

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

## EVALUACIÓN DE PROYECTO

27 de octubre de 2009

Ing. Ricardo Rodríguez del Valle  
Marginal Expreso Martínez Nadal  
100 Calle Acuarela Oficina 203  
Guaynabo, Puerto Rico 00969-0448

Estimado ingeniero Rodríguez del Valle:

Re: Desarrollo Extenso de Usos Múltiples  
Carr. PR-834, Guaynabo  
AEE: 09-0-137 Carga: 17,750 kVA (13.2kV)

Evaluamos su propuesta para conectar el proyecto de referencia al sistema eléctrico de la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), según los datos e información provista. Como resultado de esta evaluación, le informamos lo siguiente:

1. En el área del proyecto existen los siguientes circuitos de transmisión, sub-transmisión y distribución:
  - a. Alimentador trifásico 13.2 kV en calibre 4/0 (Alim. 1908-03).
2. El voltaje de alimentación del proyecto será de 13.2kV (Subestación 1908 Buen Pastor).
3. El sistema eléctrico existente no tiene capacidad para servir la carga solicitada por el proyecto por lo cual se requiere realizar las siguientes mejoras a nuestro sistema:
  - a. Para servir la carga solicitada de 17,750 kVA, la AEE construirá una nueva subestación 115/13.2kV en los predios de la subestación 1908 Buen Pastor. Incluir nota al efecto en los planos de diseño.
  - b. El dueño del proyecto es responsable de la construcción de dos alimentadores de distribución en calibre 750 KCM para servir el proyecto. La extensión de los

"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 acecho, por impedimento físico, mental o ambos o condición de veterano."

alimentadores de distribución será realizada de forma soterrada desde la subestación de Buen Pastor hasta el desarrollo.

4. El dueño del proyecto tiene que someter a la AEE un Plano Maestro donde se ilustre la ruta propuesta de los alimentadores de distribución, la localización y punto de conexión de cada uno de los desarrollos propuestos.
5. El dueño del proyecto pagará a la AEE la cantidad de **\$3,208,270.00** como aportación proporcional al costo de la subestación descrita en el Renglón 2.a de este informe. Esta cantidad deberá ser pagada a la AEE 1 año antes del comienzo del proyecto en cualquiera de nuestras oficinas comerciales con giro postal o cheque certificado quienes lo acreditarán a la cuenta **419.06-CIG**. Incluir nota al efecto en los planos de diseño.
6. Esta evaluación considera una carga de 17,750 kVA a voltaje de 13.2kV. De solicitarse carga en exceso a la solicitada, la AEE evaluará y determinará la aportación o mejora requerida para servirla.
7. Coordinar el estimado de los puntos de conexión del proyecto con el Administrador de Operaciones Técnicas de la Región de San Juan.
8. Toda la distribución eléctrica, primaria y secundaria, dentro de los proyectos será soterrada.
9. El dueño del proyecto será responsable de conseguir los permisos y servidumbres correspondientes para la extensión de los alimentadores de distribución.
10. Los planos de diseño tienen que mostrar todas las líneas eléctricas y sus servidumbres existentes en el área del proyecto. El diseño y la construcción del proyecto tienen que cumplir con las disposiciones del Reglamento de Servidumbres de la AEE en relación con estas servidumbres existentes.
11. Si este proyecto está afectado por líneas de distribución eléctrica y si el alcance del mismo incluye la reubicación de cualquier parte de estas líneas, el diseñador es responsable de ilustrar en los planos, la localización exacta de las líneas existentes y la ubicación nueva propuesta para estas líneas. El diseñador tiene que coordinar la reubicación de estas líneas con la AEE. Además, en el caso de que la servidumbre necesaria para la ubicación nueva de las líneas afecte los terrenos colindantes al solar del proyecto, el dueño del proyecto es responsable de obtener el permiso de los propietarios de todos los terrenos afectados para la constitución de la servidumbre.
12. Cualquier trabajo de reubicación de líneas eléctricas energizadas lo realizará la AEE con cargos al dueño del proyecto y deberá coordinarse con el Ingeniero de Distrito de Guaynabo.
13. 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: Junta de Calidad Ambiental, Departamento de Recursos Naturales, Instituto de

Cultura Puertorriqueña, Cuerpo de Ingenieros de Estados Unidos, Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatal o Municipal, Junta de Planificación, Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), y otras agencias gubernamentales, federales y privadas.

14. 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.
15. Las colindancias de los solares deben estar identificadas en los planos de diseño.
16. Los planos de diseño que se radiquen para el endoso de la AEE deberán incluir un plano de localización en una escala de 1:20,000 en el cual se muestre la ubicación del proyecto en coordenadas Lambert. Deberá incluir la versión utilizada del *North American Datum* (NAD 27 o NAD 83) y la unidad de medidas (metros o pies).

La Autoridad de Energía Eléctrica no tiene objeción al desarrollo del proyecto de referencia siempre que se cumpla con los términos establecidos en este informe. Este endoso preliminar constituye una evaluación de condiciones de diseño y requisitos técnicos para la conexión de este proyecto al sistema eléctrico de la AEE y no una revisión o endoso a planos de diseño eléctrico. Corresponde al dueño del proyecto contratar los servicios de un diseñador, ingeniero licenciado y colegiado o arquitecto licenciado y colegiado, para preparar, certificar y someter planos de diseño eléctrico para el endoso de la AEE en cumplimiento con la Ley Núm. 7 de julio de 1985, según enmendada, conocida como *Ley de Certificación de Planos de Construcción* y el Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción Eléctrica. Este profesional es responsable de que el diseño propuesto cumpla con los requisitos y reglamentaciones vigentes de la Autoridad de Energía Eléctrica, la Administración de Reglamentos y Permisos, la Junta de Planificación y cualquier otro organismo gubernamental concernido.

Esta evaluación tiene un año de vigencia.

Cordialmente,



Raúl Burgos Santiago, Jefe  
División Distribución Eléctrica



**Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
 DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES  
 SECRETARIA AUXILIAR DE PERMISOS, ENDOSOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS**

**HOJA DE FACSIMIL**

**FECHA:** 22/12/09

**A:** Arturo Garcia

**FACSIMIL:** \_\_\_\_\_

**DE:** Ana M. Lopez - Sec. Aux

**ASUNTO:** Desarrollo Extenso de Usos Mixtos

**OBSERVACIONES:** \_\_\_\_\_

Advertencia sobre confidencialidad. Esta comunicación, los escritos y demás documentos que se acompañan son para el uso exclusivo del destinatario. Si el lector no es el destinatario, ni ha sido autorizado por éste a leerla se le advierte que el contenido es confidencial y propiedad del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y puede contener información de naturaleza privilegiada y protegida por Ley. Si ha recibido esta transmisión por error, favor de comunicarse con el DRNA para proceder a hacer los arreglos para que nos la devuelva.

Total de páginas incluidas incluyendo portada: \_\_\_\_\_



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

21 DEC 2009

ING MIGDALIA GÓMEZ  
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO  
PO BOX 7885  
GUAYNABO PR 00970

Estimada ingeniera Gómez:

**Formulario para la Evaluación Ambiental  
Desarrollo Extenso de Usos Mixtos - LAIF  
Carr. PR 834, Km. 24.1  
Bo. Hato Nuevo, Guaynabo**

**O-PA-DIA01-SJ-00598-21122009  
2009-16-0379-JPU  
2007-16-0032-JGT**

Hemos evaluado los documentos sometidos en relación al asunto descrito en epígrafe, donde se propone la construcción de un Centro Comercial de 956,700 p, un hotel de 200 habitaciones, 180 unidades de vivienda y un área de oficinas profesionales en una finca con cabida de 73.6 cuerdas.

De la evaluación realizada al Formulario para la Evaluación Ambiental, concluimos que el proyecto es viable y que el mismo discute adecuadamente gran parte de los aspectos ambientales bajo nuestra jurisdicción. No obstante, existen algunos aspectos que deben ser discutidos al momento de someter la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P). A continuación mencionamos los mismos:

- La Ley Núm. 241 de 15 de agosto de 1999 según enmendada, declara que es "*Política Pública del Gobierno de Puerto Rico la protección de vida silvestre y en particular del hábitat natural de dichas especies*". Cabe señalar que, todo proyecto propuesto deberá cumplir con lo dispuesto en la Sección 2.03 – Modificación de Hábitat Natural del Reglamento Núm. 6765 (Reglamento para Regir la Conservación y el Manejo de la Vida Silvestre, las Especies Exóticas y la Caza en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico). A estos efectos la DIA-P a someterse deberá cumplir con este estatuto reglamentario.
- En el Estudio de Flora y Fauna sometido como parte del Formulario Ambiental identifica cuatro (4) tipos de asociaciones de plantas dentro del área forestada de la finca. Dentro de estas asociaciones se encuentra el Bosques de Tulipan africano, Bosque secundario nativo, Bosque de albicia y Bosques ribereños. Utilizando los criterios establecidos por el Reglamento Núm. 6765, estos terrenos forestados clasificarían como un hábitat de Valor Ecológico o como Categoría 4. El impacto en

P. O. Box 366147, San Juan, Puerto Rico 00936  
Tel. (787) 999-2200

Ing. Migdalia Gómez  
Desarrollo Extenso de Usos Mixtos LAIF  
O-PA-DIA01-SJ-00598-21122009  
Página 2 de 3

21 DEC 2009

este tipo de hábitat conlleva una mitigación 1:1, "in situ", adyacente o fuera del área a impactarse. Para estos efectos deberá someter un plano donde se delimite el área forestada Categoría 4 que va ser impactada, así como un Plan de Mitigación para estas áreas. Cabe señalar que el área forestada al oeste de la huella de impacto del proyecto, de aproximadamente 12 cuerdas, puede ser utilizada como parte de dicha mitigación.

- Debido a que a través de los terrenos discurren tres (3) quebradas sin nombre, se deberá dedicar a uso público una faja de terreno comprendida por el cauce de la quebrada que atraviesa los terrenos, más una franja adicional mínima de cinco (5) metros de ancho a ambos lados del cuerpo de agua y medidos desde el borde del cauce de la misma. Dicha faja se mantendrá expedita y no podrá ser utilizada para usos distintos al propósito de conservación del cuerpo de agua. La misma deberá dedicarse a favor del Municipio de Guaynabo, conforme al Artículo 2 de la Ley Núm. 49 de 4 de enero de 2003, según enmendada por la Ley Núm. 55 de 22 de enero de 2004. Entiéndase que las fajas de las quebradas deberán segregarse como lotes independientes y que las mismas serán cedidas al Municipio de Guaynabo, lo cual debe estar reflejado en el Plano de Mensura del proyecto.
- Deberá discutir dentro de la DIA-P el impacto sobre los humedales existentes, así como un plano con la delimitación de los humedales y un sobrepuesto del proyecto.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico). Se le apercibe que la Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada prohíbe el corte y poda de árboles sin el permiso correspondiente del Departamento.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Artículo 4 de la Ley Núm. 97 de 24 junio de 1998 (Ley para Fomentar la Siembra de Árboles cuyas Frutas o Semillas Provean Alimento a Especies de Aves Silvestres de Puerto Rico) dispone que del total de árboles a ser sembrados en todo proyecto de reforestación en que se utilicen fondos públicos o privados, o en una combinación de éstos, un quince por ciento (15%) en las áreas rurales y un diez por ciento (10%) en las áreas urbanas sean de especies cuyas frutas o semillas sirvan de alimento a las aves silvestre que residan temporal o permanentemente en éstas. El Artículo 5 de esta Ley, incluye una lista de posibles especies de plantas que pueden utilizar en el plan de reforestación.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 6916 (Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre). Se le apercibe que la Ley Núm. 132 de 25 de junio de 1968, según enmendada y su Reglamento, prohíben la extracción, excavación, remoción y dragado de material de la corteza terrestre sin el permiso correspondiente del Departamento.
- Deberá obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso General Consolidado, el cual incluye el Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua.



Ing. Mígdalia Gómez  
Desarrollo Extenso de Usos Mixtos LAIF  
O-PA-DIA01-SJ-00598-21122009

Página 3 de 3

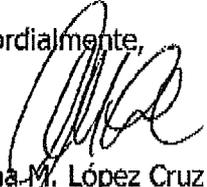
21 DEC 2009

Además, deberá obtener cualquier permiso requerido por esa entidad para realizar el proyecto o actividad.

- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización), Sección 14 (Manejo de Aguas Pluviales).
- De descubrirse en el predio objeto de desarrollo algún cuerpo de agua superficial o subterráneo, sea perenne o intermitente, cueva o sumidero deberá informarlo inmediatamente al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) y demás agencias concernidas. No informar hallazgos de este tipo así como las medidas de mitigación que se implantarán para proteger estos recursos naturales conllevará una revocación automática de la presente comunicación de no objeción y podrá ser base para acciones legales por parte del DRNA en los foros disponibles.

Estos comentarios son solamente aplicable a la situación de hechos y los datos según presentados y evaluados en el caso y el Secretario se reserva el derecho de reevaluar, variar o modificar el mismo en cualquier momento anterior a la emisión del permiso o la acción administrativa correspondiente por parte de la agencia solicitante o proponente cuando surja nueva información oficial específica estableciendo que el derecho aplicable o las condiciones ambientales en el predio han cambiado sustancialmente, o cuando el endoso original se emitió bajo premisas falsas o fraudulentas.

Cordialmente,



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

AMLC /CJA/cja

cf: Brenda Rodríguez Rosa  
Gerente Interino  
Área de Asesoramiento Científico  
Junta de Calidad Ambiental

cf: Sra. Loida Soto Noguerras  
Secretaria  
Junta de Planificación  
PO Box 41119  
San Juan, PR 00940-1119



21 de diciembre de 2009

Ing. Héctor Morales Vargas  
Presidente  
Junta de Planificación  
Apartado 41119  
Santurce, PR 00940-1119

**RE: CN-2009-16-0379-JPU-MA**  
**PROYECTO COMERCIAL**  
**GUAYNABO, PR**

Estimado ingeniero Morales:

La Junta de Planificación (JP), remitió varios documentos relacionados a la consulta antes indicada a la atención de la Compañía de Comercio y Exportación de Puerto Rico (CCE), con el propósito de dar cumplimiento a la Ley Núm. 313 del 19 de diciembre de 2003, que requiere que la CCE evalúe y emita recomendaciones sobre la misma a la JP.

El Centro Comercial Sambil PR forma parte del Desarrollo Extenso de Usos Mixtos de Guaynabo. Este desarrollo incluye el centro comercial, un hotel de 200 habitaciones, 180 unidades de vivienda multifamiliar y una torre de oficinas de 10 pisos. El espacio comercial de 677,200 pies cuadrados (p/c) de área de ventas estará dividido en cuatro componentes: una estructura principal con 567,000 pc de área para ventas, restaurantes con 9,000 pc, un "Food Court" con 26,500 pc y cuatro estructuras independientes de 74,700 pc en total.

La firma consultora (H. Calero Consulting Group, Inc.), que presenta el proyecto, considera como área de mercado la región de San Juan. Los municipios incluidos en la misma son: Canóvanas, Carolina, Guaynabo, Trujillo Alto y San Juan.

A pesar de que el proyecto comercial estará terminado para el año 2015, la CCE realizó las estimaciones económicas para un año más reciente (2010). Conforme lo antes expuesto, se encontró que al validar los cómputos, resultó que el gasto en ventas al detalle para la región de San Juan alcanzará \$9.9 billones. La oferta o ventas requeridas totalizarán \$8.1 billones para negocios que expenden bienes al detal. Al combinar las cifras enumeradas se tiene un exceso de

demanda que propicia se amplíe el área comercial en unos 2.9 millones pies cuadrados. Esto ocurre después de descontar el área total de comercio al detalle aprobado.

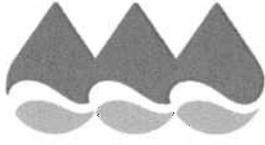
Dado que la consulta referida es de largo plazo consideramos meritorio que cualquier cambio, modificación, y/o enmienda que se presente por la parte proponente durante el transcurso del periodo (2011-2015), se notifique a la CCE para llevar acabo, de ser necesario, una reevaluación.

En consecuencia, la CCE no tiene objeción a que se autorice el proyecto aquí discutido.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rafael Marín Pagán', with a long horizontal flourish extending to the right.

Rafael Marín Pagán



**Autoridad de Acueductos  
y Alcantarillados**

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

604 Barbosa Avenue

Hato Rey, PR 00917-4310

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

Tel. (787) 999-1717

Fax (787) 999-1775

INFRAESTRUCTURA

29 de diciembre de 2009

Plan. Samuel O. Torres Vázquez, Director  
Subprograma: Consultas Sobre Usos de Terrenos  
Junta de Planificación  
Centro Gubernamental Minillas  
PO Box 41119  
San Juan, Puerto Rico 0940-1119

Estimado señor Torres:

***“Desarrollo Extenso de Usos Mixtos – LAIF” Proyecto de Uso Mixto en los Barrios Hato Nuevo y Mamey del Municipio de Autónomo de Guaynabo  
Caso: 2009-16-0379-JPU-MA***

La Junta de Planificación presentó documento de referencia para evaluación y viabilidad de desarrollo. El proyecto consiste en la construcción de 180 unidades de vivienda, un hotel de 200 habitaciones y un área comercial con 956,700 pies en finca con cabida de 73.6 cuerdas. Proyecto localizado al Oeste de la Carretera PR-834 Intersección con la PR-835, entre los Barrios Hato Nuevo y Mamey (Sector La Muda) del Municipio Autónomo de Guaynabo.

Luego de evaluar esta consulta, La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) comenta lo siguiente:

El servicio de agua y alcantarillado, podrá prestarse mediante conexión a la infraestructura existente, condicionada a que el proponente realice las mejoras que el Área de Operaciones de la Región estime necesarias.

El desarrollador deberá presentar los documentos necesarios a la Oficina de Proyectos Públicos y Privados (PPP) de la Región para la evaluación final.

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

Cordialmente,

Mauricio Olaya Builes, Ph. D.  
Director Auxiliar de Planificación



*Rubén A. Hernández Gregorat, MEM, PE*  
*Director Ejecutivo*

12 de enero de 2010

Arq. Arturo García  
Administrador del Proyecto  
Sambil, Puerto Rico  
LAIF, LLC  
PO Box 10747  
San Juan, Puerto Rico 00922

Saludos cordiales:

Adjunto para su conocimiento, le incluyo copia de la comunicación que le fuera emitida a la Junta de Planificación, por concepto del número de consulta **2009-16-0379-JPU-MA (Proyecto "LAIF" Desarrollo Extenso de Usos Mixtos en la Carretera PR-834, Km. 24.1 Barrio Mamey en Guaynabo, Puerto Rico)**, dentro de la Jurisdicción del Municipio de Guaynabo. Dentro del texto del mencionado documento, le puedo resaltar que la Autoridad de Carreteras y Transportación endosa el proyecto propuesto, aunque existen algunas condiciones o procesos que paulatinamente deben ir desarrollándose en la medida que el mismo vaya madurando o evolucionando.

Estamos a su disposición para aclarar cualquier duda sobre el particular.

Cordialmente,

Rubén A. Hernández Gregorat

Anejo

31 de diciembre de 2009

Sr. Samuel Torres Vázquez

Director

Subprograma de Consultas sobre Usos de Terrenos

PO Box 41119

San Juan, Puerto Rico 00940-1119

**Carta enviada por correo certificado y acuse de recibo: 7009-2250-0000-1188-7826**

**NUMERO DE CONSULTA: 2009-16-0379-JPU-MA**  
**MUNICIPIO DE GUAYNABO**

Estimado señor Torres Vázquez:

Acusamos recibo del Estudio de Tránsito Proyecto "LAIF" Desarrollo Extenso de Usos Mixtos en la Carretera PR-834, Km. 24.1 Barrio Mamey en Guaynabo, Puerto Rico. En términos generales la zona en la que se propone el desarrollo es apropiada. Las vías de accesos existentes y varias mejoras propuestas que afectan directamente las carreteras PR-20 y la PR-834. Las rampas direccionales propuestas tienen que ser sometidas a la Administración Federal de Carreteras. Estas rampas son de suma importancia para que los niveles de servicio de las vías PR-20, PR-834, PR-1 y PR-169 se mantengan aceptables.

La geometría propuesta en las carreteras PR-8834, PR-173 y PR-PR-1 no contempla el derecho de vía existente y su implantación no es necesariamente posible tanto por los accesos al este y en la Carretera PR-173.

Se han revisado varios datos de flujos existente y analizamos en estos la necesidad de mayor concordancia en especial en la zona de las intersecciones de las carreteras PR-8834, PR-20, PR-169, PR-1 y PR-8834. Esta zona debe ser analizada para que los posibles viajes desde la Carretera PR-1 "Northbound" NB-L y los virajes desde la Carretera PR-834 hacia la Carretera PR-1 "Southbound" SB-T sea atendido como un movimiento. Actualmente el usuario de la Carretera PR-834 que necesita acceder la Carretera PR-1 tiene que ceder al menos dos (2) (sur) veces y si va a acceder la Carretera PR-20 tiene que ceder al menos tres (3) veces. Esto es agravado por la colas en la intersección de la Carretera PR-834 y Carretera PR-169 y la Rampa de la PR-20 y la cola en la intersección de la Carretera PR-169 con la Carretera PR-1 y Carretera PR-8834.

Las rampas direccionales propuestas deben ser presentadas en esquemas más precisos por las limitaciones que existen en el área como utilidades subterráneas y aéreas, cuerpos de agua adyacentes, accesos existentes como el del vertedero municipal y otros adyacentes a las vías mencionadas.

Debido a que la Carretera PR-20 es una carretera del sistema NHS se requiere estudios más específicos y presentar un plan maestro para que la infraestructura que se presente y construya en la zona sea la mas adecuada para el desarrollo y que no menoscabe las capacidades, seguridad y eficiencias de las vías y terrenos en esta zona. Para poder endosar finalmente este proyecto es necesario que se someta a consideración de la Administración Federal de Carreteras.

Según la distribución porcentual Área generación de Viajes, Figura 55A, los viajes generados por los usuarios de Bayamón, San Juan, Guaynabo y Trujillo Alto se pretende que se absorban por el expreso PR-20 y por un sistema de rampas direccionales mencionados en la página 172 y 175 del Estudio de Tránsito.

Utilizando la Figura 55A también observamos que los usuarios del Área de Caguas se les canalizarían por unas rampas que añadirían unos movimientos y flujo adicionales a la intersección de la Carretera PR-1, PR-169 y PR-8834. Estos a su vez se desplazarían por la intersección existente de la Carretera PR-834, PR-169 y la rampa de Expreso PR-20 que actualmente tiene un nivel de servicio F y es este nivel de servicio el que estimula la recomendación del estudio de tránsito de construir rampas direccionales entre la Carretera PR-20, PR-834 según mencionado. En el área de la Carretera PR-169 bajo Carretera PR-20 no es posible ensanchar por las limitaciones de las estructuras que soportan la Carretera PR-20.

La realización de este desarrollo conlleva una serie de análisis de alternativa para obtener un producto vial que balancee adecuadamente el manejo del alto volumen de flujo existente y el esperado por el desarrollo "LAIF". Es necesario un Plan Maestro de las intersecciones de la Carreteras PR-1, PR-20, PR-169, PR-8834 y PR-173. Para el resto de las mejoras y/o cambio geométricos planteados se necesita establecer el derecho de vía existente versus el necesario para los cambio propuestos. Se menciona un sistema de Transportación Colectiva Municipal, sin embargo no se establece en los estudios las rutas, paradas, horarios ni capacidad del sistema.

Plan de Ensanche Hato-Nuevo (PEHN), y Plan de Ensanche La Muda, este desarrollo está en armonía con estos planes que en sus políticas públicas recogen las competencias que nos reconoce para maximizar el valor de las vías en sus componentes físicos, geométricos, niveles de servicio, seguridad y capacidad de desarrollo de transportación de bienes, servicios y transporte colectivo futuro.

Las mejoras necesarias en otras áreas del área metropolitana como en las Carreteras PR-199, PR-20 y la Rotonda en la PR-1 al norte de la intersección de la Muda, en la PR-834, PR-835 y PR-169 son en su mayoría obtenibles con las recomendaciones señaladas y la coordinación necesaria para que los elementos geométricos y operacionales sean del tipo de tecnología y práctica que utiliza la Autoridad de Carreteras y Transportación en los proyectos de la zona.

Recomendamos favorablemente que el desarrollo "LAIF" sea considerado como posible, adecuado y con las observaciones, coordinación y acuerdos necesarios puede ser desarrollado sin menoscabar los niveles de servicio en las zonas. Añadiría infraestructura de valor al sistema vial y estimularía el desarrollo ordenado de transporte colectivo. Todo esto de acuerdo a los objetivos de la Autoridad de Carreteras y Transportación y del Plan de Manejo de Congestión vehicular presentado ante la Administración Federal de Carreteras.

Cualquier duda o pregunta, favor comunicarse con este servidor al (787) 721-8787 extensión 2830.

Cordialmente,



Cándido Camacho Ayala. PE, PTOE  
Director  
Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones



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

**PLAYA**

30 de diciembre de 2009

**HISTORIA  
Y CULTURA**

El Viejo San Juan

Ciudades Coloniales

Museos y Galerías de Artes

Capital del Ron

Artesanías

Centro Ceremonial Indígena

**NATURALEZA  
Y DEPORTES**

Buceo

Deportes Acuáticos

Golf

Pesca Deportiva

Montar a Caballo

Rapelling

Observación de Pájaros

Observación de Ballenas

Bosque Seco de Guánica

Bosque Nacional El Yunque

Bahías Bioluminiscientes

Cuevas del Río Camuy

**VIDA NOCTURNA  
Y ENTRETENIMIENTO**

Casinos

Restaurantes

Discotecas y Clubes Nocturnos

Tiendas

Mesones Gastronómicos

**SPA**

Ing. Héctor Morales Vargas  
Presidente  
Junta de Planificación  
Apartado 41119  
San Juan, P.R. 00940

**CONSULTA NÚM. : 2009-1603-79 JPUMA**  
**PROYECTO : DESARROLLO EXTENSO DE USOS MIXTOS**  
**LOCALIZACIÓN : CARR. PR 834, BARRIOS HATO NUEVO Y MAMEY**  
**(SECTOR LA MUDA), GUAYNABO**  
**ZONIFICACIÓN : C-1 Y C-3**

Estimado ingeniero Morales:

Reciba un saludo cordial y los mejores deseos en el Año Nuevo. De acuerdo a la consulta sometida por la Junta de Planificación, LAIF LLC por medio de CFG Group Corp, propone la construcción de un proyecto de usos mixtos que combina elementos comerciales, turísticos y residenciales en la dirección de epígrafe.

El mismo consiste en la construcción de un centro comercial con salas de cine y restaurantes, un hotel de 200 habitaciones con tiendas de primera necesidad y recordatorios, gimnasio, piscina, estacionamientos, facilidades de administración, un elemento residencial de 180 unidades básicas de vivienda distribuidas en casas en hilera y edificios multipisos y un área de oficinas profesionales. El predio tiene una cabida de 73.6 cuerdas.

Luego de evaluar el caso ante nosotros, la Compañía de Turismo de Puerto Rico ("la Compañía") **favorece** la consulta sometida, ya que el proyecto aportaría al desarrollo de nuevas facilidades turísticas en dicha zona. Se recomienda la realización de un estudio de mercado detallado del elemento hotelero para mejor definir el tipo de producto y su magnitud.

Apartado Postal 9023960  
San Juan, Puerto Rico  
00902-3960  
Tel. 787 721-2400  
Fax 787 722-6352

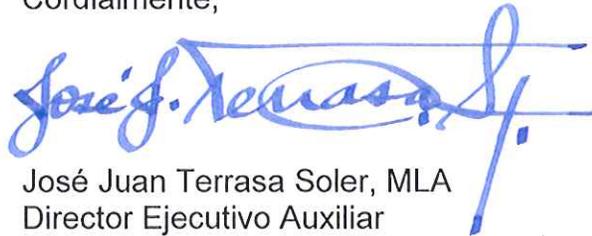
[www.GotoPuertoRico.com](http://www.GotoPuertoRico.com)

Además, cualquier instalación hotelera endosada por la Compañía deberá:

- Cumplir con el Reglamento de Requisitos Mínimos de Hospederías y Paradores de la Compañía;
- Considerar los criterios de sostenibilidad en su diseño, construcción y operación, según dispuesto en la Ley 254 del 30 de noviembre de 2006: Ley de Política Pública para el Desarrollo Sostenible del Turismo en Puerto Rico; y
- Cumplir con las normas y requisitos de cualquier otra agencia gubernamental concernida.

De tener cualquier duda sobre el particular, puede comunicarse con el que suscribe o con la señora Lydia R. Rivera, al teléfono (787) 721-2400, extensión 2063.

Cordialmente,



José Juan Terrasa Soler, MLA  
Director Ejecutivo Auxiliar  
Planificación y Desarrollo

C: CFG Group Corp.

LR:mvl



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

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

21 de diciembre de 2009

Sra. Loyda Soto Noguera  
Secretaría  
Junta de Planificación  
PO Box 41119  
San Juan, PR 00940-1119

Estimada señora Sosa Rivera:

**Consulta 2009-16-0379-JPU**  
**LAIF LLC**  
**Bo. Hato Nuevo, Guaynabo**

Esta consulta propone la ubicación de un proyecto mixto (residencial, comercial y turístico), en una finca de 73.60 cuerdas. La misma ubica en la Carr. 834, km 24.1, Bo. Hato Nuevo del municipio de Guaynabo.

Según el formulario JP-31A, esta propuesta ubica en un Distrito de Zonificación Terrenos Comercial (C-1 y C-3). Este Departamento emite sus recomendaciones sobre consultas para cambios de uso de terrenos, principalmente en áreas no zonificadas, rurales y Distritos de Zonificación A-1, A-2, A-3, A-4 y R-0 ó la clasificación equivalente en los municipios según su Plan de Ordenación Territorial.

Debido a que la localización no afecta actividad agrícola alguna, este Departamento no tiene objeción a esta propuesta.

Cordialmente,

**Agro. Nancy Sánchez Villanueva**  
Directora  
Oficina de Preservación  
de Terrenos Agrícolas

chh

*Agricultura, la esperanza del futuro*



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

PO BOX 9024184  
SAN JUAN DE PUERTO RICO 00902-4184  
**Tels. (787) 723-2524/723-2686**

15 de septiembre de 2009

**AUTORIZACION**

Arq. Arturo J. García  
LAIF, LLC  
PO Box 10747  
San Juan, Puerto Rico 00922

**DESARROLLO EXTENSO USOS MIXTOS  
(73.6 cuerdas), BO. HATO NUEVO, GUAYNABO**

Estimado arquitecto García:

El Programa de Arqueología y Etnohistoria del Instituto de Cultura Puertorriqueña ha revisado y evaluado los documentos relacionados al proyecto de referencia.

La evaluación realizada sugiere que, basado en los datos existentes al presente, las probabilidades de impactar un recurso arqueológico, según definido por la Ley 112 del 20 de julio de 1988, según enmendada, son mínimas.

Por lo tanto, y en virtud de la delegación para la evaluación de Fases I y II del Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico, se autoriza a intervenir el terreno con el proyecto **Desarrollo extenso de sus mixtos de 73.6 cuerdas, localizado en la PR-834 del Barrio Hato Nuevo en el Municipio de Guaynabo**, en lo concerniente a recursos culturales.

Este proceso es paralelo al del Programa de Patrimonio Histórico Edificado del Instituto de Cultura Puertorriqueña, si aplica, permiso que el proponente deberá gestionar de modo adicional al nuestro para cumplir con las regulaciones de la Ley 374 de 1949 y la Ley 89 de 1955.

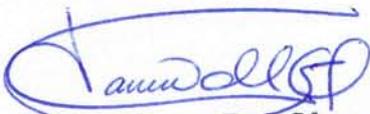
Le notificamos que esta autorización es de tipo parcial y que el proponente queda sujeto a las responsabilidades y obligaciones que impone la Ley 112 del 20 de julio de 1988, según enmendada. Esta establece que, se deberá paralizar todo tipo de actividad de excavación, movimiento y remoción de la corteza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

Se le apercibe que el incumplimiento de estos requerimientos podrá ser objeto de sanciones administrativas según lo establecido en la Ley 89 y en la Ley 112.

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

Esta autorización debe estar disponible en las áreas en que se realizan los proyectos para revisión de los oficiales que así lo requieran. De no estar disponible la autorización, se procederá a emitir una Orden de Paralización hasta tanto se pueda corroborar la existencia de ésta. La autorización debe estar acompañada de copia del plano presentado con la Consulta de Ubicación a la Junta de Planificación. La autorización del Consejo relacionada con un permiso o autorización de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales deberá estar acompañada de tales permisos o autorizaciones, incluyendo sus planos aprobados en un lugar accesible del proyecto.

Cordialmente,



Arqta. Laura Del Olmo Frese  
Directora  
Programa de Arqueología y Etnohistoria

LDOF/rmd