

- (6). La DIA-F deberá incluir toda aquella información relacionada y conducente a la realización del Estudio Hidrológico e Hidráulico (H-H), debiendo especificar su alcance, área de estudio, y cualquier otra consideración adicional relevante.
- (7). La DIA-F deberá incluir copia de la solicitud de la Delimitación Jurisdiccional (JD, por sus siglas en inglés) de humedales, presentada ante el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos.
- (8). La DIA-F deberá incluir toda aquella información relacionada y conducente a la realización de la delimitación de la Zona Marítimo Terrestre (ZMT). Para ello, deberá incluir cualquier documento relacionado, entendiéndose plano o mensura, que este disponible sobre este asunto.
- (9). La DIA-F deberá contestar los señalamientos contenidos en el Informe del Oficial Examinador en sus páginas 17-28 referente a los comentarios del público y las alegadas deficiencias de la DIA-PA. Es importante señalar que la DIA-F deberá discutir únicamente los comentarios presentados por el público que se circunscriban al documento ambiental y no así a las impresiones o percepciones públicas que en nada inciden en los requisitos sustantivos o procesales del RPPETDA.
 - La agencia proponente deberá presentar a la Junta de Calidad Ambiental la DIA-F dentro del término de un (1) año siguiente a la notificación de la presente resolución interlocutoria conforme a lo dispuesto en la Regla 254(K) del RPPETDA, *supra*. De no presentarse la DIA-F en este término, la Junta procederá a archivar el caso.

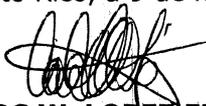
IV. APERCIBIMIENTO

Se apercibe a la agencia proponente 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 Uniforme³ 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 al Sr. Juan C. Vega Cidraz, Funcionario Responsable de la Compañía de Turismo en, Apartado 9023950, San Juan, PR 00902; y personalmente a los siguientes funcionarios de la Junta de Calidad Ambiental: Lcdo. Eugene P. Scott Amy, Vicepresidente; Ing. Angel O. Berríos, Miembro Asociado; Sr. Julio I. Rodríguez, Miembro Alterno; y al Sr. Teófilo de Jesús, Director Área de Asesoramiento Científico.

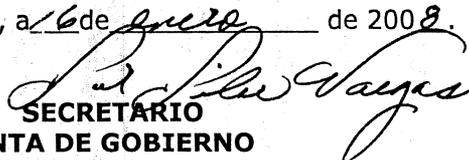
DADA en San Juan, Puerto Rico, a 9 de noviembre de 2007.



CARLOS W. LOPEZ FREYTES
PRESIDENTE

CERTIFICO: Que he notificado por correo certificado copia fiel y exacta de la Resolución **R-07-35-2** al Sr. Juan C. Vega Cidraz, Funcionario Responsable de la Compañía de Turismo a la dirección que aparece en el notifíquese 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 6 de noviembre de 2008.



SECRETARIO
JUNTA DE GOBIERNO

³ Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada. 3 L.P.R.A. § 2101, et. seq.

APENDICE J

***INFORME DE PANEL EXAMINADOR
CASO NUM. JCA – 07 – 0031 (CT)***

JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL

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

JCA
JUNTA DE GOBIERNO
2007 OCT 30 PM 2:38

COMPAÑÍA DE TURISMO

CASO NÚM.: JCA-07-0031 (CT)

PARTE PROPONENTE

SOBRE:

DECLARACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL PRELIMINAR (DIA-P)
COMPLEJO TURISTICO –
RESIDENCIAL BAHÍA ALGODONES

INFORME DE PANEL EXAMINADOR

A LA HONORABLE JUNTA DE GOBIERNO:

Comparece el Panel Examinador compuesto por la licenciada Yolanda I. Torres Roque, Oficial Examinador, en el caso de epígrafe y respetuosamente somete ante su consideración el siguiente **INFORME**:

I. INTRODUCCIÓN:

La Compañía de Turismo radicó una Solicitud de Declaración de Impacto Ambiental Preliminar Actualizada (DIA-PA) para el Proyecto Turístico – Residencial Desarrollo Bahía Algodones, localizado en el Barrio Daguao, Naguabo, Puerto Rico, cubierto bajo el **Reglamento de la Junta de Calidad Ambiental para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales**, Núm. 6510, del 22 de agosto de 2002 y cuya vigencia fue a los treinta (30) días a partir de dicha fecha.

Dicha solicitud fue radicada ante la Junta de Calidad Ambiental el 13 de abril de 2007.

La Solicitud de Declaración de Impacto Ambiental Preliminar Actualizada (DIA-PA) es para el Proyecto Turístico – Residencial Desarrollo Bahía Algodones, localizado en el Barrio Daguao, Naguabo, Puerto Rico.

La acción propuesta de epígrafe estuvo sometida a un proceso extenso de evaluación de parte de la Junta de Calidad Ambiental en cumplimiento a las leyes y reglamentos aplicables.

El 17 de agosto de 2007, la Junta de Calidad Ambiental, debido al amplio interés

público del caso y en cumplimiento de la **Ley sobre Política Pública Ambiental**, Ley 416 del 22 de septiembre de 2004, y el **Reglamento de la Junta de Calidad Ambiental para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales**, del 10 de junio de 2002, Regla 260; publicó el Aviso Ambiental en el periódico de circulación general (Primera Hora), anunciando que la Compañía de Turismo había radicado una Solicitud de Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P),¹ para el Proyecto Turístico – Residencial Desarrollo Bahía Algodones, localizado en el Barrio Daguao, Naguabo, Puerto Rico, una breve descripción del proyecto, y expresando que la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar tiene el propósito de asegurar que se tomen en cuenta los factores ambientales en toda acción que en alguna forma pueda tener un impacto significativo sobre el ambiente mediante una descripción y análisis de la acción propuesta.

En dicho Aviso Ambiental expresaba que la Solicitud de Declaración de Impacto Ambiental Preliminar para el Proyecto Turístico – Residencial Desarrollo Bahía Algodones, localizado en el Barrio Daguao, Naguabo, Puerto Rico, se encontraba disponible para la evaluación del público en general en las oficinas centrales de la Junta de Calidad Ambiental, Oficina Regional de Humacao de la Junta de Calidad Ambiental, la Casa Alcaldía del Municipio de Naguabo y a través de internet. Se señaló la fecha para la celebración de la Vista Pública para el 26 de septiembre de 2007 en el Salón de Actos Plaza del Mercado, Segundo Piso, Calle Goyco (al lado del terminal de carros públicos) Naguabo, Puerto Rico; a partir de las 10:00 a.m. Se le concedió un término de treinta (30) días a partir de la publicación del Aviso Ambiental para que las partes interesadas sometieran sus comentarios por escrito ante la Junta de Calidad Ambiental.

El Aviso Ambiental fijaba una fecha y hora² para la celebración de la vista pública

1

El Aviso Ambiental publicado en el periódico Primera Hora, describe la acción propuesta como Declaración de Impacto Ambiental Preliminar, cuando la solicitud presentada fue una Declaración de Impacto Ambiental Preliminar Actualizada.

2

La fecha indicada en el Aviso Ambiental para la celebración de la Vista Pública fue el 26 de septiembre de 2007 a partir de las 10:00 de la mañana en el Salón de Actos Plaza del

para que la ciudadanía, partes interesadas o afectadas participaran en la misma.

La Vista Pública del caso se celebró el día 26 de septiembre de 2007, Salón de Actos Plaza del Mercado, Segundo Piso, Calle Goyco (al lado del terminal de carros públicos) Naguabo, Puerto Rico; a partir de las 10:00 a.m., según lo disponía el Aviso Ambiental.

La Vista Pública del caso estuvo presidida por la suscribiente. Se concedió un término de treinta (30) días a todas las personas interesadas en radicar por escrito sus comentarios a la acción propuesta.

Posterior a la celebración de las Vistas Públicas se radicaron escritos.

A continuación exponemos la:

II- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO³:

1. La Compañía de Turismo propone el proyecto para el complejo Turístico – Residencial Desarrollo Bahía Algodones, en el Barrio Daguao de Naguabo, Puerto Rico.
2. Conforme el análisis ambiental llevado a cabo, el impacto ambiental primario se minimiza y se limita a zonas previamente perturbadas y que ahora se encuentran en pastos y barbechos.
3. Parte de las acciones para minimizar éstos incluyen: un diseño de escorrentías pluviales balanceadas de forma que mantengan unos flujos similares a los actuales hacia los humedales, luego del diseño de la charca de detención que además fungirán como charcas de sedimentación.
4. Se tratarán las escorrentías pluviales hacia la costa. Una pequeña área del humedal en la esquina Noroeste se verá afectada por la construcción de la carretera de acceso. Como mitigación a esta acción se propone la creación de un mangle mediante la reforestación de tierras que no son humedales.

Mercado, Municipio de Naguabo.

3

Según descrito en la solicitud radicada por la parte proponente.

5. Se propone la siembra de árboles nativos de hábitats múltiples a la avifauna indígena y otra vida silvestre como medida de mitigación.
6. Se propone la creación de un bosque de ecotono en una franja de separación mínima de 50 metros del proyecto con los manglares al Oeste de la propiedad.
7. El proyecto se propone como parte de las actividades hoteleras y como proyectos de ecoturismo-naturaleza, efectuar censos de aves, cangrejos, tortugas marinas en el litoral y determinar, hasta donde sea posible mejorar el litoral costero para la atracción de anidaje de tortugas marinas.
8. Se propone monitorear y preparar censos de aves anuales para determinar el esperado incremento de estas con el crecimiento y producción de frutos del bosque de arboles nativos a crearse entre el manglar y el proyecto. Estas actividades se coordinarán con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. Se solicitará asistencia a este Departamento para recomendaciones y adquisición de árboles nativos para la creación de este bosque de ecotono. Además, se utilizarán aquellos árboles nativos jóvenes que estén en la zona o que sean trasplantables.
9. Se propone coordinar para de estas actividades mediante negociaciones con United States Fish and Wildlife Service (USFWS) bajo un programa de Compañeros por el Ambiente.
10. Se propone integrar las comunidades aledañas a la propiedad, en particular a la comunidad Daguao, por medio de la creación de mini-empresas comunitarias para prestar servicios de guías turísticas, adiestradores de deportes acuáticos, transportistas a las islas cercanas en botes pequeños.
11. El documento de DIA-PA responde a los comentarios y recomendaciones de las agencias y varios sectores del público.
12. La mayor parte de las inquietudes expresadas por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales forman parte del contenido de la DIA-PA.
13. Se está coordinando con el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EU el deslinde de la propiedad con el Bosque Estatal de Ceiba.

14. Dentro del predio no se encuentran plantas en el listado federal del USFWS como amenazadas o en peligro de extinción. En el listado Ecosystems & Associates describe la presencia de dos plantas señaladas como elementos críticos por el DRNA; Capitana o Pegapalo y Cardobancillo. Ambas se encontraron en la zona de las colinas del proyecto.
15. La franja de separación de cincuenta (50) metros propuesta para estas áreas sensitivas asegura una zona de amortiguamiento que sobrepasa por mucho la separación requerida por el DRNA en proyectos similares. El proyecto propone la reforestación de áreas verdes con especies nativas de Puerto Rico. Algunos de los árboles serán trasplantados en el proyecto.
16. No se encontró hábitat de anidaje o descanso o pernoctación del Pelicano Pardo Pelecanus. Se observó alimentándose de peces en las radas al Este y Oeste de Punta Algodones.
17. Esta especie fue extraída del listado federal en 1985 del continente Americano por su rápida recuperación luego de prohibirse el uso del pesticida DDT. Desconocen la razón por la cual continúa en el listado del USFWS y el DRNA, pues se le ve prácticamente en todo el litoral de Puerto Rico y es aparentemente muy abundante.
18. Se tomará en consideración en la construcción de las facilidades el sistema de iluminación según las guías establecidas por Whintherington y Martin, según modificadas y adaptadas por el USFWS, para no afectar las visitas de las tortugas marinas en el litoral del proyecto. Es conocido que éstas no andan en este litoral por las condiciones del área.
19. El proponente ha decidido conectarse a la Estación de Bombeo de Ceiba Pueblo. Esto requerirá la instalación de una línea sanitaria desde el proyecto hasta la Estación de Bombas a lo largo de la carretera de acceso y la Carr. Estatal PR-3. Con esta alternativa no habrá efluentes sanitarios tratados hacia los manglares o la zona costera.
20. El Desarrollo Bahía Algodones comenzará su operación para el invierno del año 2010. El Plan de Re-uso para la antigua Base Naval Roosevelt Roads propone la

activación y uso de las plantas de tratamiento de aguas usadas en los predios de la base. Son plantas de tratamiento terciarios con una excelente oportunidad de recibir otros efluentes. Estas plantas serán operadas y estarán disponibles para conexión posiblemente luego del año 2007. Este proyecto puede considerar esta alternativa, si la misma fuera más viable que la conexión a la Estación de Bombas de Ceiba Pueblo.

21. Al presente existe una depresión relativamente pequeña que cambia de vegetación con los ciclos anuales de lluvias, sequias y periodos de germinación de plantas obligatorias.
22. En el análisis de las mejoras propuestas por Ecosystems & Associates se incluye restaurar el antiguo manglar del área y/o la siembra de Anonas y Pterocarpus, dependiendo del comportamiento de los valores de salinidad en este cuerpo de agua. Parte de las funciones destacadas de los humedales herbáceos tales como la retención de sedimentos, biofiltros y estabilización del terreno, no son de imperiosa necesidad en este lugar, ya que el suelo a sus alrededores es de arena y no ocurre ninguna escorrentía superficial al mar. El suelo poroso actúa de filtro y con sus bacterias ejercen función de biofiltro. Basándose en los planteamientos del DRNA del 14 de noviembre de 2003, corresponde a éste determinar si la condición y función actual como humedal es la preferida. Se prefiere una más diversa y estable, pero como el área es relativamente pequeña, no hay objeción en preservarlo como se encuentra, permitiéndose los cambios cíclicos esperados en los humedales herbáceos.
23. El proyecto impactará mínimamente los manglares dentro de la finca. Se dejará una franja de amortiguamiento de 50 metros entre el proyecto y los humedales. Esta franja sobrepasa por mucho la requerida por el DRNA. Además, se propone la siembra de árboles nativos en esta franja. La restauración de árboles en esta franja proveerá una mayor diversidad de hábitats disponible para esta especie y otras aves nativas. Los manglares propiedad del desarrollador se preservarán además de los 50 metros de mitigación.

24. Hay una pequeña porción de humedal que se verá afectado por la construcción de la carretera de acceso. Se propone mitigar esta acción el crear una zona de mangle en terrenos de la finca y anexa al Bosque Estatal de Ceiba. El área que se convertirá en humedal tiene 8,488 m.c. Esta acción se realizará en estricto cumplimiento con las normas de la Sección 404 del Clean Water Act. Se consultará al Cuerpo de Ingenieros y el DRNA en cuanto al mecanismo de recrear el humedal y la vegetación que se sembrará.
25. El proyecto propone una mejoría sustancial en esta franja de amortiguación, mediante la siembra de árboles nativos con funciones múltiples de hábitats para la avifauna y otra vida silvestre.
26. Los impactos primarios se dividen en positivos y negativos. Estas tierras fueron objeto de la operación de una finca de caña y posteriormente a una de pastoreo. Su mayor impacto primario negativo fue la eliminación de la biodiversidad de la flora y fauna. Sus impactos negativos han sido efectos de erosión, acumulación de desechos de animales, escorrentía de herbicidas y otros pesticidas. La mayoría de los impactos primarios para este proyecto ya ocurrieron con la tala de los árboles del bosque para la actividad agrícola. El desmonte de la vegetación no fue una actividad reciente ni localizada.
27. No hay abundancia de árboles nativos es este predio.
28. Otro de los impactos primarios negativos del proyecto es el compromiso del recurso tierra para ofrecer espacios de vivienda bajo un concepto de baja densidad en una comunidad planificada. Como impacto positivo, provee amplias áreas verdes y amplios solares permitiendo una reforestación parcial de arboles nativos de múltiples hábitats o funciones para la vida silvestre de Puerto Rico. La franja de 50 metros tendría además de su función de amortiguamiento del Bosque Estatal de Ceiba, una restauración parcial de la flora nativa que se perdió hace más de un siglo. A su vez, puede restaurar hábitats utilizados por la Mariquita y otra vida silvestre e Puerto Rico.

29. La mayoría de los comentarios del DRNA fueron contestados. El proponente acepta cumplir con los requisitos del DRNA del 2 de abril de 2007 al desarrollar el proyecto propuesto.
30. Existen dentro de la propiedad aproximadamente 152,878 m.c. La pérdida de humedal por la carretera de acceso es de 2.4%. El Bosque Auxiliar que se propone tiene una cabida aproximada de 86,660 m.c., que es una zona de transición que indirectamente se le añade al Bosque Estatal de Ceiba. Para mitigar la pérdida de humedal se propone recrear o extender el mangle en un área dentro de la zona de amortiguamiento de 8,488 m.c.
31. La propiedad está fuera del área de expansión urbana del Municipio de Naguabo. Si embargo, todo plan de expansión urbana tiene que ser dinámico y permitir el crecimiento de las áreas que el limita. Este proyecto es un complejo turístico residencial de baja densidad, que por su tamaño y sus usos propuestos no tiene que estar dentro del área de expansión urbana. Las facilidades hoteleras podrían a disposición del turismo local e internacional los extraordinarios recursos naturales que provee el sector de Naguabo, muchos de estos pocos conocidos. El 96.6% de la cabida del proyecto estará dedicado al desarrollo de sistemas naturales para el turismo de naturaleza, como áreas verdes, áreas en su estado natural y humedales, etc.
32. El Municipio de Naguabo ha endosado el proyecto.
33. Se propone el desarrollo de 360 habitaciones y 400 unidades de vivienda tipo "walk up". El propósito es proveer la alternativa de un complejo turístico – residencial para el Municipio de Naguabo que actualmente necesita una inyección económica, ya que al presente su economía muestra indicios de estancamiento.
34. El desarrollo del hotel de 360 habitaciones estará orientado a promover el turismo de naturaleza local, mejorando el entorno ambiental en las áreas próximas a ecosistemas sensitivos, por su cercanía a recursos como el Bosque de Ceiba, Bosque Estatal del Caribe (El Yunque), Pasaje de Vieques, las playas de la costa Este y su cercanía a la isla de Vieques.

35. No hay cuerpos de agua permanente que discurra por la propiedad. El área es drenada por las vaguadas u hondonadas naturales del predio. El desarrollo no impactará cuerpo de agua. Las aguas de escorrentías discurrirán por el sistema de drenaje a diseñarse que descargará a una laguna de retención a construirse y a través de un sistema de riego se retornarán paulatinamente a una laguna de retención a construirse y a través de un sistema de riego se retornarán paulatinamente a los terrenos verdes del desarrollo. Se propone descargas balanceadas al manglar, aguas de escorrentías para mantener su hidrología actual.
36. Las áreas impactadas por la construcción no están inundadas por la tormenta de 100 años. Tampoco afectarán las marejadas de la tormenta de 100 años.
37. El área cuenta con la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto. La excepción es la falta de servicio sanitario y la habilitación de un acceso hábil para las facilidades. El servicio de agua potable está deficiente.
38. La residencia más cercana así como la zona de tranquilidad más cercana, quedan aproximadamente 1,500 metros de distancia al Norte de la propiedad.
39. Los dueños de la propiedad están negociando con la Autoridad de Tierras para la adquisición de la franja de terrenos en la Finca Esperanza para la construcción del acceso.
40. En la colindancia Oeste ocurre el Bosque Estatal de Ceiba y en el límite Sur se localiza la zona marítima del Mar Caribe.
41. En el límite Oeste se proyecta dentro de los terrenos unos humedales y mangles del Bosque Estatal de Ceiba.
42. El proyecto proveerá a los residentes al área metropolitana, municipios vecinos y del Municipio de Naguabo la oportunidad de adquirir una vivienda en un desarrollo turístico – residencial, donde el desarrollo residencial contará con sus accesos privados y facilidades recreativas para los residentes exclusivamente. Las rutas a la costa serán áreas independientes.

43. El hotel proveerá una fuente de trabajo para los residentes del municipio que tiene actualmente una tasa de desempleo de 21.5%, 2.3% sobre el promedio del resto de la isla de Puerto Rico.
44. El resultado del estudio de tránsito demuestra que el impacto de tránsito a ser generado por el proyecto y el proyecto Casa Bella, no afectará adversamente la operación de las intersecciones, rampas y expreso estudiados.
45. La acción propuesta no tiene un impacto en lo que respecta a Justicia Ambiental, cumple con la Regla 253.A.
46. Las alternativas analizadas fueron: llevar a cabo el proyecto, no llevar a cabo el proyecto y construir en otro lugar. La alternativa más razonable y con sentido práctico es la de llevar a cabo el proyecto según propuesto.

A continuación exponemos los:

**IV. TESTIMONIOS VERTIDOS EN LAS VISTAS PÚBLICAS
Y ESCRITOS PRESENTADOS:**

1. Compareció el Ing. José Alejandro en representación de los proponentes del proyecto, Umpierre & Martin.
2. El 11 de junio de 2004 y 12 de agosto de 2004 la Junta de Planificación celebró vistas públicas donde se hizo la presentación del proyecto y se recibieron comentarios de vecinos, representantes y ambientalistas del sector.
3. Posterior a esta vista los dueños del proyecto redujeron la intensidad del proyecto propuesto.
4. La DIA-PA ha estado disponible al público desde el 17 de agosto de 2007 y se informó en el anuncio de Vista Pública en el periódico de Primera Hora publicado en esa fecha.
5. La Sociedad Especial Umpierre & Martin adquirió en el 2001 una propiedad en el Barrio Daguao del Municipio de Naguabo con el propósito de desarrollar un proyecto turístico residencial.
6. Se proyectan 4 zonas de humedales dentro de los límites de la finca.

7. Se propone zona de amortiguamiento de cincuenta (50) metros entre el humedal y el área donde pueden construir.
8. El proyecto proponía un desarrollo turístico residencial compuesto por un complejo hotelero consistente de una estructura con un hotel de 100 habitaciones apoyado por 150 unidades de tipo condo-hotel, unidades de uno (1) y dos (2) habitaciones.
9. Luego de la correspondiente evaluación el proyecto se modificó. El cambio mayor es que se eliminan los 58 solares residenciales y se reconfigura la localización del hotel y la unidades residenciales.
10. El nuevo proyecto se propone un hotel con 100 habitaciones y el condo-hotel en un área. Se mantienen las 400 unidades de walk ups. Lo que eran los solares va a ser un área pasiva, se añadió un parque ecuestre con sus zonas.
11. La charca de retención se ha incorporado en el plano para retener las aguas de lluvia.
12. El proyecto según se presenta ahora, el hotel tendría 60,000 pies cuadrados, el condo-hotel tendría 150,800 pies cuadrados para un total de 210,800 pies cuadrados. Las unidades de vivienda tendrían 896,000 pies cuadrados. Las facilidades recreativas tendrían de Casa Club, Restaurante, Áreas Administrativas y Salón de Actividades con 12,000 pies cuadrados. El parque ecuestre con un salón de actividades y caballeriza de 5,000 pies cuadrados. El total de las facilidades recreativas sería de 17,000 pies cuadrados. El total de construcción sería de 1,123,800 pies cuadrados y ocuparía dentro del lote un área de ocupación de 346,400 pies cuadrados. El porcentaje de área bruta de construcción sería de 13% y área de ocupación un 4%.
13. El hotel provee 109 estacionamientos, el condo-hotel para 234 estacionamientos, las unidades de vivienda para 800 estacionamientos, la casa club para 24 estacionamientos, el parque ecuestre para 42 estacionamientos y el estacionamiento tiene 1,239 pies cuadrados.
14. El proyecto propuesto impacta los terrenos de la propiedad. Los edificios ocupan 63,981 metros cuadrados para un 8% del área, el área de estacionamiento ocupa

31,780 metros cuadrados para un 4%, los accesos y las áreas pasivas ocupan 21,384 para un 2.7%, las calles ocupan 48,768, para un 3%. Las áreas verdes se mantienen 456,663 que representa el 56% del proyecto, de la zona del área del solar. Los humedales representan el 152,878 m.c. para un 19%. La zona de amortiguamiento de cincuenta metros (50) tiene un área de 86,660 m.c. para un 11% y la zona de amortiguamiento de la zona marítimo terrestre son 11,526 para 1%.

15. El complejo hotelero consiste de un complejo de hotel de 100 habitaciones doble con facilidades de restaurantes, tiendas de especialidades, sala de juegos, sala de reuniones, piscina y terrazas con vistas panorámicas. El condo-hotel con 156 unidades divididas en 52 unidades de una habitación y 52 unidades de dos habitaciones en trece edificios para un total de 360 unidades de hotel, casa club, con cuatro (4) canchas de tenis, restaurante y acceso a la playa.
16. Las unidades tipo walk-up serían 400 unidades de tres (3) habitaciones por unidad y con un área de construcción de 2,000 p.c. Se proponen ocho (8) estructura de cuatro niveles siguiendo los contornos existentes del terreno y orientados a las vistas panorámicas.
17. Se proponen facilidades recreativas para los residentes de las unidades walk-ups y los solares. Se proveerá una piscina, cuatro (4) canchas de tenis y área de juego para niños.
18. Se propone Club Ecuestre con caballeriza y un paseo ecuestre,
19. El área que se propone como acceso del público ala playa y área de estacionamiento. Se provee zona de 30 estacionamiento para
20. Se provee una zona de amortiguamiento entre el humedal y el área de construcción de 50.00 metros y otra zona de amortiguamiento entre el límite de la marejada de 100 años y el límite de la construcción.
21. Se va a construir en el solar un 11%. Se mantienen los humedales, zonas verdes y las zonas de amortiguamiento.

22. El límite de la marejada ciclónica para un período de 100 años tiene una elevación de 3.4 metros frente a los terrenos del desarrollo Bahía Algodones.
23. El Reglamento Núm. 17 define la zona marítimo terrestre como el espacio de las costas de Puerto Rico que baña el mar en su flujo y reflujo, en donde son sensibles las mareas, y las mayores olas en los temporales, en donde las mareas no son sensibles e incluye los terrenos ganados al mar y las márgenes de los ríos hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles a las mareas; y el término, sin condicionar, significa la zona marítima terrestre de Puerto Rico.
24. El Mapa de FEMA tiene vigencia del año 2005 y la topografía es la que actualmente tiene el terreno. De forma que el límite de la ZMT establecido es el real y vigente.
25. El límite de la orilla normal se identifica como también el límite de inundación de 100 años (elevación de 4.0 metros). Ninguna estructura propuesta se afectaría por la marejada ciclónica de 100 años. Si ocurrieran cambios climáticos relacionados al derretimiento de los glaciares y el aumento en los niveles del mar, que algunos científicos han expresado que sería de 2.00 metros, tampoco esto se vería afectado por las estructuras propuestas por que la más baja está en el nivel 8.00 metros.
26. La construcción propuesta no invaden las zonas de amortiguamiento de 50 metros y 20 metros. El estacionamiento propuesto y el acceso a la playa que se provee para el uso público, están dentro de la zona de 20.00 metros.
27. La infraestructura disponible de AEE le ha dado punto de conexión al proyecto.
28. La PR-3 sería el acceso principal al proyecto. Estarían construyendo un acceso con ancho de rodaje de 13.30 metros por un largo de 1,450 metros desde Bennington Road (acceso a la antigua Base Naval Roosevelt Road) hasta la propiedad. Bennington Road intercepta con la Carret. PR-3 en el Km. 61.4. A 700 metros hacia el Oeste ocurre la rampa de acceso al expreso PR-3. A través de este expreso se accesa a todo el litoral Este y al área metropolitana.
29. El 2 de febrero de 2004 la Autoridad de Carreteras informa que acepta el estudio de tránsito preparado por el Ing. José J. Parejo. El estudio de tránsito hace las siguientes recomendaciones: 1. La carretera de acceso al proyecto Cotton Bay

Resort debe tener una sección típica de 1.60 metros, dos calzadas de 7.30 metros cada una. 2. Se proveerá el marcado de pavimento y la señalización necesaria en el área del proyecto, así como también en el sistema vial estudiado. 3. Se proveerá el plan para el mantenimiento de tránsito durante la construcción de las mejoras al camino de Los Corchos de acuerdo al Manual de Dispositivos Uniformes para Reglamentar el Tránsito en las Vías Públicas de Puerto Rico.

30. El acceso que tiene el proyecto es uno excelente. Las carreteras existentes y a construirse podrá manejar a un nivel de servicio bueno, el tránsito que generará el proyecto.
31. La carretera de acceso a construirse como parte del proyecto, es uno de los beneficios que tendrá la comunidad. La carretera de acceso proveerá una vía vehicular adecuada hacia la villa pesquera de la Cooperativa de Pescadores de Corchos y hacia los terrenos al Oeste de la propiedad objeto de la consulta.
32. La demanda de AEE. El 2 de diciembre de 2004 la AEE informó el punto de conexión del proyecto e indicó las siguientes condiciones: 1. Se debe extender a costo del desarrollador un alimentador a lo largo de la Carret. PR-3. También habrá que extender otro alimentador desde Bennington Road hasta el proyecto. 2. Se especifica el voltaje de alimentación que será de 13.2 Kv. 3. Próxima etapa se presentarán planos para la distribución eléctrica del proyecto. 4. Presentar los cálculos de carga de energía eléctrica del proyecto. 5. Especificar el "North American Datum" en los planos. 6. Las aportaciones a la AEE se hará con dos meses de anticipación. 7. Reubicación de las líneas eléctricas existentes será responsabilidad del desarrollador. 8. Evaluación caduca al año. El desarrollador cumplirá con todos estos requerimientos.
33. La PR Telephone el 1 de julio de 2003 indicó el punto de conexión de las facilidades telefónicas del proyecto.
34. El 23 de agosto de 2006 la AAA informó que el proyecto propuesto se conectará al Combinado Naguabo-Humacao. El punto de conexión se informará más adelante. Indican que el desarrollador tendrá que aportar a la infraestructura a construirse. El

dueño tendrá que aportar la cantidad de \$500.00 por unidad de vivienda. La AAA ha establecido la cantidad de unidades de vivienda en 906 unidades. La AAA ha manifestado en su comunicación que tiene o tendrá en un futuro inmediato la capacidad para suplir la demanda de agua potable del proyecto. Pueden concluir que la AAA ha endosado el proyecto.

35. El volumen de aguas usadas produciría 329,000 galones por día (gpd) de aguas residuales. Se dividen las aguas residuales en 140,000 gpd de las unidades de vivienda y 189,000 gpd del hotel y condo-hotel.
36. En la comunicación del 23 de agosto de 2006, la AAA indica que el servicio de alcantarillado podrá ser prestado mediante conexión a la Estación de Bombas de Ceiba Pueblo. El desarrollador tendrá que construir las mejoras al sistema de AAA que el área de operaciones de Fajardo establezca. Se anticipa que se habrá de construir una línea sanitaria a presión desde el proyecto hasta el pueblo de Ceiba a lo largo de la Carretera Estatal PR-3. Las mejoras a la Planta de tratamiento de Fajardo están en progreso y estarán listas antes que comience a operar el proyecto que será el invierno del 2010.
37. La AAA en su comunicación indirectamente informó que el sistema sanitario de ellos tiene o tendrá la capacidad para tratar las aguas usadas del desarrollo Bahía Algodones.
38. La disposición de aguas pluviales no representa un problema mayor. Depende esencialmente del diseño y construcción de un eficiente sistema pluvial. Se diseñará un sistema pluvial que maneje las escorrentías dentro de la propiedad y sin que afecte los sistemas naturales que rodean la misma. La escorrentía generada por el proyecto será manejada utilizando un sistema convencional de pocetos, registros y tuberías que conducirán las aguas a través de las calles hasta una o más tuberías de descarga a una charca de retención.
39. Se estima que durante la vida del proyecto se generarán 13,300 libras de basura al día. Durante la construcción se estima que genere 800 metros cúbicos por semana.

Estos desperdicios no son peligrosos. Se anticipa que una compañía privada recogerá los desperdicios.

40. Se ha estimado preliminarmente un movimiento de tierra balanceado entre corte y relleno de 1,220,000 metros cúbicos para el proyecto propuesto. Esto no es una cantidad significativa al comparar con la cabida de la finca de 820,476.13 metros cuadrados.
41. Se implantarán diferentes medidas de mitigación durante la construcción del proyecto.
42. El 2 de abril de 2007 el DRNA luego de evaluar la DIA informa que no objeta el proyecto condicionado a los siguientes requisitos: 1. Conforme a la Ley de Vida Silvestre, Ley Núm. 241 del 15 de agosto de 1999, según enmendada la mitigación para este proyecto será 1:1. Se estima que al menos 30 cuerdas de terrenos será el número mínimo de mitigación aplicable. Se establecerá una zona de amortiguamiento de 50 metros desde donde termina el área boscosa y/o mangle del Bosque Estatal y comience el desarrollo propuesto. Esta franja será grabada mediante una servidumbre de conservación a perpetuidad. Al menos 100 cuerdas de los terrenos que estarán fuera de la huella construida final, serán sometidas a servidumbre a los fines de conservar el área verde. Todas las servidumbres que se establecerán serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Estado Libre Asociado de PR. 2. Se deslindará la zona marítimo terrestre conforma la Reglamento 4860. Así mismo, se realizará un deslinde oficial de los terrenos del DRNA, desde el Bosque Estatal de Ceiba y los terrenos aprobados de este proyecto. 3. Informa que el proponente presentó comunicación del 23 de agosto de 2006 de AAA informando que hay facilidades de agua potable y sanitaria para servir el proyecto. 4. Deberá cumplir con el Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre. 5. Deberá cumplir con la Ley de Bosques de PR y el Reglamento 25 de Planificación. Por cada árbol que corte habrá de sembrar dos. 6. De descubrirse en los terrenos a desarrollarse un cuerpo de agua superficial o subterráneo el DRNA deberá ser

- informado. 7. Proponente deberá cumplir con el Reglamento de Planificación Núm. 3. 8. Se deberá obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación.
43. También comenta que le corresponderá resolver a la Junta de Planificación en torno al Reglamento de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe.
44. El proponente acepta cumplir con los requisitos del DRNA del 2 de abril de 2007 de desarrollar el proyecto propuesto.
45. Compareció el Sr. Jorge A. Rosa comparece por sí y en representación de la organización Aguas Para Todos.
46. Indicó que el 10 de julio de 2004 remitió una carta a la Junta de Planificación pidiendo el status de interventor y no se le notificó por escrito.
47. Sus asesores y la gente de la comunidad no están disponibles a esta hora.
48. Compareció el Sr. José E. Márquez García y representa la comunidad de Daguao. Forma parte del Comité Cívico, Social y Cultural del Barrio y Comunidad Especial de Daguao. Expone que no sabe como se llama vista pública cuando los aludidos no fueron debidamente citados. Se enteraron del DIA por casualidad. Los primeros que deben ser notificados son los aludidos, las comunidades y sus representantes.
49. La Junta Comunitaria está en contra de cualquier desarrollo de construcción que atente contra el bienestar social de nuestras comunidades. El desarrollo de Cotto Bay colinda con la Comunidad Especial Santiago y Lima, la comunidad de Playa Húcares y está planificada directamente en la Comunidad Especial Daguao, Sector El Corcho.
50. La Ley Núm. 1 del 1 de marzo de 2001, Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales, establece como un imperativo que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sus municipios, modifiquen su enfoque de intervención y sustituyan su función o desempeño tradicional de estado paternalista por un modelo que incorpore la capacidad y voluntad de trabajo de las comunidades en la

solución de sus problemas. Esta ley establece que la participación ciudadana en cada proceso que afecte a una comunidad especial.

51. Ninguna de las tres (3) comunidades ha sido invitada a participar de los procesos que se siguen para establecer estos proyectos ya planificados. Estos proyectos tienen una salida hacia la PR-53 directamente y nunca tomaron en consideración a Santiago y Lima, que cuenta con una sola salida, no con este problema de congestión vehicular en el malecón, en fin, no les importó las comunidades especiales.
52. La Comunidad de Daguao está formada por 2,186 habitantes y tienen un problema enorme por la falta de agua potable. Es lamentable que tengan los ríos para repartir agua para otros pueblos incluyendo a Vieques y Culebra, mientras tienen necesidad del servicio.
53. Efectivo el 31 de marzo de 2004, utilizando los procesos y parámetros establecidos por la Ley sobre Realineamiento y Cierre de Bases (BRAC). Establece los procedimientos para el cierre de bases militares y su futuro desarrollo con el fin de maximizar el potencial de desarrollo económico y social de las comunidades cercanas a la base. El gobierno de PR contrató los servicios de Estudios Técnicos dirigido por el Sr. Villamil, el cual reflejó el futuro económico de Naguabo, futuro económico a base de proyectos de Ecoturismo.
54. La Junta Comunitaria se encuentra trabajando por el bienestar social de los residentes, mejorar la calidad de vida de los hermanos Naguabeños. Han aprendido a ser paternalistas y a ser autogestionarios.
55. En el Sector Playa El Corcho, donde se propone este proyecto de destrucción, por que allí existen los mangles más antiguos del Caribe, aves en peligro de extinción, lugar donde los manatíes vienen a tomar agua del Río Daguao, tienen al Manatí Moisés que viene a compartir con sus visitantes.
56. Puerto Rico se está quedando sin playas. Vivirán en una isla que los grandes intereses grandes desarrolladores se sirven con la cuchara grande sin importarle a las comunidades pobres, las comunidades marginadas. Ejemplo: Hotel

Conquistador, ¿Qué beneficio a traído a Martinillo y Parcelas Beltrán?, Palmas del Mar ¿qué beneficio ha traído a las comunidades que colindan con esta marina?

57. El Fideicomiso de Conservación junto al DRNA en una alianza rindieron un informe el cual reflejan mejorar la salud del medioambiente y proveer alternativas sustentables a las comunidades, bajo los principios de conservación, investigación y educación. Los usos propuestos para las áreas de conservación tienen los siguientes objetivos: 1. Conservar y proteger las tierras, ecoturismo y biodiversidad a través de recursos. 2. Involucrar a los ciudadanos en estudios científicos de biodiversidad y funcionalidad del ecosistema. 3. Integrar a la comunidad local en prácticas de conservación de tierras. 4. Desarrollar un ambiente de investigación para el estudio científico de ecosistemas de isla tropical.
58. Están plenamente convencidos que el futuro económico del pueblo de Naguabo no está en el desarrollo de hoteles en sus costas ni mucho menos el Cotton Bay en el Sector El Corcho. Van a dar la batalla para que las comunidades especiales no sean desintegradas. Deben unir esfuerzos para unir esfuerzos para lograr el éxito de la iniciativa del Comité Desarrollo Social y Cultural Daguao, Inc., que dará un nuevo impulso a la región Este del país especialmente Naguabo.
59. La comunidad de Daguao es el barrio más distante del pueblo de Naguabo, el sitio donde más tarde llega al agua cuando llega. Los proyectos que han establecido se están tragando el agua que por ley y por derecho reciben. Casi todos los días están sin agua en Daguao. La presión que llega a veces es tan minina que ni tan siquiera da para bañarse.
60. Los desarrolladores deben pensar el daño que le están haciendo a la comunidad, la poco agua que reciben ya no la van a recibir.
61. Compareció el Sr. José A. Rosa.
62. Expuso que el gobierno de Puerto Rico en los últimos dos años ha invertido en decenas de miles de dólares en un Plan de integración de Ceiba y Naguabo en relación al Plan de Re-uso de la Base Roosevelt Road, y esto no se ha tenido en

- consideración. Ese estudio lo encomendó la compañía de Comercio y Exportación. Estudiosos Técnicos Inc., y Advantage Business Consulting hicieron este estudio.
63. Los proponentes no han utilizado este estudio y la Junta de Planificación se ha enterado que este proyecto existe. Propone un turismo muy distinto al que propone los proponentes.
64. No tienen evidencia de cómo van a hacer los cortes de terrenos de las partes altas, de modo que las aguas de escorrentías no afectan las costas y las hierbas marinas.
65. Los mapas de FEMA que se emplearon no son los entraron en vigencia en enero de 2008. La aprobación del proyecto tendrá que tomar en consideración los nuevos mapas. Seguramente los trámites no habrán de concluir para el 2008.
66. Los proponentes han ido cambiando constantemente respecto a la obtención de agua. La primera propuesta era obtener el agua de la tubería especial que suministra agua a Vieques y proponían extraer 300,000 galones diarios. El primer día que se presentaron ya no tenían esa propuesta y sometieron una segunda propuesta. Desalinizar el agua. Agua para Todos demostraron que eso no podía hacerse con evidencia técnica y científica y que al a larga terminarían conectándose a AAA. La tercera propuesta es conectarse al sistema sanitario de la AAA a pesar de que no tienen agua suficiente y los abastos que pueda proveer al Río Blanco dependerían grandemente de que se establecieran nuevas plantas de filtración.
67. No han tenido acceso al estudio hidráulico. No tiene evidencia que se haya hecho este estudio.
68. Compareció Marini Del Rosario Vázquez Maldonado, es parte de Naguabo CDC, representa a los comerciantes y agricultura. Es [arte del Centro Cultural de Naguabo y es ciudadana del pueblo de Naguabo Barrio Cubuy.
69. Su presentación no es para restar sino para sumar.
70. Estuvieron en la última vista que hizo Cotton Bay para 2003. Plantearon que se puso en Primera Hora el edicto y se imagina que se cumplieron con los requisitos de ley, pero en última vista establecieron que si de verdad querían una participación ciudadana tenían que comunicarse con los líderes de las comunidades

que impacta esto. Los proponentes se comprometieron y tomaron los nombres, teléfonos y direcciones postales de líderes de la comunidad y se comprometieron allí mismo a enviar las notificaciones por correo. A pesar de esto no recibieron notificación. El proponente se comprometió. Hoy el salón está vacío. El presidente del Comité Aby Colón no está, están personas no lo sabían.

71. No se vienen a oponer siempre y cuando se tomara en cuenta y se notara con fin el bien común de ambas partes.
72. El proponente había dicho que estaba disponible a reunirse con los miembros de la comunidad. Quisiera saber si esa reunión se dio. El Sr. Aby Colón puso la organización como centro de diálogo.
73. Le preocupa el impacto a la zona. Hay cambios en la estructuración del proyecto pero simplemente se restaron unidades de vivienda.
74. Le preocupa que bien que el área del manglar se pueda ver en el diagrama protegida, pero Cotton Bay tendría la periferia de ese proyecto. Quien le asegura indistintamente el acuerdo de perpetuidad, quien le asegura que en el futuro como dueño de esa área no se va a ver impactada por que se le cortó algún proceso de ese ecosistema. Se le cortó el agua dulce, el agua salada. En casos anteriores se destroza el área se secó el sistema y construyen en el centro.
75. Quien se asegura que va a haber un plan de mitigación y plan de manejo no solamente para que se conserve el área, sino que sea un plan de manejo que vitalice el área, que la ponga en sus mejores condiciones por que sigue siendo un atractivo turístico. Donde esta ese compromiso y que la comunidad participe.
76. Se crea una carretera paralela a la existente y por que no se sentaron con la comunidad para que fuera un solo acceso que fuera de beneficio para la comunidad y para el proyecto. Si es que el proyecto tiene un interés genuino que la comunidad se va beneficiada. Hacen una carretera paralela. Por que no se hizo en la planificación darle un beneficio a los pescadores del Corcho. Que haya una porción que puedan compartir el espacio.

77. La gente del Corcho no cree en este proyecto por que es un proyecto destructivo. Confinar la Villa Pesquera es una manera de impacta. Van a confinar la Villa Pesquera. La van a confinar a un espacio limitado a su estructura.
78. La comunidad tienen propuestas de compañías organizadas que el gobierno de Puerto Rico le da su confianza como Estudios Técnicos para hacer propuestas de desarrollo económico que ya han sido estudiadas y son viables.
79. Por que no se sientan con la comunidad y construyen un proyecto que vaya a tono con el área y a tono con sus intereses.
80. Hay estudios que indican que para el área de Naguabo lo que tendría mayores beneficios económicos y de menos impacto a nivel social y ambiental son los que indicó Estudios Técnicos.
81. Hay proyecto de vivienda de alto nivel adquisitivo que rodean a Naguabo y no se han vendido en su totalidad. La situación económica del país no apunta a que se van a poder adquirir este tipo de vivienda.
82. La globalización indica que hay que diversificar las ofertas turísticas y de vivienda y la sustentabilidad.
83. Pregunta por qué no hubo el momento de reunión serio no un edicto.
84. Reside en Cubuy que es de donde baja el agua y hace un mes que no tiene agua. Si los viven allá arriba está con problemas de agua, vuelven a hacer propuestas sobre el agua que no son seguras por que actualmente no se resuelve la demanda actual.
85. Es imposible que están en Puerto Rico que responde a lo que son las mejoras cosas y con las consecuencias de las cosas no planificadas. No solo es solamente evitar el impacto negativo sino ver cuanto impacto positivo puedo hacer.
86. El proyecto no plantea un proyecto de reciclaje incorporado en su infraestructura. Indican que depositan en Fajardo. Van a impactar por que si se llena el vertedero por que van a tener que ir al vertedero más cercano que es Juncos y así sucesivamente. No plantean en el proyecto el reciclaje. Si las cosas escritas no se cumplen imagínense las que no está escritas.

87. Los argumentos si hay o no yacimientos arqueológicos en el área. Plantea que se hizo un estudio y no hay. En la última vista el Arq. Jorge Ortiz Colón, presentó un documento donde el Instituto de Cultura Puertorriqueña tiene evidencia de que allí hay yacimientos indígenas y pueden haber algún tipo de yacimiento arqueológico. La pregunta es por que el documento no habla de esto.
88. Indican que solo el 11% del terreno va a ser impactado pero van a impactar la zona más importante que es la zona costera. Tienen toda la periferia del terreno y que les asegura que lo disponible más tarde va a ser impactado como el proyecto Conquistador, Palmas del Mar, que aseguró en su momento que no iba a impactar equis zona y que iba a dar acceso a las playas. Hoy la comunidad de Humacao ha perdido proyectos para el desarrollo comunitario por que lo ha adquirido la gente de Palmas del Mar.
89. Como Naguabeña quiere desarrollo económico pero también quiere que haya agua, manglares por que allí es donde azotan los huracanes inicialmente. Desea que la comunidad de Daguao participe por que es su derecho a participar.
90. Compareció el Sr. Jorge Fernández Porto, representa la oficina de la representante María de Lourdes Santiago. Solicitaron la vista pública por que luego de haber sido publicado el anuncio no estaban señaladas las vistas públicas y entendían que era fundamental que e ofreciera el espacio y el tiempo para que la comunidad y los interesados se pudieran manifestar en torno al documento y el proyecto.
91. Recuerda que hace unos 8 ó 10 años estuvieron en una vista pública de un proyecto en este lugar ante la Junta de Calidad Ambiental. Todavía a estas alturas están debatiendo este proyecto y 10 años después las imprecisiones del documento ambiental son importantes al momento de evaluar los impactos totales del proyecto.
92. No entiende como es que el gobierno de Puerto Rico puede evaluar proyectos de esta naturaleza y considerarlos esencialmente turísticos. Se imagina que los proponentes se estará acudiendo a la Ley de Incentivos Turísticos. Este proyecto es en primer lugar residencial y luego el aspecto turístico es uno totalmente

secundario con respecto al mismo. Por lo tanto, la evaluación del proyecto tanto ambiental y sus consecuencias y su consulta de ubicación tiene que ser valorado como un proyecto residencial en las costas de Puerto Rico y no como un proyecto turístico en la costa de Puerto Rico. Lo turístico presupone que va a generar empleos, riquezas, ingresos para unos sectores y lo residencial tiene un aspecto totalmente distinto. Tiene un carácter económico totalmente distinto pero sin embargo los impactos a largo plazo de áreas residenciales son mayores que las áreas turísticas. Una empresa turística le interesa conservar las condiciones naturales apropiadas para mantener el turismo viniendo, mientras que una vez se ocupan los desarrollos residenciales se ocupan va a depender de los ingresos y de la misma comunidad el que se mantengan o no los impactos ambientales en un área.

93. Donde el 20% del suelo del lugar son humedales, manglar o herbáceos de agua dulce, es una cantidad considerable.

94. El documento ambiental no evalúa los impacto sobre el litoral costero ni sobre el terreno sumergido, como los corales, hierbas taraceas, praderas de hierbas en el área. Es una ausencia de evaluación imperdonable. Esto es un proyecto que da la cara a la costa y el simplemente mencionar que no va a tener impacto sobre el litoral sin sostenerlo es insostenible y no debe ser aceptado por la Junta de Calidad Ambiental.

95. En la zona hay un área de colares pétreos bastante extensa y bastante rara. Hay praderas de hierbas marinas inmenso en el lugar que sirven de alimento a varias especies que no mencionan el documento como el Manatí, Carrucho y otras.

96. El documento ambiental señala y minimiza el valor ecológico de la zona por que le llaman y describen el sitio como zonas previamente perturbadas y ahora son pastos y barbechos. Es muy difícil afectar una zona previamente afectada y no tocar las áreas naturales que no han sido previamente afectadas. Minimiza la recuperación ecológica.

97. A la hora de evaluar la ecología de un área no es meramente hacer una mención si hay especies en peligro de extinción. El problema de estas especies es que no aportan a la estabilización del sistema por que están en peligro de extinción. Las que aportan a la estabilización del sistema son las que no están en peligro de extinción y esas son las que hay que evaluar y estudiar. Los proponentes consistentemente evalúan las áreas ecológicas partiendo de las especies que están en peligro de extinción en primer lugar y dejan de evaluarse integralmente las otras especies.

98. Hay esa ausencia de evaluación, se minimiza el valor de los suelos achacándolos a perturbaciones anteriores. Los proponentes indicaron que el Departamento de Agricultura endosó el proyecto pero no mencionan que luego de haberlo endosado no endosó el proyecto por que son terrenos con potencia agrícola. El Departamento se echó hacia atrás ante la petición del proponente y presiones del gobierno. Deja mucho que decir de la palabra y criterio científico del Departamento de Agricultura. Primero no endoso y luego cambió su posición y ahora endosa.

99. Los proponentes señalan que un área pequeña de humedal de la esquina noroeste del proyecto se verá afectada por la construcción de una carretera de acceso y se propone la creación de un mangle. Es muy difícil convertir lugar que la naturaleza ha creado las condiciones para que ocurra salinidad, combinación de agua dulce y salada se propicia para que puedan sobrevivir y procrearse las distintas especies de mangle, es bien complicado y cara. Las recomendaciones ordinarias de las agencias es que donde no hay manglares ni condiciones para que existan no vaya a tratar de crearlo por que va a votar sui dinero. Es bonito decir que van a crear manglares donde no los hay. Una vez se de el proyecto quien va estar detrás de esa restauración para que funcione. No se menciona nada de eso en el documento.

100. Se menciona que se va a sembrar arboles nativos de hábitats múltiples. No conoce dentro de la ecología hábitats múltiples. Debe usar un lenguaje científicamente más adecuado.
101. Mencionan la creación de un bosque de ecotono. Esto no existe. Existen los ecotonos que son lugares de transición de un lugar a otro, pero bosques de ecotono, no sabe que es lo que es.
102. Los proponentes dice que no saben como el Pelicano está en la lista de peligro de extinción y que fue extraída del listado federal por su rápida recuperación. No es cierto. La especie sigue en peligro de extinción, está en las listas de Puerto Rico y gobierno federal para agosto de 2007. Están induciendo a la Junta que hay una recuperación de la especie cuando no se puede probar que eso es así.
103. Indican que no van a impactar el litoral, pero un proyecto de esta magnitud de viviendas, hotel, es difícil pensar que no va a haber un impacto al litoral. Claro que va a haber un impacto al litoral. Minimizan que no se va a impactar el litoral.
104. Deben evaluar la existencia de corales frente al área que se pretende construir y no se menciona en el documento ambiental.
105. Mencionan que van a deslindar la zona marítimo terrestre pero no precisan cual es el área de servidumbre que van a dejar. No saben si van a cumplir con la zona de 50 metros a partir de la zona marítima terrestre.
106. Sobre impactos acumulativos los evalúan en términos de los impactos a través del tiempo en los predios no evalúan el impacto acumulativo desde el punto de vista en los usos de los terrenos colindantes. Por ejemplo el proyecto colinda con la Antigua Base Roosevelt Road y en la parte sur de esta base, esta parte va a ser vendida por la marina para desarrollar no se sabe qué cosa. Por lo tanto los impactos acumulativos tienen que ser evaluados en el peor prospecto posible, que esa área va a ser altamente desarrollada. Añade impactos a la calidad del ambiente, tránsito, aguas potables, aguas usadas, electricidad. Nada

- de esto se evalúa en el documento ambiental. El evaluar los impactos acumulativos es impredecible en el documento ambiental.
107. No se discute que el proyecto queda cerca del Yunque. No se evalúa el resto del Corredor desde aquí hasta el Yunque. No cumple con los parámetros de zonificación especial de El Yunque. Estos terrenos están hoy día zonificados.
 108. Compareció Flor Marino Vázquez, Guayanes de Punta Lima.
 109. Indicó que estuvo en la UPR y el mapa que están indicando los proponentes no es el mapa actual.
 110. Toda la zona es inundable. Hay que considerar la marejada.
 111. Compareció el Sr. Pedro Martin, co-dueño del proyecto.
 112. Indicó que para el problema del agua han presentado alternativas.
 113. Que se ha reunido con los líderes de la comunidad, ha habido diálogo.
 114. Que el planteamiento de marginación ocurre pero no ocurre en este proyecto.
 115. La acción propuesta propone un carril exclusivo que será de libre acceso a la comunidad.
 116. El área de la Villa Pesquera es esencial en el área. Su presencia es esencial para el entorno turístico del proyecto.
 117. No van a impactar el cayo ni los corales. Están conscientes de eso y tomarán medidas en la fase de construcción del proyecto.
 118. Que el compromiso con el DRNA es crea una servidumbre a perpetuidad.
 119. El uso más intenso al proyecto es turístico.
 120. El mapa de FEMA que están utilizando es el último de 2005.
 121. Naguabo se va a beneficiar del desarrollo.
 122. Compareció por escrito la Sra. Flor Marina Vázquez Díaz, portavoz de Guardianes de Punta Lima.
 123. Expuso que todos los pueblos costeros tienen el deber, responsabilidad y compromiso de proteger los bosques costeros, no solo para el disfrute de todos los puertorriqueños sino para toda la vida marina que los rodea, toda la flora,

fauna, humedales, manglares y montañas que indirectamente se ven afectadas por estos desarrollos en áreas sensitivas.

124. Es sabido que la situación económica que se están pasando y que cada cual está buscando cómo hacer dinero pero no a costa de destruir un recurso natural tan sensitivo que van a perder para siempre.
125. Nadie hace las cosas tan perfectas sino la naturaleza misma. Esos terrenos están como están debido a que han sido preservados sin la intervención de desarrollos.
126. Si los desarrolladores quieren contribuir a la economía del país, Naguabo tiene otros lugares donde pueden reubicar el proyecto sin afectar la costa y la montaña. Pero esto aunque ayudaría al país no les deja dinero ni los beneficios y exenciones que les ofrece la Compañía de Turismo.
127. Están rompiendo con sus entornos, son la peor amenaza para las costas. Dependemos de ustedes para que esto no continúe. Confían y viven con la esperanza que en Puerto Rico se comience a implementar una verdadera planificación de calidad para todos nosotros y sobre todo para el ambiente.
128. Los bosques costeros no son negociables actúan como un filtro hacia el mar. Objetan totalmente el proyecto.

A continuación exponemos la:

**V. RESOLUCIÓN EMITIDA POR LA JUNTA DE GOBIERNO
DE LA JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL:**

El 21 de diciembre de 2006 la Junta de Gobierno de la Junta de Calidad Ambiental emitió Resolución Interlocutoria, Núm. R-06-37-1, la cual nos fue notificada el 21 de junio de 2007.

La Honorable Junta resolvió que de conformidad a las disposiciones del Reglamento para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales (RPPETDA), le corresponde única y exclusivamente a la Junta de Gobierno hacer la determinación de adecuacidad de la DIA. Que las funciones del Panel Examinador están limitadas a aquellas que la Junta de Gobierno le delegue y a las especificadas en el RPPETDA.

Añade dicha resolución lo siguiente:

"Por otro lado, la Regla 202 (C) del RPPETDA dispone que los trámites de evaluación de documentos ambientales, como lo es la DIA en este caso, "[..] será uno informal, no contencioso y sus conclusiones no conllevan determinaciones adjudicativas." Sin lugar a dudas, la L.P.A.U. y el RPPETDA establecen específicamente la naturaleza de estos procedimientos informales, investigativos y no adjudicativos que abarcan la evaluación de los documentos ambientales. El trámite de consulta pública queda enmarcado en este procedimiento informal e investigativo, razón por lo cual el informe que emita el Panel Examinador se ha de limitar a exponer un resumen de la información presentada, los comentarios recibidos y sus recomendaciones sobre el asunto objeto de la vista, con tal de obtener información que pueda ser útil en la preparación de la DIA-F.

Por lo tanto, la recomendación del Panel Examinador debe estar dirigida a los comentarios presentados por el público que deben ser discutidos en el documento ambiental que sea requerido por la Junta de Gobierno de conformidad con la Regla 254 (H) del RPPETDA, supra, una vez esta examine la adecuación del documento ambiental, el Informe del Panel Examinador y la totalidad del expediente administrativo."

VI. RECOMENDACIÓN:

Conforme a las directrices expuestas, sometemos a la consideración de esta Honorable Junta los hechos, ponencias y documentos presentados en la Audiencia Pública y con posterioridad a la celebración de la misma para su consideración y evaluación del documento de epígrafe.

Dada en San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2007.



YOLANDA I. TORRES ROQUE
OFICIAL EXAMINADORA