

**ANEJO 5: CARTAS DE LAS  
AGENCIAS**

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

SAN JUAN, PUERTO RICO



www.acepr.com

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

14 de septiembre de 2007

Ing. Rafael Meléndez Santiago  
605 Calle Condado  
Edif. San Alberto, Sulte 421  
Santurce, PR 00907

Estimado ingeniero Meléndez Santiago:

**Consorcio Urbs. La Sabana (AEE 07-7-163)  
y Vega Serena antes Hacienda Marqués (AEE 04-8-028)  
Bo. Pugnado Fuera, Vega Baja  
Carga propuesta: 16,350 KVA**

En la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) evaluamos su solicitud de información sobre los proyectos de referencia. Como resultado de esta evaluación, le informamos lo siguiente:

1. Deberá presentar plano de la distribución eléctrica propuesta para endoso por certificación (original y tres copias).
2. Esta evaluación considera únicamente el total de carga solicitada para los proyectos La Sabana y Vega Serena (antes Hacienda Marqués). Este total es de 16,350 kVA. La carga futura del proyecto nombrado como *Aulet* en el Acuerdo entre Desarrolladores para el Combinado Conector Trío Vegabajefío, Avenida Vegaserena y Mejoras Eléctricas no está considerada en esta evaluación. El proyecto *Aulet* deberá posteriormente solicitar una evaluación a la AEE donde se definirá el punto de conexión asignado y las aportaciones (o mejoras) requeridas para servir el proyecto.
3. En el área del proyecto existe un alimentador trifásico de 8.32 kV en calibre 4CU.
4. EL voltaje de alimentación de los proyectos será de 13.2 kV.
5. Los primeros 13,000 kVA de carga solicitados por los proyectos se conectarán al alimentador 9004-08. Se requiere la extensión de este alimentador en calibre 556 ACSR (750 MCM en soterrado) desde el punto de conexión asignado (al lado del Tribunal de Justicia de Vega Baja) hasta los proyectos. El consorcio es responsable del costo total de esta obra.
6. Como parte de la extensión del alimentador, el consorcio pagará a la AEE por los trabajos a realizarse en los siguientes tramos:

"Somos un patrono con igualdad de oportunidades en el empleo y no discriminamos por razón de raza, color, sexo, edad, origen social o nacional, condición social, afiliación política, ideas políticas o religiosas; por ser víctima o ser percibida como víctima de violencia doméstica, agresión sexual o acoso, por impedimento físico, mental o ambos o condición de veterano."

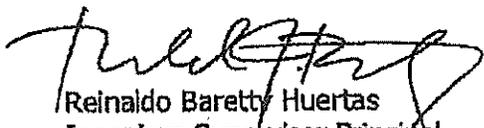
REG. ENGINEERING, P.E.C.  
Rafael Meléndez Santiago

- a. Desde el Tribunal de Justicia en la PR-2 hasta el Doral Bank en la PR-2 (construcción de forma soterrada en calibre 750 MCM).
  - b. Desde el Doral Bank en la PR-2 hasta la Escuela Ángel Sandín (Intersección con la PR-155). Construcción de forma aérea (calibre 556 ACSR).
  - c. Desde la PR-155 intersección Avenida Trío Vegabajefío hasta la PR-22. (En este tramo la AEE construirá en los postes de concreto de 50 pies existentes solamente. El proyecto diseñará y construirá el tramo donde la altura de los postes existentes no cumplan con los despejos necesarios).
  - d. Desde la Avenida Trío Vegabajefío en el lado sur de la PR-22 hasta la terminación de la línea existente de 8.32 kV.
7. Para servir los 3,350 kVA restantes solicitados por los proyectos, se deberá construir un alimentador adicional en calibre 556 ACSR desde la entrada del proyecto La Sabana hasta la PR-155 (por la ruta de acceso a los proyectos desde la PR-155).
  8. Las cargas del proyecto Vega Serena se conectarán directamente al alimentador requerido mediante esta evaluación. Para servir las cargas del proyecto La Sabana, se deberá construir la extensión del alimentador (en calibre 556 ACSR) desde la entrada del proyecto Vega Serena hasta el proyecto La Sabana (a través del acceso).
  9. El punto de conexión exacto de los alimentadores (ramales) del proyecto, deberá ser coordinado con la Sección de Ingeniería de Distribución de Bayamón previo a la radicación de los planos para endoso.
  10. De acuerdo a la distribución propuesta de las cargas, la AEE pudiera requerir para los alimentadores ramales, calibres de conductores mayores a los mínimos requeridos. Coordinar con la Sección de Ingeniería de Distribución de Bayamón previo a la radicación de los planos para endoso.
  11. Los pagos de aportaciones y aquellos trabajos que tenga que hacer la AEE para la realización del proyecto, deben realizarse dos meses antes del comienzo del proyecto. Los mismos se coordinarán con el Superintendente de Ingeniería de Distribución de Bayamón.
  12. Los planos de diseño tienen que mostrar la servidumbre de todas las líneas eléctricas existentes en el área del proyecto. El diseño y la construcción del proyecto tienen que cumplir con las disposiciones del Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica en relación con estas servidumbres existentes.
  13. Cualquier trabajo de reubicación de líneas eléctricas energizadas lo realizará la AEE con cargos al dueño del proyecto, y deberá coordinarse con la Sección de Ingeniería de Distribución de Bayamón.

14. El dueño del proyecto es responsable de gestionar y obtener todos los endosos necesarios de las agencias que regulan el desarrollo de este tipo de proyecto, tales como: a) Junta de Calidad Ambiental, b) Departamento de Recursos Naturales, c) Instituto de Cultura Puertorriqueña, d) Cuerpo de Ingenieros de Estados Unidos, e) Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatal y Municipal, f) Junta de Planificación, g) Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), h) otras agencias gubernamentales, federales y privadas.
15. Todo transformador a conectarse al sistema de la AEE tiene que diseñarse y construirse con características de pérdidas reducidas. Es necesario incluir una nota en los planos de diseño que indique este requisito.
16. Las colindancias de los solares deben estar identificadas en los planos de diseño.
17. Todas las acometidas primarias y secundarias cubiertas en estos proyectos deberán ser soterradas.
18. Los planos de diseño que se radiquen para el endoso de la AEE tienen que incluir un plano de ubicación o *location plan* en el que se muestre la ubicación del proyecto en un mapa topográfico del USGS (*United States Geological Survey*) con coordenadas Lambert y una escala de 1:20,000. Los planos tienen que indicar la carga en kVA del proyecto.
19. Deberá utilizar en los planos la versión del *North American Datum* NAD 83 y especificar la unidad de medida (metros o pies).
20. Esta evaluación cancela y sustituye cualquiera anterior (para ambos proyectos).

La información descrita anteriormente constituye una evaluación del punto de conexión del proyecto de referencia y no una revisión a los planos de diseño. Corresponde al diseñador someter los planos para revisión y endoso. El diseñador de la fase eléctrica tiene que ser un ingeniero licenciado y colegiado, autorizado en ley para ejercer su profesión en Puerto Rico. Los planos de diseño elaborados por este profesional tienen que cumplir con los códigos, reglamentos, manuales, estándares y normas aplicables vigentes para los sistemas eléctricos en Puerto Rico. Esta evaluación tiene un año de vigencia.

Cordialmente,

  
Reinaldo Baretty Huertas  
Ingeniero Supervisor Principal :  
Departamento Ingeniería de Distribución

C: Sr. Adrián Stella  
Sr. Carlos Silva  
Sra. Carmen Maldonado Vda. de Aulet

REG ENGINEERING, P.S.C.  
REC SEP 17 '07 AM 5:50

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
Autoridad de Tierras de Puerto Rico  
Apartado 9745  
Santurce, Puerto Rico 00908

OFICINA DIRECTOR EJECUTIVO

A quien pueda interesar:

Conforme el Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa suscrito por la Autoridad de Tierras de Puerto Rico y Mora Development, S.E. el 20 de junio de 2005, por la presente autorizamos a Mora Development, S.E. a solicitar cualquier permiso, endoso, autorización, consulta, aprobación o procedimiento administrativo similar ante cualquier entidad gubernamental federal, estatal o municipal conducente al desarrollo residencial de la finca que se describe a continuación:

“RÚSTICA: Finca radicada en los Barrios Pueblo y Pugna Afuera del término municipal de Vega Baja, con una cabida superficial de ciento setenta y seis punto cuatro cuatro cero cinco (176.4405) cuerdas, equivalentes a sesenta y nueve (69) hectáreas, treinta y cuatro (34) áreas y sesenta y nueve punto nueve siete seis seis (69.9766) centiáreas, según mensura practicada por la Autoridad de Tierras y de ciento setenta punto tres ocho cero (170.380) cuerdas, equivalentes a sesenta y cinco (65) hectáreas, doce (12) áreas y cuarenta y dos (42) centiáreas según el Registro de la Propiedad, en linderos por el NORTE, con terrenos de Inocencio Rey, con terrenos de José Ramos, terrenos de Luis Martínez y con terrenos de José Márquez; por el SUR, con terrenos de Miguel Leoncio Sánchez y con terrenos de José Márquez; por el ESTE, con terrenos de José Maldonado, terrenos de José Márquez, terrenos de Celedonio Montalvo y con terrenos de Ernesto Otero y por el OESTE, con terrenos de José Márquez, terrenos de Leonardo Valentín, con terrenos de la Sucesión de José Rosario, con terrenos de la Sucesión de Vito Rosario, terrenos de la Sucesión de Reimundo Cancel, terrenos de Quintín Carrillo, terrenos de Hipólito Maysonet, terrenos de Luis Martínez y con terrenos del Dr. Pérez Martínez.”

Esta finca es la número 428 inscrita al folio 142 del tomo 8 de Vega Baja, sección cuarta de Bayamón.

Dada hoy 29 de julio de 2005, en San Juan, Puerto Rico.

Cordialmente,



Luis F. Soto Rosado  
Director Ejecutivo

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

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

8 de diciembre de 2004

Oficina del Secretario

Agro. José O. Fabre Laboy  
 Director Ejecutivo  
 Autoridad de Tierras de PR  
 Apartado 9745  
 San Juan, PR 00908

CONSULTA 2004-09-041-AT  
 MORA DEVELOPMENT, INC.  
 BO. PUGNADO AFUERA, VEGA BAJA

Estimado agrónomo Fabre Laboy:

Esta consulta de referencia propone la venta de un predio de 336 cuerdas perteneciente a la Finca Superior, de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico. La misma ubica en la Carr. 674 (Int.), Bo. Pugnado Afuera, del municipio de Vega Baja.

Los suelos de estos predios pertenecen a las siguientes series de suelos en las siguientes proporciones:

- a. 70%, pertenece a la serie Bayamón arcilloso, con un declive de 2-5 % y una capacidad de uso agrícola es IIe. Suelo profundo, con buen desagüe. La permeabilidad y la capacidad de retención de agua son moderadas. La fertilidad natural es mediana.
- b. 30%, pertenece a la serie Almirante arenoso lómico, con declive de 5-12 % y capacidad de uso agrícola IVe. Suelo profundo, con buen desagüe. La permeabilidad es moderada y la capacidad de retención de agua es baja. La fertilidad natural es mediana.

*Agricultura, la esperanza del futuro.*

Agro. José O. Fabre Laboy.  
Consulta 2004-09-041-AT  
8 de diciembre de 2004  
Página - 2 -

En visita realizada a la finca objeto de consulta se pudo constatar que los terrenos solicitados se encuentran rodeados por desarrollos residenciales y comerciales. Es meritorio indicar que los mismos se encuentran baldíos y se han convertido en un vertedero a causa de la expansión urbana existente.

Por todo lo antes expuesto, este Departamento recomienda a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico a proceder con la transacción de venta, según se establece en los procedimientos de la agencia y conforme a lo dispuesto por la Ley Núm. 33, del 10 de mayo de 1976. No obstante, se condiciona a que se adquiera igual o mayor cantidad de terreno para mantener el inventario de tierras.

Cordialmente,



Luis Rivero Cubano  
Secretario

Sra. Carmen Torres Meléndez

18 de enero de 2006

C#06-00008088

Página 2

4. El proyecto Vega Serena realizó un estudio de tránsito que incluyó solamente 809 unidades de vivienda. Si los dueños del proyecto Vega Serena aceptan que el proyecto propuesto tenga acceso a través de su propiedad, deberán someter los documentos con las modificaciones del proyecto a esta Autoridad para la evaluación y comentarios, incluyendo una enmienda al estudio de tránsito que considere las 1,210 unidades de vivienda adicionales. De no llegar a un acuerdo con el proyecto Vega Serena con relación al acceso, se deberá someter otra alternativa para acceder al mismo.

Aclaremos que según los mapas aéreos disponibles, las carreteras colindando con el proyecto son municipales por lo que el acceso a las mismas deberá estar endosado por el Municipio de Vega Baja. Además, se deberá cumplir con lo siguiente:

1. Por la magnitud del proyecto se deberá preparar un estudio de tránsito que incluya el análisis operacional de la intersección formada por el acceso y las intersecciones más importantes del área. En este caso en particular se deberá incluir un análisis de las intersecciones semaforizadas en la Avenida Trío Vegabajeño más cercanas del proyecto y del acceso a la Carretera PR-22. Este deberá estar conforme con las Guías para la Preparación de Estudios Operacionales de Accesos y de Tránsito para Puerto Rico.
2. Ilustrar en el plano las dimensiones de la sección de las calles municipales, existentes colindantes con el proyecto, que incluya área de rodaje, franja de siembra y acera.
3. De ser necesario realizar trabajos en las vías estatales, deberá incluir en los planos un plan de mantenimiento de tránsito que cumpla con el Manual de Dispositivos Uniformes para el Control del Tránsito en las Vías Públicas de Puerto Rico y con el Manual de Señales de Tránsito para las Vías Públicas de Puerto Rico. El mismo deberá ser sometido a la Oficina de Ingeniería de Tránsito de esta Área para aprobación, previo al comienzo de los trabajos en la carretera estatal.

El Reglamento Número 11-001 conocido como Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto faculta a la Autoridad de Carreteras y Transportación a establecer un programa de exacción por impacto para las mejoras a la infraestructura vial. Por lo tanto, el cargo de exacción por impacto correspondiente a este proyecto se determinará luego que la Autoridad evalúe los resultados del estudio solicitado. El endoso de esta Autoridad estará condicionado al pago de dicho cargo o a la formalización de un acuerdo de pago con el Asesor Legal de esta Autoridad.

Sra. Carmen Torres Meléndez  
18 de enero de 2006  
C#06-00008088  
Página 3

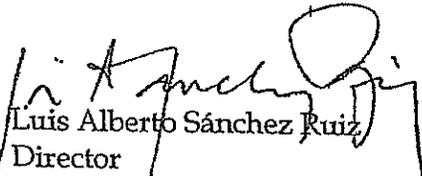
El proponente deberá someter a la Oficina de Control de Accesos de esta Área dos (2) copias del estudio de tránsito y cuatro (4) copias de los planos corregidos para la evaluación correspondiente. Las mismas deberán estar selladas y firmadas por un profesional colegiado autorizado.

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

Esta comunicación tendrá vigencia de un (1) año, no constituye una autorización ni endoso para comenzar obra de construcción alguna y aplicará al proyecto residencial La Sabana de 1,210 unidades de vivienda, a construirse en la propiedad de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en esta propiedad, deberá ser sometido a esta autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

De necesitar información adicional favor de comunicarse con la Oficina de Control de Accesos de esta Área al 787-721-8787, extensión 2805 o al Centro Expreso de Trámites al 787-721-8282, extensión 7044, haciendo referencia al número de control de esta carta. Las llamadas serán atendidas los lunes, martes, jueves y viernes de 8:00 a 11:00 de la mañana. Las visitas serán atendidas por cita previa.

Cordialmente,



Luis Alberto Sánchez Ruiz

Director

Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

5005-SPC-GAK-cmc



# AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION

061130500515  
C#06-00008088

18 de enero de 2007

Sra. Carmen Torres Meléndez  
Secretaria  
Junta de Planificación  
Apartado 41119  
San Juan, Puerto Rico, 00940-1119



CONSULTA NUM: 2006-09-0776-JPU  
CASO NÚM: 06XJ2-CET00-11477  
DESARROLLO RESIDENCIAL LA SABANA  
CARRETERA PR-155  
BARRIO PUGNADO AFUERA, VEGA BAJA

Estimada señora Torres Meléndez:

Hacemos referencia al formulario de Consulta de Ubicación sometido a la Unidad de Radicaciones de la Junta de Planificación y recibido a través del Centro Expreso de Trámites (CET) de esta Autoridad el 30 de noviembre de 2006, relacionado con este asunto.

Según la ubicación indicada en los planos sometidos, el proyecto objeto de consulta no se encuentra afectado por proyectos de carreteras incluidos en el Programa de Construcción de Mejoras Permanentes de Cinco Años, vigente, de esta Autoridad.

La División del Centro Expreso de Trámite (CET) de la Autoridad de Carreteras y Transportación evaluó el plano sometido e informó que el mismo no puede ser evaluado, según propuesto, por las siguientes razones:

1. El plano de planta sometido no tiene sello ni firma del profesional colegiado autorizado.
2. En la solicitud de "Consulta de Ubicación" se informó que la localización exacta del proyecto era en la Carretera PR-155. No obstante, en el plano no se puede identificar dicha carretera, por lo que se deberá aclarar este punto.
3. En el memorial explicativo se indicó que el acceso al proyecto propuesto sería a través de un proyecto privado llamado Vega Serena. Sin embargo, al revisar el expediente de dicho proyecto no se encontró nada sobre este acceso.



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

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

7 de marzo de 2007

Sra. Carmen Torres González  
Secretaria  
Junta de Planificación  
San Juan, Puerto Rico

Estimada señora Torres González:

***Consulta 2006-09-0776-JPU  
Mora Development, Inc.  
Bo. Pugnado Afuera, Vega Baja***

Esta consulta propone la ubicación de un proyecto residencial en una finca de 336.08 cuerdas. La misma ubica en la carretera 155, kilómetro 64.9 del barrio Pugnado Afuera del municipio de Vega Baja.

En revisión de nuestros expedientes se desprende que esta propuesta fue evaluada por este Departamento. En comunicación del 8 de diciembre de 2004 (adjunto copia), se autorizó la venta de la Consulta 2004-09-041-AT, debido a que los terrenos ubican en un sector de alta tendencia al desarrollo urbano.

Luego de evaluar nuestros expedientes y la documentación presentada, entendemos que las condiciones descritas no han variado. Por lo tanto, reiteramos la no objeción al uso propuesto.

Cordialmente,

  
Yolanda Flores Santos  
Directora  
Oficina Preservación de Terrenos Agrícolas

*Agricultura, la esperanza del futuro.*



**AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION**

061130500515  
CH06-00008088

12 de febrero de 2007

Sra. Carmen Torres Meléndez  
Secretaria  
Junta de Planificiación  
Apartado 41119  
San Juan, Puerto Rico 00940-1119



15 JUN 8:37

**CONSULTA NUM: 2006-09-0776-JPU**  
**CASO NUM: 06XJ2-CET00-11477**  
**DESARROLLO RESIDENCIAL LA SABANA**  
**CARRETERA PR-155**  
**BARRIO PUGNADO AFUERA, VEGA BAJA**

Estimada señora Torres Meléndez:

Hacemos referencia a nuestra comunicación del 18 de enero de 2007, relacionada con este asunto.

La Oficina de Planificación Estratégica de esta Autoridad evaluó los planos sometidos e informó que para la aprobación del proyecto se deberá considerar el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Vega Baja el cual se encuentra en proceso de aprobación, ya que según la ubicación del mismo, éste se encuentra en suelos clasificados como Urbanizable Programado y Rustico Común, por lo que el endoso de esta Autoridad podría estar condicionado al endoso de dicho Municipio, del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y de la Junta de Planificación.

Esta comunicación tendrá vigencia de un (1) año, no constituye una autorización ni endoso para comenzar obra de construcción alguna y aplicará al proyecto residencial La Sabana de 1,210 unidades de vivienda, a construirse en la propiedad de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en esta propiedad, deberá ser sometido a esta Autoridad para la evaluación y los comentarios que apliquen.

De necesitar información adicional favor de comunicarse con Trámites al 787-721-8282, extensión 7044, haciendo referencia al número de control de esta

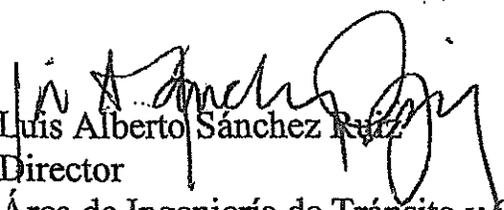
Sra. Carmen Torres Meléndez

12 de febrero de 2007

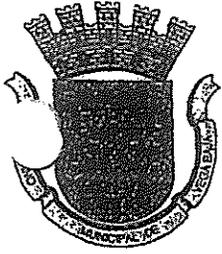
Página 2

carta. Las llamadas serán atendidas los lunes, martes, jueves y viernes, de 8:00 a 11:00 de la mañana. Las visitas serán atendidas por cita previa en la Oficina de Control de Accesos de esta Área al 787-721-8787, extensión 2805 o al Centro Expreso de Trámite al 787-721-8282, extensión 7044, haciendo referencia al número de control de esta carta. Las llamadas serán atendidas los lunes, martes, jueves y viernes de 8:00 a 11:00 de la mañana. Las visitas serán atendidas por cita previa.

Cordialmente,

  
Luis Alberto Sánchez Ruiz  
Director  
Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

  
5005-SFC-CAR-mm



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
 Gobierno Municipal de Vega Baja  
 Oficina Ordenación Territorial  
 Apartado 4555  
 Vega Baja, Puerto Rico ☒ Tel.: (787) 855-0025

OFFICE OF PLANNING  
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
 14 FEB 14 PM 2:57

Plan. Ramón Díaz Zambrana  
 Director

5 de febrero de 2007

Ing. Angel D. Rodríguez  
 Presidente  
 Junta de Planificación  
 San Juan, Puerto Rico

**RE: ENDOSO EN PRINCIPIO - PROYECTO LA SABANA**  
 Consulta # 2006-09-0776-JPU

Estimado Ing. Rodríguez:

Luego de evaluar el caso, la Oficina de Ordenación Territorial endosa en principio el proyecto propuesto La Sabana, el cual se ubicará en la Carr. PR - 674 (Interior), Bo. Pugnado Afuera y Bo. Pueblo en Vega Baja. Dicho proyecto consta de la creación de 1,210 unidades de vivienda en una finca con cabida total de 336 cuerdas. El predio del terreno está en un área semillana y una porción significativa del mismo está dentro de lo que se conoce como el Plan de Ensanche Nuevo Vega Baja, contenido en nuestro Plan de Ordenamiento Territorial.

Por otro lado, el Plan de Uso de Terreno (PUT) clasifica la zona como Suelo Urbanizable Programado (SUP). Cabe señalar, que este desarrollo es una continuidad del área urbana de Vega Baja. Ciertamente, cualquier proyecto a desarrollarse en el territorio municipal de Vega Baja tiene que cumplir con todos los requerimientos ambientales y de ley de las agencias concernidas.

Cordialmente,

Plan. Ramón Díaz Zambrana  
 Director

RDZ/adc

Cc: Sra. Magali Maldonado, Dir. Desarrollo Económico Comunal  
 Sr. Efraín Reyes, Dir. Recaudaciones  
 File, POT

Post-It® Fax Note	7671	Date	6/5/07	# of pages	1
To	Luis Vallejo	From	Rubi		
Co./Dept.		Co.			
Phone #		Phone #			
Fax #	724-3949	Fax #	753-3555		



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

27 FEB 2007

SRA. CARMEN TORRES  
SECRETARIA  
JUNTA DE PLANIFICACIÓN  
PO BOX 41119  
SAN JUAN, PR 0940-1119



2007 MAR -9 AM 8:38

PROCESADO  
EJECUTIVO

Estimada señora Torres:

**La Sabana**  
**PR-155**  
**Bo. Pugnado Afuera, Vega Baja**

**O-CE-EJP01-SJ-00416-12122006**  
**06XJ2-CET00-11477**  
**2006-09-0776-JPU**

Hemos evaluado los documentos sometidos en relación con la solicitud para la construcción de 1,210 unidades de vivienda unifamiliar. La finca principal tiene una cabida de 336.03 cuerdas, de las cuales se proponen desarrollar 246.08 cuerdas y mantener para preservación a perpetuidad 90 cuerdas.

El predio objeto de desarrollo ubica en la zona cárstica de Puerto Rico y en el mismo se encuentran varios mogotes con vegetación boscosa. Es menester indicar que esta zona está protegida por la Ley para la Conservación de la Fisiografía Cárstica de Puerto Rico (Ley Núm. 292 de 21 de agosto de 1999). Esta ley destaca la importancia de la zona cárstica para recargar los acuíferos del área norte de la isla. Además, reconoce la importancia de la formación vegetativa de esta zona, constituida por una gran cantidad de especies de plantas nativas u otras cuya distribución es única de esta formación geológica que son de suma importancia para la vida silvestre. Por tal razón, será necesario que el diseño del proyecto mantenga en su estado natural la totalidad de los mogotes presentes en la finca junto con una franja de amortiguamiento de 10 metros desde la base de los mismos. En éstas áreas no podrá ubicar ningún tipo de desarrollo y deberán estar expeditas.

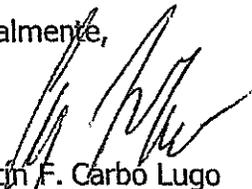
Por otro lado, en vista de la magnitud y ubicación del proyecto propuesto recomendamos que se prepare un documento ambiental conforme lo establece la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, conocida como Ley Sobre Política Pública Ambiental, Artículo 4B, Inciso 3, en el cual se discuta, pero sin limitarse, los siguientes aspectos:

- Estudio detallado de flora y fauna
- Impacto sobre los cuerpos de agua
- Sistemas ecológicos a impactarse
- Disposición de aguas pluviales
- Medidas para el control de erosión y sedimentación
- Movimiento de tierra y sus impactos
- Finca receptora del material sobrante, si aplica
- Análisis de la compatibilidad del proyecto con el entorno donde ubicaría

Se le apercibe además, que dado a la magnitud y ubicación del proyecto y según lo establece el Reglamento de la Junta de Calidad Ambiental para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales, toda acción que pueda tener un impacto significativo sobre la calidad del ambiente se le deberá requerir la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental (DIA).

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales le recomienda a la Junta de Planificación que deje en suspenso esta consulta de ubicación hasta tanto la parte proponente presente la información solicitada y se realice la evaluación correspondiente.

Cordialmente,



Agustín F. Carbo Lugo  
Secretario Auxiliar  
Secretaría de Permisos, Endosos  
y Servicios Especializados

ACL/GF/HCA

cf: María Villalonga de Dios  
PO Box 19249  
San Juan, PR 00919

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

14 de septiembre de 2007

Ing. Rafael Meléndez Santiago  
605 Calle Condado  
Edif. San Alberto, Suite 421  
Santurce, PR 00907

Estimado ingeniero Meléndez Santiago:

**Consortio Urbs. La Sabana (AEE 07-7-163)  
y Vega Serena antes Hacienda Marqués (AEE 04-8-028)  
Bo. Pugnado Fuera, Vega Baja  
Carga propuesta: 16,350 KVA**

En la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) evaluamos su solicitud de información sobre los proyectos de referencia. Como resultado de esta evaluación, le informamos lo siguiente:

1. Deberá presentar plano de la distribución eléctrica propuesta para endoso por certificación (original y tres copias).
2. Esta evaluación considera únicamente el total de carga solicitada para los proyectos La Sabana y Vega Serena (antes Hacienda Marqués). Este total es de 16,350 kVA. La carga futura del proyecto nombrado como *Aulet* en el Acuerdo entre Desarrolladores para el Combinado Conector Trío Vegabajefío, Avenida Vegaserena y Mejoras Eléctricas no está considerada en esta evaluación. El proyecto *Aulet* deberá posteriormente solicitar una evaluación a la AEE donde se definirá el punto de conexión asignado y las aportaciones (o mejoras) requeridas para servir el proyecto.
3. En el área del proyecto existe un alimentador trifásico de 8.32 kV en calibre 4CU.
4. EL voltaje de alimentación de los proyectos será de 13.2 kV.
5. Los primeros 13,000 kVA de carga solicitados por los proyectos se conectarán al alimentador 9004-08. Se requiere la extensión de este alimentador en calibre 556 ACSR (750 MCM en soterrado) desde el punto de conexión asignado (al lado del Tribunal de Justicia de Vega Baja) hasta los proyectos. El consorcio es responsable del costo total de esta obra.
6. Como parte de la extensión del alimentador, el consorcio pagará a la AEE por los trabajos a realizarse en los siguientes tramos:

"Somos un patrono con igualdad de oportunidades en el empleo y no discriminamos por razón de raza, color, sexo, edad, origen social o nacional, condición social, afiliación política, ideas políticas o religiosas; por ser víctima o ser percibida como víctima de violencia doméstica, agresión sexual o acoso, por impedimento físico, mental o ambos o condición de veterano."

REG. ENGENIEROS, P.S.C.  
Rafael Meléndez Santiago

- a. Desde el Tribunal de Justicia en la PR-2 hasta el Doral Bank en la PR-2 (construcción de forma soterrada en calibre 750 MCM).
  - b. Desde el Doral Bank en la PR-2 hasta la Escuela Ángel Sandín (Intersección con la PR-155). Construcción de forma aérea (calibre 556 ACSR).
  - c. Desde la PR-155 intersección Avenida Trío Vegabajeño hasta la PR-22. (En este tramo la AEE construirá en los postes de concreto de 50 pies existentes solamente. El proyecto diseñará y construirá el tramo donde la altura de los postes existentes no cumplan con los despejos necesarios).
  - d. Desde la Avenida Trío Vegabajeño en el lado sur de la PR-22 hasta la terminación de la línea existente de 8.32 kV.
7. Para servir los 3,350 kVA restantes solicitados por los proyectos, se deberá construir un alimentador adicional en calibre 556 ACSR desde la entrada del proyecto La Sabana hasta la PR-155 (por la ruta de acceso a los proyectos desde la PR-155).
  8. Las cargas del proyecto Vega Serena se conectarán directamente al alimentador requerido mediante esta evaluación. Para servir las cargas del proyecto La Sabana, se deberá construir la extensión del alimentador (en calibre 556 ACSR) desde la entrada del proyecto Vega Serena hasta el proyecto La Sabana (a través del acceso).
  9. El punto de conexión exacto de los alimentadores (ramales) del proyecto, deberá ser coordinado con la Sección de Ingeniería de Distribución de Bayamón previo a la radicación de los planos para endoso.
  10. De acuerdo a la distribución propuesta de las cargas, la AEE pudiera requerir para los alimentadores ramales, calibres de conductores mayores a los mínimos requeridos. Coordinar con la Sección de Ingeniería de Distribución de Bayamón previo a la radicación de los planos para endoso.
  11. Los pagos de aportaciones y aquellos trabajos que tenga que hacer la AEE para la realización del proyecto, deben realizarse dos meses antes del comienzo del proyecto. Los mismos se coordinarán con el Superintendente de Ingeniería de Distribución de Bayamón.
  12. Los planos de diseño tienen que mostrar la servidumbre de todas las líneas eléctricas existentes en el área del proyecto. El diseño y la construcción del proyecto tienen que cumplir con las disposiciones del Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica en relación con estas servidumbres existentes.
  13. Cualquier trabajo de reubicación de líneas eléctricas energizadas lo realizará la AEE con cargos al dueño del proyecto, y deberá coordinarse con la Sección de Ingeniería de Distribución de Bayamón.

14. El dueño del proyecto es responsable de gestionar y obtener todos los endosos necesarios de las agencias que regulan el desarrollo de este tipo de proyecto, tales como: a) Junta de Calidad Ambiental, b) Departamento de Recursos Naturales, c) Instituto de Cultura Puertorriqueña, d) Cuerpo de Ingenieros de Estados Unidos, e) Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatal y Municipal, f) Junta de Planificación, g) Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), h) otras agencias gubernamentales, federales y privadas.
15. Todo transformador a conectarse al sistema de la AEE tiene que diseñarse y construirse con características de pérdidas reducidas. Es necesario incluir una nota en los planos de diseño que indique este requisito.
16. Las colindancias de los solares deben estar identificadas en los planos de diseño.
17. Todas las acometidas primarias y secundarias cubiertas en estos proyectos deberán ser soterradas.
18. Los planos de diseño que se radiquen para el endoso de la AEE tienen que incluir un plano de ubicación o *location plan* en el que se muestre la ubicación del proyecto en un mapa topográfico del USGS (*United States Geological Survey*) con coordenadas Lambert y una escala de 1:20,000. Los planos tienen que indicar la carga en kVA del proyecto.
19. Deberá utilizar en los planos la versión del *North American Datum* NAD 83 y especificar la unidad de medida (metros o pies).
20. Esta evaluación cancela y sustituye cualquiera anterior (para ambos proyectos).

La información descrita anteriormente constituye una evaluación del punto de conexión del proyecto de referencia y no una revisión a los planos de diseño. Corresponde al diseñador someter los planos para revisión y endoso. El diseñador de la fase eléctrica tiene que ser un ingeniero licenciado y colegiado, autorizado en ley para ejercer su profesión en Puerto Rico. Los planos de diseño elaborados por este profesional tienen que cumplir con los códigos, reglamentos, manuales, estándares y normas aplicables vigentes para los sistemas eléctricos en Puerto Rico. Esta evaluación tiene un año de vigencia.

Cordialmente,

  
Reinaldo Baretty Huertas  
Ingeniero Supervisor Principal :  
Departamento Ingeniería de Distribución

C: Sr. Adrián Stella  
Sr. Carlos Silva  
Sra. Carmen Maldonado Vda. de Aulet

REG ENGINEERING, P.S.C.  
REC SEP 17 '07 AM 1:50



Autoridad de Acueductos  
y Alcantarillados

604 Barbosa Avenue

Hato Rey, PR 00917-4310

P.O. Box 7066, San Juan, PR 00916-7066

Tel. (787) 999-1717

Fax (787) 999-1776

INFRAESTRUCTURA

3 de julio de 2007

Lcda. Vanesa Torres  
Directora  
Subprograma: Consultas Sobre Usos de Terrenos  
Junta de Planificación  
Centro Gubernamental Minillas  
PO Box 41119  
San Juan, Puerto Rico 0940-1119

Estimada licenciada Torres:

***“La Sabana” Proyecto Residencial de 1,200 unidades unifamiliares en el Barrio Pugnado Afuera del Municipio de Vega Baja (reconsideración)***  
**Caso: 2006-09-0776-JPU**

Respondemos a solicitud del documento de referencia para evaluación y viabilidad de desarrollo. El proyecto consiste en el desarrollo de 1,200 unidades unifamiliares en solares de 350 metros cuadrados. Proyecto dividido en 6 fases localizado en la PR-155 del Barrio Pugnado Afuera en el Municipio de Vega Baja.

Luego de re-evaluar este proyecto y de buscar medidas alternas para viabilizar este proyecto, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) determinó lo siguiente:

A. Sistema de Acueductos

1. El sistema existente no posee la capacidad para ofrecer el servicio solicitado por lo que condiciona este proyecto a que el desarrollador construya en sus facilidades un pozo que garantice un caudal para satisfacer la demanda total del desarrollo. Deberá realizar las pruebas de calidad y rendimiento que validen el caudal de la demanda de su desarrollo y cumpla con los estándares de Salud y de la Junta de Calidad Ambiental.

SEDE

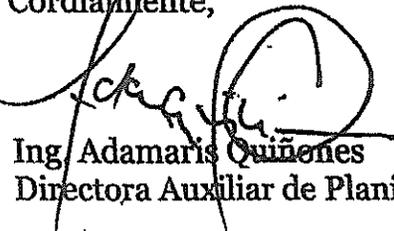
**B. Sistema de Alcantarillado**

1. Para el sistema de alcantarillado la situación es la siguiente:

- i. La planta del Alcantarillado de Vega Baja no tiene la capacidad para ofrecer el servicio solicitado y la expansión de la misma es con fines de cumplimiento y para añadir unidades adicionales.
- ii. Las unidades adicionales que tendrá la planta, están comprometidas con desarrollos previos a este.
- iii. Ante este escenario, la AAA condicionada este proyecto a que se finalice la ampliación de la PAS de Vega Baja, se validen los compromisos previos y se determine si la misma cuenta con capacidad adicional para poder conectar desarrollos adicionales.

De necesitar información adicional, puede comunicarse al (787) 999-1717 ext.246.

Cordialmente,



Ing. Adamaris Quiñones  
Directora Auxiliar de Planificación

Go

C: Ing. Alejandro Rubí



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

12 de julio de 2007

PO BOX 9024184  
SAN JUAN DE PUERTO RICO 00902-4184

**"ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE UN ENDOSO"**

Sra. María Villalonga de Dios  
PO Box 190249  
San Juan, Puerto Rico 00919-0235

Estimada señora Villalonga:

**LA SABANA, PR-155, BARRIO PUGNADO, VEGA BAJA**

Hemos revisado y evaluado los documentos relacionados con el proyecto de referencia, conforme a las disposiciones de la Sección 10 de la Ley 112 del 20 de julio de 1988, conocida como la Ley de Arqueología Terrestre de Puerto Rico.

Como resultado de este proceso, hemos llegado a la conclusión de que existe la posibilidad de que las actividades de desarrollo que contempla este proyecto pudieran afectar recursos de naturaleza arqueológica.

Por lo antes expuesto, el proponente deberá someter, para nuestra evaluación y determinación, los resultados de una evaluación arqueológica Fase IA-IB, **en original y dos copias con el respectivo pago de la cuota y debidamente encuadernadas**, la cual deberá ser preparada por un arqueólogo cualificado para este nivel de investigación por el Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico.

Este proceso es paralelo al proceso de la Oficina de Zonas y Monumentos del Instituto de Cultura Puertorriqueña, permiso que el proponente deberá gestionar de modo adicional al nuestro.

Cordialmente,

Pedro A. Alvarado Zayas  
Director Interino  
Programa de Arqueología y Etnohistoria

PAZ/rmd



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

PO BOX 9024184  
 SAN JUAN DE PUERTO RICO 00902-4184

19 de enero de 2007

**"ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE UN ENDOSO"**

Juan Carlos Vega Cidraz, Director  
 Consultas Sobre Usos de Terrenos  
 JUNTA DE PLANIFICACIÓN  
 PO Box 41119  
 San Juan, PR 00940-1119

Estimado señor Vega Cidraz:

LA SABANA  
 BO. PUGNADO AFUERA, VEGA BAJA, PR  
 CONS.JP #2006-09-0776-JPU

Deseamos referirnos a su comunicación con relación al proyecto descrito en referencia.

Conforme al "Reglamento para la Radicación y Evaluación Arqueológica de Proyectos de Construcción y Desarrollo (#7069), el proponente de este proyecto deberá radicar en el Programa de Arqueología y Etnohistoria del Instituto de Cultura Puertorriqueña una solicitud de servicios arqueológicos para efectos de endoso por parte de esta institución.

Habremos de archivar los documentos relacionados a este proyecto para efectos de su oportuna evaluación, lo cual procederemos a llevar a cabo tan pronto el proponente radique la solicitud de revisión arqueológica y pague la respectiva cuota de servicio, según establece en el Reglamento para el Cobro de Derechos y Cuotas por Servicios prestados por las Divisiones de Arqueología y Patrimonio Histórico Edificado del Instituto de Cultura Puertorriqueña (#5976).

Este proceso es paralelo al proceso de la Oficina de Zonas y Monumentos del Instituto de Cultura Puertorriqueña, permiso que el proponente deberá gestionar de modo adicional al nuestro.

Cordialmente,

Pedro A. Alvarado Zayas  
 Director Interino

vop



## RESOLUCIÓN

La Autoridad de Tierras de Puerto Rico, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de esta Junta de Planificación la Consulta Número 2004-09-1020-JGT, para la segregación y venta de tres (3) fincas con una cabida total de 336.0331 cuerdas, que rufican en el Barrio Pugnado Afuera del Municipio de Vega Baja.

En consideración de la información obrante en el expediente sometida por la parte proponente, a la información obtenida por la Junta de sus documentos de referencia, tales como pero sin limitarse a estos, mapas topográficos, mapas de zonificación, mapas de zonas susceptibles a inundaciones, estudio de suelos del Servicio de Conservación de Suelos Federal, fotografías aéreas, archivo gráfico y nuestro Sistema de Información Geográfica, esta Junta de Planificación llega a las siguientes:

### DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Los terrenos objeto de consulta se describen a continuación:

#### Parcela "A" (Finca Superior)

Rústica: Finca radicada en los Barrios Pueblo y Pugna Afuera del término municipal de Vega Baja, con una cabida superficial de ciento setenta y seis punto cuatro cuatro cero cinco (176.4405) cuerdas, equivalentes a sesenta y nueve (69) hectáreas, treinta y cuatro (34) áreas y sesenta y nueve punto nueve siete seis seis (69.9766) centiáreas, según mensura practicada por la Autoridad de Tierras y de ciento setenta punto tres ocho cero (170.380) cuerdas, equivalentes a sesenta y cinco (65) hectáreas, doce (12) áreas y cuarenta y dos (42) centiáreas según el Registro de la Propiedad, en linderos: por el NORTE, con terrenos de Inocencio Rey, con terrenos de José Ramos, terrenos de Luis Martínez y con terrenos de José Márquez; por el SUR, con terrenos de Miguel Leoncio Sánchez y con terrenos de José Márquez; por el ESTE, con terrenos de José Maldonado, terrenos de José Márquez, terrenos de Celedonio Montalvo y con terrenos de Ernesto Otero y por el OESTE, con terrenos de José Márquez, terrenos de Leonardo Valentin, con terrenos de la Sucesión de José Rosario, con terrenos de la Sucesión de Vito Rosario, terrenos de la Sucesión Reimundo Cancel, terrenos de Quintín Carrillo, terrenos de Hipólito Maysonet, terrenos de Luis Martínez y con terrenos del Dr. Pérez Martínez."

Esta propiedad está identificada en el Registro de la Propiedad con los siguientes datos:

Finca Número 428

Tomo 2,

Folio 142,

A favor de la Autoridad de Tierras  
de Puerto Rico



la Autoridad de Tierras de Puerto Rico y terrenos de la finca principal de la cual se segrega propiedad del señor José Antonio Aulet adquirida por Abott Chemical, Inc.; y por el OESTE, con terrenos propiedad de los señores Ricardo Díaz Colón, Gasisto Crespo, Leonardo Rivera Sánchez y Félix Meléndez Vega, con la calle Municipal Juan Guzmán, la Sucesión Pedro Sánchez, los señores Jorge A. Pérez y Juan R. Ortiz Matos, la Sucesión Luciano Rodríguez, la señora Liboria Rodríguez y el señor Rafael Rey.”

Esta propiedad está identificada en el Registro de la Propiedad con los siguientes datos:

Finca Número 23,777	Tomo 289,
Folio 45,	A favor de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico

**Parcela “C” (Parcela Aulet Este)**

“RUSTICA: Predio de terreno radicada en el Barrio Pugnado Afuera de Vega Baja, Puerto Rico, con una cabida superficial de ciento cuatro punto seis siete siete nueve (104.6779) cuerdas equivalentes a cuatrocientos once mil cuatrocientos veinticinco punto ocho cuatro seis nueve (411,425.8469) metros cuadrados. En linderos: por el NORTE, con terrenos remanentes de la finca principal de donde el predio se segrega, propiedad de José Antonio Aulet Méndez y Carmea Alicia Maldonado; por el SUR, con terrenos de la finca superior, propiedad de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, terreno de Victoriano Otero, Eusebio García y de Alberto Pantojas; por el ESTE, con terrenos de la Sucesión Pantojas, Francisco Negrón y Alberto Pantojas; y por el OESTE, con terrenos de las granjas agrícolas y de la finca superior, propiedad de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico.”

Esta propiedad está identificada en el Registro de la Propiedad con los siguientes datos:

Finca Número 23,775	Tomo 289,
Folio 35,	A favor de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico

2. Dichos terrenos se ilustran gráficamente en el Plano de Mensura certificado por el Agrim. Antonio Meléndez Vidal (Lio. Número 8126).
3. Esta Junta de Planificación en su reunión del 20 de diciembre de 2004 acordó dejar en suspenso la consulta para recibir comentarios del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION

la Ley Número 292 de 21 de agosto de 1999, conocida como la Ley para la Protección de la Fauna Cárlica de Puerto Rico, Artículo 4f, el cual prohíbe la fragmentación de ecosistemas de valor natural.

Por fragmentación debe entenderse dividir, separar o aislar cualquier ecosistema íntegro o que al momento de aprobarse esta Ley resultara de alto valor natural, aunque haya sido fragmentados en el pasado. La separación, aislamiento y división pueden darse por carreteras o caminos que atraviesen los mismos, o por restarle porciones a los ecosistemas para dedicarla a usos distintos a los del mantenimiento de sistemas naturales.

Además, las fincas tiene un alto valor ecológico, ya que son hábitat potencial de la Boa de Puerto Rico (*Epiplatys inornatus*) especie clasificada en peligro de extinción. Estas fincas pueden ser utilizadas para reintroducir dicha especie si esta no es detectada en el lugar, de acuerdo con la Política Pública que establece la Ley Número 241 de agosto de 1999, según enmendada conocida como La Nueva Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico, Artículo 2, cc.

Por otro lado, la Ley Número 241, supra define como hábitat natural aquellos terrenos específicos dentro del área geográfica donde se encuentra o puede ser reintroducida una especie designada o en peligro de extinción con características físicas y biológicas esenciales para la conservación de la especie y que necesitan protección o manejo especial.

No obstante, el DRNA no tiene objeción a la venta de la finca Aulet Norte, la parte norte de la finca Superior y la parte oeste de la finca Aulet Este, ya que estas han sido previamente perturbadas por prácticas agrícolas, (ver mapa demarcado).

5. Mediante comunicación del 25 de abril de 2005 la Autoridad de Tierras presenta los siguientes fundamentos por los cuales se debería autorizar la consulta:
  - a. Conforme a la reglamentación aplicable de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico (Autoridad), toda transacción de venta de parcelas para fines no agrícolas tiene que ser autorizada, no solo por el ente rector de la Autoridad, es decir, la Junta de Gobierno, sino por el Departamento de Agricultura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Ambas aprobaciones fueron debidamente obtenidas y obran en el expediente de la consulta de referencia.
  - b. Las determinaciones del Departamento de Agricultura y de la Junta de Gobierno de la Autoridad están fundamentadas en la experiencia que se ha tenido con las fincas, así como su estado de deterioro actual. La última actividad agrícola que se llevó a cabo data de más de 10 años, cuando en ese entonces infructuosamente se intentó desarrollar un proyecto de siembra y cultivo de pasto. Dicho proyecto



- d. A pesar de los fracasos de estos proyectos agrícolas, la Autoridad continuó activamente mercadeando las fincas para cualquier otro uso agrícola viable. Dichos esfuerzos fueron infructuosos.
- e. Con el transcurso del tiempo y al quedar baldías las fincas, los terrenos se han convertido en un vertedero clandestino de basura y chatarra, así como en un atractivo para que personas invadan y ocupen dichos predios. Esta situación ha acarreado costos legales significativos a la Autoridad, y expone a la Autoridad a potenciales sanciones por incumplimiento con leyes y reglamentos ambientales. Resaltamos que la situación de las fincas continúa deteriorándose a un ritmo alarmante.
- f. Como resulta evidente, la tenencia de las fincas en nada avanza y persigue los fines y objetivos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico. Desafortunadamente, no aprobar la consulta de referencia resultaría en todo lo contrario, ya que al no contar con los recursos económicos para adquirir y preservar terrenos que sí tienen valor, la Autoridad dependerá de la venta de terrenos como los de objeto de la consulta de referencia para lograr una verdadera maximización de su inventario de tierra. La venta de fincas objeto de la consulta de referencia está condicionada a la adquisición de otros terrenos con alto valor agrícola, según dispuesto por nuestra Junta de Gobierno y el Departamento de Agricultura.”
6. Mediante comunicación del 8 de diciembre de 2004, el Departamento de Agricultura autoriza a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico a proceder con la transacción de venta, según se establece en los procedimientos de la Agencia y conforme a lo dispuesto por la Ley Número 33 de 10 de mayo de 1976.
7. La parte proponente contempla la venta de los terrenos antes descritos a favor de Mora Development, Inc.

En armonía con las anteriores Determinaciones de Hechos se llega a las siguientes:

#### **CONCLUSIONES DE DERECHO**

1. Parte de los terrenos objeto de consulta radican fuera de los límites del área zonificada del Municipio y parte está comprendida dentro de un Distrito R-0 según el Mapa de Zonificación del Municipio de Vega Baja, vigente.
2. La propuesta consulta ha sido sometida de acuerdo con el Reglamento Para Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, según enmendado. La misma constituye una mejora pública según dispuesto en



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION



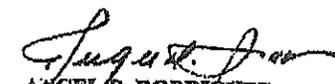
establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido acogida bajo estudio, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

**NOTIFÍQUESE:** A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Autoridad de Tierras de Puerto Rico, P. O. Box 9745, Santurce, Puerto Rico 00908. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

  
ANGEL D. RODRIGUEZ  
Presidente

**CERTIFICO:** Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el Notifíquese habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **13 MAY 2005**

  
Carmen Torres Meléndez  
Secretaria



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION