Y PRIVADOS

1 de febrero de 2005

EXHIBIT 20

Ing. José R. Alejandro García
Apartado 9964
Estación Postal Santurce
San Juan, Puerto Rico 00908-9964

RE: AAA-C-02-53-01
COTTON BAY RESORT
(906 UNIDADES EQUIVALENTES)
CARRETERA PR-3
BARRIO DAGUAO
NAGUABO

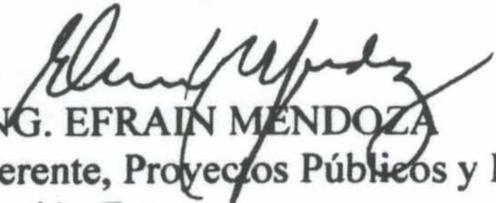
Estimado ingeniero Alejandro:

Nos referimos a su comunicación con fecha del 24 de enero de 2005, dirigida a esta Autoridad y relacionada con el proyecto mencionado en el asunto.

Sobre su observación en cuanto a las unidades de vivienda, según su desglose en la demanda de agua desde las partidas "A" hasta la "D", le indicamos que según nuestros cálculos las unidades equivalentes son novecientos seis (906) unidades.

En cuanto a lo que menciona sobre el consorcio a crearse, le informamos que hasta ahora, el único urbanizador del área en comunicarse al respecto es usted. De acuerdo a las condiciones del sistema existente, esta Agencia se reitera en la creación del consorcio entre los desarrolladores del área. Tan pronto los urbanizadores mencionados en nuestra comunicación anterior nos muestren interés en desarrollar el consorcio, nos estaremos comunicando con ustedes.

Cordialmente,


ING. EFRAÍN MENDOZA
Gerente, Proyectos Públicos y Privados
Región Este


EM/VMHZ/mrp

Cf Ing. Mendoza
Ing. Hernández
File Proyecto
Reading File



DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA

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

30 de junio de 2005

19 JUL 2005

Ing. José R. Alejandro García
PO Box 9964
Santurce Station
San Juan Puerto Rico 00908-9964

**CERTIFICACION
PROTECCION DE 20.0 CUERDAS
CONSULTA 2002-52-0666-JPU
COTTON BAY RESOLT
BO. DAGUAO, NAGUABO**

Respondemos a su comunicación, en la cual solicita que en uno de los planos sometidos ante nuestra consideración, se certifique que la parte proponente cumplió con la petición del Departamento de Agricultura, de establecer una zona de amortiguamiento de 20.0 cuerdas de alto valor agrícola, pertenecientes a la porción noroeste de la finca matriz donde ubicará el proyecto propuesto.

Sobre el particular, nos place informarle que, luego de una revisión de la documentación suministrada, se pudo corroborar el cumplimiento de lo estipulado por ambas partes en una reunión previa y en la declaración jurada del 8 de febrero de 2002, firmada por el Sr. Pedro Martín Maldonado, socio gestor de la compañía Umpierre & Martin. Incluso, la franja protectora a implantarse, ocupará un área levemente mayor a las 20.0 cuerdas solicitadas, ya que la misma será de 20.5822 cuerdas.

Considerando lo antes expuesto, este Departamento certifica que la parte proponente cumplió satisfactoriamente con nuestra solicitud de preservar alrededor de 20.0 cuerdas del área noroeste de la finca principal.

Cordialmente,


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

DV/wit

EXHIBIT 22

AUTORIDAD DE TIERRAS DE P.R.

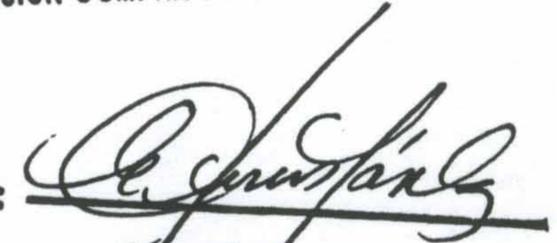
8 de noviembre de 2005

8 NOV 2005

DIVISIÓN COMPRA Y VENTA DE TERRENOS

Sra. Mariluz Marquez
Jefe Interina, División Arrendamiento
Autoridad de Tierra
Apartado 9745
Santurce, PR 00908

Recibido por:



Fecha:

8/11/05

**COTTON BAY RESORT
CARRETERA PR - 3
BARRIO DAGUAU, NAGUABO
CONSULTA 2002-52-0666-JPM**

Estimada señora Marquez:

Según solicitado por usted se aneja seis copias de la hoja 6 de 6 que presenta la servidumbre de paso por donde discurría el acceso al proyecto en referencia. Umpierre & Martín, S.E. desarrolladores del proyecto, propone adquirir de la Autoridad de Tierra esta parcela para poder construir la carretera. Estas copias están firmadas y selladas por el que suscribe. La dirección del desarrollador es:

Umpierre & Martin, S.E.
Apartado Postal 71327
San Juan, PR 00956

Esperamos que con la información que se prevee pueda continuar con la tramitación de la compra-venta. De necesitar información adicional, favor comunicarse con nosotros.

Atentamente,

RIVERA & ALEJANDRO


José R. Alejandro
M.E. (Civil)

dcv(CR.marquez.cotton)

anejo

cc: Lic. Pedro Martin

A-45

APENDICE E

***CORRESPONDENCIA AGENCIAS GUBERNAMENTALES
RESPONDIERON A CIRCULACION DIA-PRELIMINAR***

- Exhibit 23. Puerto Rico Telephone – **13 de agosto de 2003.**
- No tiene objeción a DIA Circulada.
- Exhibit 24. Autoridad Energía Eléctrica – **14 de agosto de 2003.**
- No tiene objeción al DIA Circulada.
- Exhibit 25. Cuerpo de Ingenieros – Department of The Army – **13 de agosto de 2003.**
- Indica que el proyecto propone dos rampas para botes dentro de aguas navegables.

El proyecto no propone la construcción de rampa para botes. El estacionamiento a que hace referencia es para los usuarios de la playa, y lo que parece rampa es camino para acceder a la playa.

- Indica que no se ha sometido una Determinación Jurisdiccional.

Se sometió la Determinación Jurisdiccional posterior a la fecha de la carta y se esta coordinando con el Cuerpo de Ingenieros, los limites del mangle.

- Indica que el proyecto según presentado impactará zonas de mangles por la carretera de acceso y por un camino que cruza el mangle aislado.

*Es correcto que la carretera de acceso es su límite Noroeste, al entrar a la propiedad impacta áreas de mangles. Se ha determinado que la carretera de acceso afectará zonas de mangles; Fuera de la propiedad por un largo de 67.0 metros(M) y un ancho de 18.0 M; Dentro de la propiedad en tres lugares: 1) Largo de 27.92M. y ancho de 18.00M., 2) 43.92M. de largo por 18.00M. de ancho, y 3) 65.14M de largo por 18.00M de ancho. Las tres áreas son en la esquina Noroeste y donde el acceso entra a la propiedad. Este impacto se coordinará con el Cuerpo de Ingenieros y se cumplirá con todos los requerimientos del Cuerpo. Con relación al impacto en el mangle aislado se informa que se eliminó el camino que impactaba este mangle. **Vea ilustración 2.** Se solicitará el permiso requerido por el Cuerpo de Ingenieros. El total de área de Humedales a impactarse es de 3,672 metros cuadrados aproximadamente. Como medida de mitigación se propone crear o extender el humedal por 8,488 m.c. En la **Ilustración 21 del Apéndice D** se observa el lugar donde se afecta la zona de mangle por la carretera de acceso. En la **Ilustración 20** se puede observar el área donde se propone crear o expandir el humedad existente. Toda esta acción se coordinará con el Cuerpo. También se tramitará con el Cuerpo el correspondiente Permiso de Construcción.*

Exhibit 26. **Autoridad de Desperdicios Sólidos-20 de agosto de 2003**

- Se recomienda se establezcan áreas para separación y almacenaje de materiales reciclables.
- Incluir estas áreas en los planos preliminares.

En los planos preliminares se especifican estas áreas.

- Establecer un Centro de Depósito de Materiales Reciclables (CDMR).

Se establecerá en el proyecto este centro.

- Se establecen otros requisitos.

El proponente cumplirá con todos estos requisitos.

Exhibit 27. **Autoridad de los Puertos-27 de agosto de 2003.**

- Informa que la autoridad no tiene propiedad que se afecte por el proyecto propuesto.
- Informa que la autoridad no tiene proyectos de Terminal del "Ferry" en Punta Tuna.

Exhibit 28. **Departamento de Educación -28 de agosto de 2003.**

- No tiene objeción al proyecto propuesto.

Exhibit 29. **State Historic Preservation Office-9 de septiembre de 2003**

- Indica que se debe realizar el Estudio Fase II.

Se realizará este estudio tan pronto se apruebe la consulta de ubicación.

Exhibit 30. **Departamento de Recursos Naturales y Ambientales-14 de noviembre de 2003**

- Esta comunicación se ha discutido ampliamente en la DIA-Preliminar Actualizada.

Exhibit 31- **Autoridad de Acueductos y Alcantarillado-23 de agosto de 2006**

- Se indica que el sistema sanitario de ellos tiene la capacidad para tratar las aguas usadas del proyecto.
- Se indica punto de conexión y se establecen requisitos.

El proponente cumplirá con estos requisitos.

- Esta comunicación resuelve positivamente la incertidumbre relacionada al asunto del agua con respecto al proyecto.



EXHIBIT - 23

~~13~~ de agosto de 2003

EXHIBIT 23

~~SE~~ Carlos J. Negrón Roche
Director
Planificación
Compañía de Turismo
Apartado Postal 9023960
San Juan, PR 00902-3960

*FYI
TOMAR
2/8/03*

**REF: DECLARACIÓN IMPACTO AMBIENTAL PRELIMINAR
PROYECTO TURÍSTICO COTTON BAY RESORT
CARR. PR-3, KM. 61.4, BARRIO DAGUAO, NAGUABO, PR**

Estimado señor Negrón Roche:

Deseamos informarle que nuestra compañía no objeta la declaración ambiental preliminar para el proyecto en referencia.

Sin otro particular por el momento.

Cordialmente,

Pedro M. Cruz Ortiz, Ing.
Gerente
Dept. Ingeniería y Construcción de
Planta Externa Isla Central

/sbh

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

SAN JUAN, PUERTO RICO



www.aeepr.com

APARTADO 364267
CORREO GENERAL
SAN JUAN, PUERTO RICO 00936-4267

EXHIBIT 24

14 de agosto de 2003

Sr. Carlos J. Negrón Roche, Director
Planificación
Compañía de Turismo de Puerto Rico
Apartado 9023960
San Juan, PR 00902-3960

Estimado señor Negrón Roche:

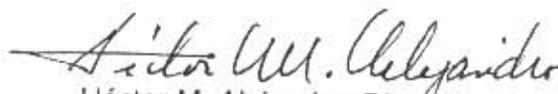
**RE: DN- P Proyecto Turístico "Cotton Bay Resort"
PR-3, Km 61.4, Barrio Daguao
Municipio de Naguabo**

La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), luego de revisar el documento ambiental de referencia, no tiene objeción ni comentarios desde el punto de vista ambiental, siempre y cuando la acción se lleve a cabo según descrita.

La Región de Caguas de la AEE, responsable de la distribución de energía eléctrica para el Municipio de Naguabo, recibió los documentos para la evaluación del proyecto y asignó el número 2003-012-771 al caso. El proyecto está en evaluación.

De necesitar información adicional, puede comunicarse con el Ing. Jaime A. Plaza, Jefe, División de Protección Ambiental y Confiabilidad de Calidad, por el (787) 289-4959.

Cordialmente,


Héctor M. Alejandro, Director
Planificación y Protección Ambiental

E-5



REPLY TO
ATTENTION OF

DEPARTMENT OF THE ARMY
JACKSONVILLE DISTRICT CORPS OF ENGINEERS, ANTILLES OFFICE
400 FERNANDEZ JUNCOS AVENUE
SAN JUAN, PUERTO RICO 00901-3299

787-889-0490
8/27 copied - Lic. Pedro Ma
Cotton Bay

Aug 25 2003

Antilles Regulatory Section
200308258 (JD-VG)

EXHIBIT 25

Mr. Carlos Negrón Roche
Director, Planning Area
Puerto Rico Turism Company
P.O. Box 9023960
San Juan, Puerto Rico 00902-3960

file 25/8/03
referencia
Diana
25/8/03

03 AUG 25 PM 2:51
COMANDO EN JEFE TURISMO
AREA DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO

Dear Mr. Negrón:

We make reference to your letter dated July 30, 2003, in which you requested comments regarding a proposed tourist and residential project known as "Cotton Bay Resort". The project consists of the construction of a hotel, walk-up apartments, residential lots, and related infrastructure. The project would be located within a parcel of approximately 208 acres in size to northeast of Algodones Ward, at PR-3 (interior), km 61.4, Daguao Ward, Municipality of Naguabo, Puerto Rico. Please refer to case number 200308258 (JD-VG) in future correspondence regarding this project.

The U.S. Army Corps of Engineers (Corps) previously evaluated a similar proposal back in 1988, when Mr. José Alejandro, on behalf of Centrex Inc., submitted an application for the construction of a tourist and residential development, including an inland marina and the legalization of an unauthorized discharge of fill material over several acres of wetlands (labeled as C-8 in your project layout). The Department of the Army (DA) was denied on August 30, 1990, based on the assertion that the project was found to be contrary to the public interest, as it would have jeopardized the continued existence of the endangered West Indian manatee. The Corps also ordered the removal of all unauthorized fill from the impacted wetland area.

While the new project layout is slightly different than the original proposal, the overall footprint of the project is somewhat similar to the original project, with the exception of the inland marina. For instance, although it appears that the project no longer envisions the construction of a marina facility, it seems that the project now envisions what appears to be the construction of two boat ramps within navigable waters of the United States to provide access to the water. The drawings show a parking lot with no other utility on its vicinity, but what seem to be the boat ramps. The Corps regulates the placing of any structure in or over navigable waters of the United States and excavating from or depositing material into such waters pursuant to Section 10 of the Rivers and Harbors Act. This refers to structures such as docks, decks, boat ramps, among others, placed on navigable waters as defined in 33CFR Section 322.2.

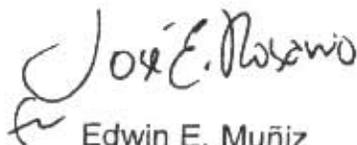
The document also provides very specific acreage of the surface area of mangroves and wetlands under the Corps jurisdiction. However, our records do not show that a Jurisdictional Determination Study had been ever submitted nor approved by this office. Moreover, if compared to the original proposal, it appears that the boundaries of the wetland areas had not changed in the last fifteen years. We believe that the conditions of the area at that time do not necessarily resemble the current and existing conditions of the site. Accordingly, in order to determine the exact location and extent of the wetlands within the study area, the Corps recommends the applicant to conduct a Jurisdictional Determination Study (JD) for the entire parcel. The JD must be performed according to the 1987 U.S. Army Corps of Engineers "Field Guide for Wetland Delineation Manual". We recommend that a private consultant be hired to do this work. Be advised that the Corps will have the final say in the jurisdictional determination limits.

In addition, the environmental document sustains that the project will not impact wetlands under the Corps jurisdiction. Please be advised that the Corps does not concur with subject assertion. The plan view drawing labeled as "Ilustración 2" depicts that the project would impact areas under the Corps jurisdiction pursuant to Section 404 of the Clean Water. Specifically, the construction of the main access road along the northwestern section of the project site, as well as the construction of road between the residential buildings and the tennis courts (Area C-8) are located within areas preliminarily labeled as wetlands, including what seems to be and access from the tennis courts to the shore.

In conclusion, the project as depicted in the drawings provided in the project environmental assessment dated May 2003, would entail discharge of fill material into waters of the United States. Therefore, a Department of the Army will be required prior to its construction. We are enclosing a permit application package for your information and use.

Thank you for your cooperation with our Regulatory Program. If you have any question concerning this matter, please contact Mrs. Vivian Gerena at the letterhead address or at telephones 787-729-6905/6944 ext 3058.

Sincerely,



Edwin E. Muñoz
Chief, Antilles Regulatory Section

Enclosure

E-7



Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Autoridad de Desperdicios Sólidos

Guillermo M. Riera
Director Ejecutivo

APARTADO 40285,
SAN JUAN,
PUERTO RICO 00940
Tel. (787) 765-7575
Fax: (787) 753-2220

EXHIBIT 26

20 de agosto de 2003

Arq. Carlos J. Negrón-Roche
Director
Oficina de Planificación
Compañía de Turismo de Puerto Rico
Apartado 9023960
San Juan, Puerto Rico 00902-3960

*referencia
mana
29/8/03*

03 AUG 28 AM 10:01
#116
COMPAÑIA DE TURISMO
AREA DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO

Estimado arquitecto Negrón-Roche:

**Re: Declaración de Impacto Ambiental Preliminar
Proyecto Turístico Cotton Bay Resort
Carr. PR 3, Km. 61.4, Barrio Daguao
Naguabo, Puerto Rico**

La Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS), recibió el 3 agosto de 2003 la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) del proyecto de referencia para evaluación y comentarios.

La acción propuesta consiste en el desarrollo de un proyecto turístico-residencial en una finca de 208.75 cuerdas. El proyecto propone la construcción de un complejo hotelero consistente en una estructura para un hotel apoyado por unidades de vivienda del tipo condo-hotel, residencias tipo "Walk Up" y solares residenciales. El hotel contará con 100 habitaciones dobles y el condo-hotel de 13 estructuras, cada una con unidades tipo estudio, cuatro de una habitación y cuatro de dos habitaciones para un total 156 unidades. Los "walk-Up" constarán de 7 estructuras de cuatro niveles para un total de 400 unidades. Se proyecta la segregación de 58 solares con un área promedio de 2,000 metros cuadrados provistos de la infraestructura necesaria para la construcción de viviendas de una familia. Para el desarrollo residencial se proponen facilidades recreativas para los residentes exclusivamente. Tendrá sus accesos privados y las rutas a la costa será por áreas independientes. El desarrollo mantendrá lo más posible el carácter natural de la topografía existente.

En el documento se indica que durante la fase de construcción se generarán desperdicios típicos tales como: cartones, madera, pedazos de varillas, etc. y desperdicios domésticos generados por los empleados. Se estima una generación de 800 metros cúbicos por semana. Durante la fase de operación se espera una generación estimada de 13,300 libras diarias de desperdicios sólidos.

E-8

AR

EXHIBIT 26

En conformidad con: la Sección 11.07 del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), la Ley 61 del 10 de mayo de 2002 y la Ley Núm. 411 del 8 de octubre de 2000, el proyecto debe cumplir con lo siguiente:

- Describir en el Memorial Explicativo del proyecto las áreas designadas para la separación y almacenaje de los materiales potencialmente reciclables.
- Incluir en los planos de desarrollo preliminar y anteproyecto de construcción las áreas de separación, almacenaje y recogido del material reciclable para el complejo hotelero y sus facilidades incluyendo el condo-hotel, las unidades de viviendas, los solares residenciales, las áreas recreativas comunes y cualquier otra facilidad vecinal del proyecto. Esto implica el que se incorpore al diseño de las unidades de vivienda, hotel y de recreación espacios para la recuperación y almacenaje de materiales reciclables.
- Establecer, identificar y garantizar un Centro de Depósito de Materiales Reciclables (CDMR) por cada cincuenta (50) unidades de vivienda. Se recomienda usar al menos tres recipientes de 8yds³ para plástico, periódicos, aluminio y vidrio (el aluminio y el vidrio pueden reciclarse en el mismo recipiente) en cada CDMR a establecer. El recogido podría ser semanal o según la generación de materiales. Estas áreas proveerán el espacio necesario para recoger y almacenar el material a reciclar. Además, deberán contar con facilidades de agua potable para su mantenimiento y conservación. Las mismas estarán rotuladas como Área de Almacenamiento y Reciclaje y deberán ser independientes al lugar designado para la disposición de los desperdicios sólidos.

La Ley Núm. 411 del 8 de octubre de 2000, que enmienda la Ley Núm. 70 del 18 de septiembre de 1992, "Ley para la Reducción y Reciclaje de los Desperdicios Sólidos" establece en su Artículo 6, Inciso A, Separación en la Fuente, que: "... Todas las industrias, fábricas, tiendas, comercios y cualquier otro tipo de institución que emplee más de diez (10) personas, ya sean a tiempo completo o a tiempo parcial, tendrán que implantar un Plan de Reciclaje...". El desarrollo hotelero-residencial Cotton Bay Resort, una vez construido y en operación tiene que cumplir con este requisito de ley. Esta regla aplicará también a la compañía constructora del proyecto durante el periodo de construcción.

Otras consideraciones que el desarrollador debe ampliar en el contenido del tema de los residuos sólidos son las siguientes:

- Se deberán separar los desperdicios generados por los empleados de construcción para facilitar el almacenaje, transportación, reciclaje y disposición final de los mismos.
- Identificar qué compañías y qué alternativas se considerarán para el manejo y disposición, mediante la reducción, reciclaje y reuso en las fases de construcción y operación del proyecto.

AR

EXHIBIT 26

- Proveer información que refleje la autorización del administrador del vertedero para recibir los desperdicios sólidos que no se puedan reciclar o reusar. Presentar esta información para la fase de construcción y de operación.
- Indicar cuál será el ~~impacto del proyecto~~ **EXHIBIT 26** en relación con los desperdicios sólidos regionales y locales.
- Indicar cuál será el mercado o destino final de los materiales reciclables recuperados.
- El desarrollador notificará por escrito al Coordinador de Reciclaje Municipal sobre las áreas designadas para la recuperación y separación de los materiales reciclables en el proyecto.

La ADS está en la disposición de colaborar y brindar el asesoramiento necesario para lograr incorporar nuestras recomendaciones. Reiteramos el compromiso de promover la reducción de los desperdicios sólidos y el reciclaje de materiales. Contamos con el apoyo de la Compañía de Turismo de Puerto Rico para lograr la meta de reciclar el 35 por ciento de los residuos sólidos. Tan pronto recibamos la información solicitada, se procederá con la evaluación final del caso.

Cordialmente,



Guillermo M. Riera
Director Ejecutivo

MVOP/MDR



EXHIBIT 27

27 de agosto de 2003

Sr. Carlos Negrón-Roche
Director de Planificación
Compañía de Turismo
P.O. Box 9023960
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

03 SEP - 4 PM 2:39
COMPAÑIA DE TURISMO
AREA DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO

RE: DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PRELIMINAR, PROYECTO TURÍSTICO COTTO BAY RESORT, CARR. PR-3, KM 64.1, NAGUABO, P.R.

Estimado señor Negrón:

Hacemos referencia a su comunicación del 30 de julio de 2003 en la que solicita los comentarios de la Autoridad de los Puertos sobre el proyecto de referencia.

Luego de un extenso análisis y evaluación del documento, concluimos que, en la actualidad, la Autoridad de los Puertos (AP) no cuenta con propiedad alguna en la región donde se propone el desarrollo. Sin embargo, entendemos que se debe consultar con la Comandancia de la Base Naval Roosevelt Roads, ya que ésta cuenta con una facilidad aeroportuaria, que por la naturaleza de las operaciones, puede producir ruido que podría traer quejas o reclamaciones futuras de parte de los propietarios o usuarios del proyecto.

Por otra parte, en la Sección 2.2 del documento de referencia, se menciona que en el área de Punta Tuna se propone sea la sede del "Ferry" de Vieques-Naguabo. Cabe señalar, que en los programas de mejoras capitales de la Autoridad de Transporte Marítimo no se incluye proyecto alguno para relocalizar el Terminal Marítimo ubicado en Fajardo.

Por la presente, la AP concluye que las recomendaciones anteriormente expuestas deben ser consideradas.

De necesitar información adicional, favor de comunicarse al (787) 729-8964, a su mayor conveniencia.

Cordialmente,


Luis S. Soto Rosario
Director Ejecutivo Auxiliar
Negociado de Planificación,
Ingeniería y Construcción

KKA/mqr

E-11

1-787-859-0490 - Lic. D. Pedro Martín



COMPANIA DE TURISMO
AREA DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE EDUCACION
SECRETARIA AUXILIAR DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO EDUCATIVO

28 de agosto de 2003

EXHIBIT 28

Sr. Carlos J. Negrón Roche
Director
Planificación
Compañía de Turismo
P. O. Box 9023960
San Juan, Puerto Rico 00902-3960

Estimado señor Negrón Roche:

Nos referimos a su comunicación relacionada con la Declaración de Impacto Ambiental y desarrollo de viviendas y solares residenciales en el desarrollo turístico – residencial Cotton Bay Resort, que se construirá en el Barrio Daguao, del Municipio de Naguabo.

Le informamos que el Departamento de Educación endosa favorablemente este proyecto, por entender que el mismo es de beneficio para el desarrollo del Área Este de Puerto Rico. El proyecto no tiene ningún impacto directo con nuestras escuelas, pero al desarrollarse debe tomarse en cuenta los siguientes aspectos:

- El acceso a las escuelas públicas localizadas en el área no pueden afectarse.
- Se tomarán las medidas necesarias para que el proceso enseñanza – aprendizaje se lleve a cabo adecuadamente.
- Se garantizará la seguridad de estudiantes, maestros y resto de la comunidad escolar durante el desarrollo del proyecto.

Como el proyecto constará de 400 unidades tipo "Walk-up" y 58 solares, generará una matrícula de 290 estudiantes de nivel elemental, 90 de nivel intermedio y 54 de nivel superior. Estos alumnos pueden asistir a las escuelas activas en el área, con la debida ampliación o mejoras a las mismas.

28 de agosto de 2003
Dra. Blanca Villamil
Pág. 2

EXHIBIT 28

Luego del análisis correspondiente, consideramos que no es necesario reservar terrenos para una escuela elemental en el proyecto mencionado. No tenemos objeción a que de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Planificación Núm. 3, de la Junta de Planificación, se acepte la aportación económica proporcional al número de unidades de vivienda y solares del proyecto.

Cordialmente,



Blanca Villamil, Ph. D.
Secretaria Auxiliar

BV/ar/aeg

STATE HISTORIC PRESERVATION OFFICE
Office of the Governor

September 9, 2003

Mr. Carlos J. Negrón-Roche
Director
Planning Area
Compañía de Turismo
P.O. Box 9023960
San Juan, P.R. 00902-3960

EXHIBIT 29
23 SEP 18 PM 4:30
COMPAÑIA DE TURISMO
AREA DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO



Commonwealth of Puerto Rico

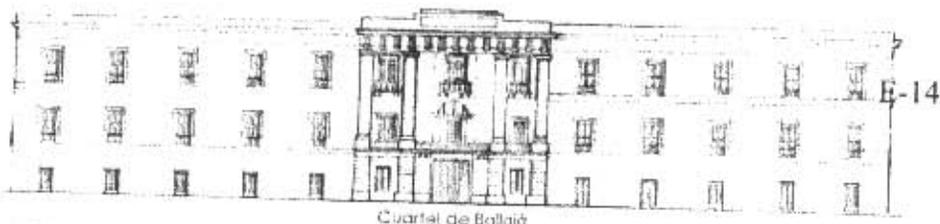
SHPO: 08-01-03-01 COTTON BAY RESORT, PROYECTO
TURÍSTICO Y RESIDENCIAL, NAGUABO, PUERTO RICO

Dear Mr. Negrón-Roche:

Our Office received correspondence on August 1, 2003, regarding the above referenced project. We are providing comments and recommendations as a technical assistance for this project. Please be advised that in the event that federal jurisdiction (funds, permits, assistance, licenses or guarantees) is identified for the project, "Cotton Bay Resort, proyecto turistico residencial", similar comments will be emitted.

An intensive archaeological survey (Stage II) should be conducted in those areas where archaeological material was discovered during the initial archaeological reconnaissance survey. A Stage II archaeological work plan should be submitted to our Office for review and concurrence prior to implementation. Development of the work plan should take into account the Secretary of the Interior's *Standards and Guidelines for Evaluation and Archeological Documentation*, in addition to the National Park Service publications *How to Apply the National Register of Historic Places Criteria for Evaluation and Guidelines for Evaluating and Registering Archeological Properties*, as well as our own Office guidelines.

If you have any questions concerning our comments, please do not hesitate to contact us. We appreciate your interest in the rescue and



Cuartel de Ballajó

Mr. Carlos J. Negrón-Roche
September 9, 2003
Page 2

EXHIBIT 29

preservation of our national historical heritage and we reiterate our
commitment to assist you in this endeavor.

Sincerely,



Enid Torregrosa de la Rosa, MSHP
State Historic Preservation Officer

ETD/MB/img