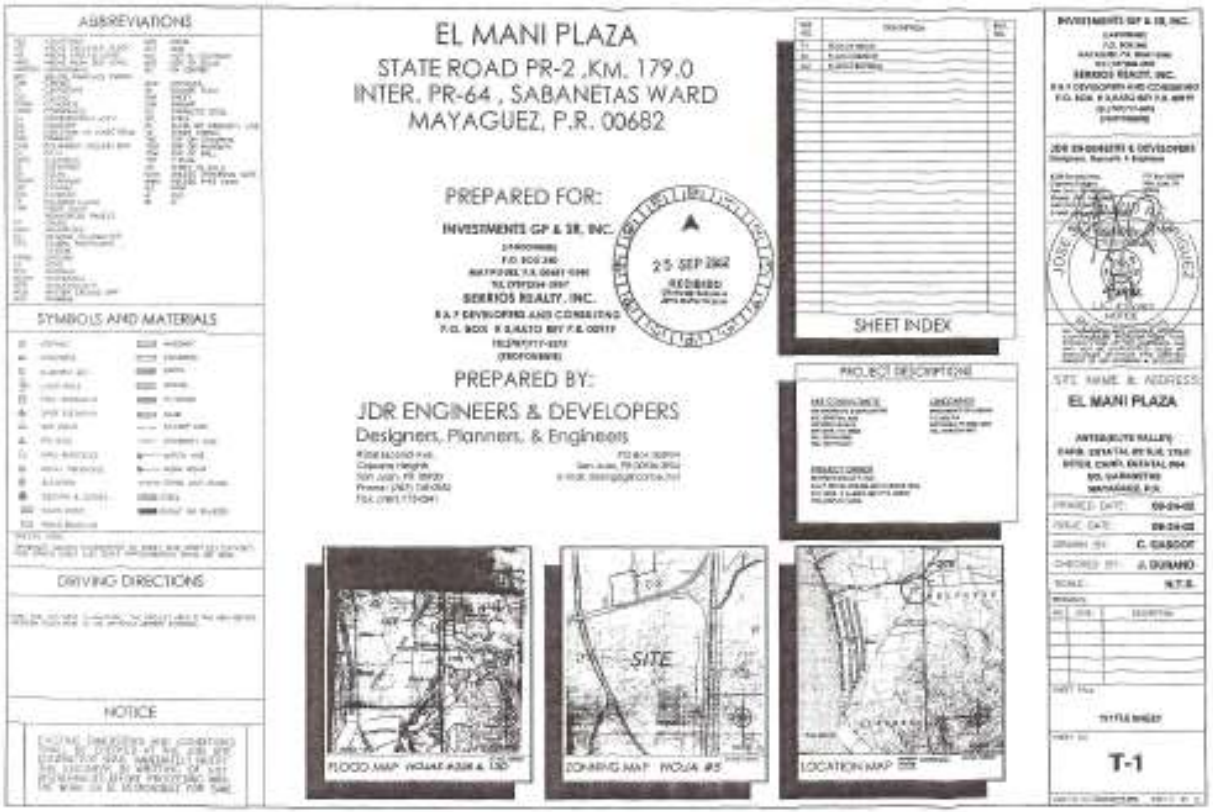
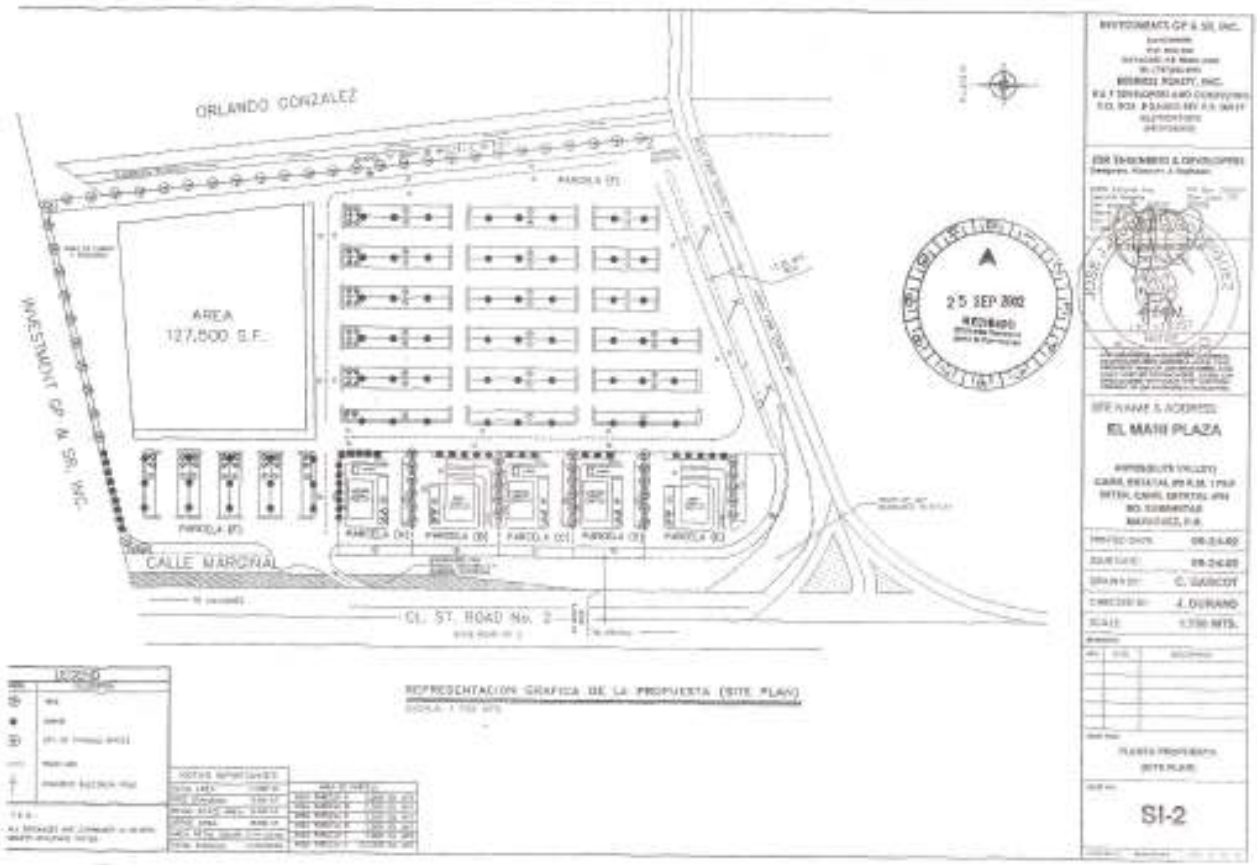
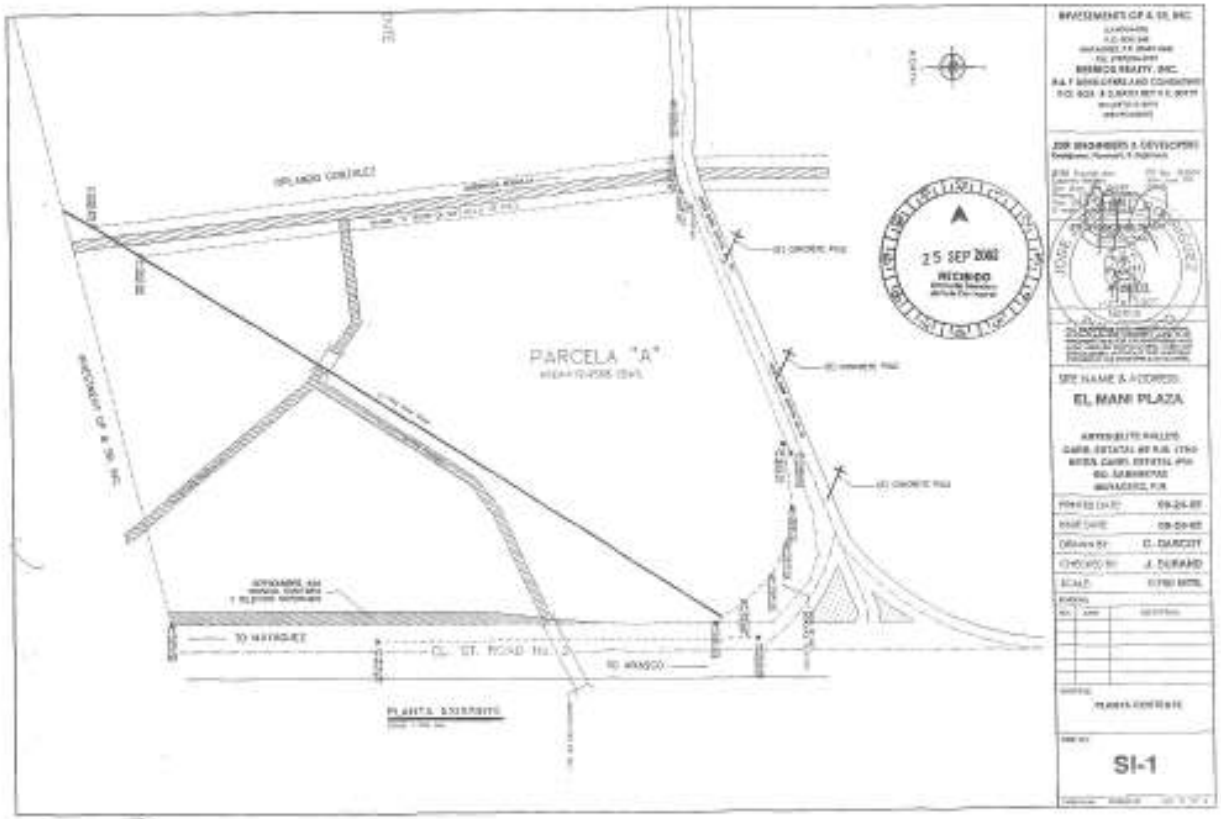

ABBREVIATIONS
SYMBOLS AND MATERIALS
DRIVING DIRECTIONS
NOTICE
EL MANI PLAZA
STATE ROAD PR-2 ,KM. 179.0
INTER. PR-64 , SABANETAS WARD
MAYAGUEZ, P.R. 00682
PREPARED FOR:
INVESTMENTS GP & SR, INC.
SERRIOS REALTY, INC.
25 SEP 2002
REDIBIDO
PREPARED BY:
JDR ENGINEERS & DEVELOPERS
Designers, Planners, & Engineers
SHEET INDEX
PROJECT DESCRIPTIONS
SITE
FLOOD MAP
ZONING MAP
LOCATION MAP
SITE NAME & ADDRESS
EL MANI PLAZA
C. GASCOT
J. DURANO
N.T.S.
T-1



REPRESENTACION GRAFICA DE LA PROPUESTA (SITE PLAN)


PARCELA "A"
25 SEP 2002
RECIBIDO
SI-1

JDR Engineers & Developers, Inc.
Engineers, Planners, and Developers

MEMORIAL EXPLICATIVO

PROYECTO COMERCIAL:

"EL MANI PLAZA"

Fecha:
10 de septiembre de 2002

#358 Escorial Ave. Caparra Heights, San Juan, P.R. 00920
P.O. Box 363904, San Juan, P.R. 00936-3904
Tel. (787)749-0952 • Fax (787)775-0241 • e-mail: designdg@caribe.net

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina de la Gobernadora
Junta de Planificación
Santurce, Puerto Rico

A ser llenado por la Junta de Planificación
Consulta Número: 2002-29-0856-JPU
Fecha Radicación: 09-25-02

Consultas de Ubicación para Proyectos Residenciales, Industriales, Comerciales, Turísticos, Institucionales, Mixtos y Otros

I. Información General

Nombre		Dirección Postal		Zip Code	Teléfono
Dueño de la Finca	INVESTMENTS OP & EB INC.	PO Box 368, Mayaguez		00681-0368	254-1957
Representante	MERRIOR REALTY INC. Jose Durand Rodriguez	P.O.Box 363904 San Juan 00936			749-0953
Nombre del Proponente Final	El Mani Plaza	Número de Catastro: Municipio	Mapa	Manzana	Parcela
Localización General:		29	207 000	002	94
Calle/Carr.: C.E. PR 2 Int C.E. PR 64		Historial en Junta de Planificación o Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE): indicar cualquier consulta o la Junta de Planificación y con respecto a segregaciones propuestas indique los números formados en la Finca principal:			
Núm./Km.: 170.0		Número de Radicación ARPE y/o Junta		Número Solicitud	Fecha
Urb./Sector: Sector El Mani					
Barrio: Sabanetas		98-29-0637JPU		Proyecto Comercial	02/14/02
Municipio: Mayaguez					
Coordenadas Lambert:					
x- 75643 y- 46128					

Calificación, Zonificación, Clasificación			Calificación Finca en Cuentas		Tamaño Aprox. del Solar/área (M.C.)	Número de Solares y/o Apartamentos	Para consultas de área bruta de construcción
Distrito	Hoja Número	Vigente	Según Vigente	Según Escritura			
R-D	5	14-11-79 21.44	21.4849	N/A		N/A	141.00002

Colindancias

		Datos de Inscripción	
Norte	RUTA PR 341 RUTA PR 64	Registro de la Propiedad de:	Mayaguez
Sur	Investment OP	Folio	196
Este	C.E. PR 2	Tomo	1098
Oeste	Orlando Ocasio Los Frailes	Finca Núm.	33493

El Proyecto a ubicarse es los terrenos

- ☐ Residencial
- ☐ Turístico
- ☒ Comercial
- ☐ Otros
- ☐ Industrial
- ☐ Institucional

Indique

II. Indique bajo qué Disposición Reglamentaria realiza esta Consulta:

LEY ORGANICA DE LA JP #75-24 JUNIO DE 1975 SEGUN ENMENDADA, REGLAMENTO PARA PROCEDIMIENTOS ADJUDICATIVOS DE LA JP VIGENTE sec 4.09 Y 4.02 Y REGLAMENTO DE LA JP # 4 DE ZONIFICACION DE PR , VIGENTE.SEC. 81.0

III. Distinto a lo señalado en el Inciso I de este formulario: N/A

IV. Nombre y dirección del representante si lo hay Corporación (incluya el Nombre)

V. Memorial Explicativo para la Consulta (Descripción Amplia)

VI. Documentos Preparados (si)

a. ☐ Arquitectónicos ☐ Planos
b. ☐ Ingeniería ☐ Topografía
c. ☐ Financiero

VII. Planos de Finca (si ha sido así)

a. ☐ Mapa de Catastro del Proponente
b. ☐ Plano Propio ☐ Ubicación de Mapa
c. ☐ Mapa Especial ☐ Otros (Especificar)

Declaración del Solicitante

Declaro que esta solicitud ha sido cumplimentada y completada por mí de buena fe, siendo toda información provista correcta a mi mejor conocimiento y creencia.

09-25-02
Fecha

RECIBIDO
25 SEP 2002
Oficina de Permisos
Junta de Planificación
NOTA

Firma del Solicitante

Vea al Dorso

TABLA DE CONTENIDO

Página

INTRODUCCION..... 1

DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO..... 1-2

HISTORIAL SOBRE USOS DE TERRENOS EN LA PROPIEDAD..... 2

DESCRIPCION DEL PREDIO..... 3

DESCRIPCION DE USOS PROPUESTOS..... 4

COMENTARIOS DE AGENCIAS..... 4-5

INUNDABILIDAD..... 5

DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS BA JO LAS CUALES SE RADICA EL PROPUESTO USO DE TERRENOS..... 6

A- REG. PARA PROCEDIMIENTO ADJUDICATIVO DE LA JP SEC. 4.02-CONSULTAS FACILIDADES COMERCIALES..... 6

B- REG. DE PROCEDIMIENTO ADJUDICTIVO DE LA JP SEC. 4.09-CAMBIO DE ZON. MEDIANTE CONSULTA..... 14

C- REGLAMENTO NUM. 4 DE ZONIFICACION DE PR SEC. 2.00-DEFINICION DE DESARROLLO EXTENSO..... 14

D- REGLAMENTO NUM. 4 DE ZONIFICACION DE PR SEC. 10.02-USOS PERMITIDOS EN UN DISTRITO R-0..... 14

E- REGLAMENTO NUM. 4 DE ZONIFICACION DE PR SEC. 81.01- CONSIDERACION DESARROLLO EXTENSO..... 15

F- REGLAMENTO NUM. 4 DE ZONIFICACION DE PR SEC. 81.03-DESARROLLO COMERCIAL EXTENSO..... 15

SUPLICA..... 16

INDICE DE ANEJOS..... 17-18

10 de septiembre de 2002

Ing. Ángel David Rodríguez
Presidente
Junta de Planificación de P.R.
San Juan, Puerto Rico

MEMORIAL EXPLICATIVO
Proyecto Comercial Comunitario
El Maní Plaza
Barrio Sabanetas de Mayagüez

Estimado señor Presidente:

Investments GP & SR, Inc., es dueña en pleno dominio de una propiedad de 21.48 cuerdas, según mensura, las cuales citan en el Barrio Sabanetas (Sector el Maní) del termino municipal de Mayagüez. No obstante lo anterior, es la intención de esta firma disponer de los terrenos mediante venta a favor del Sr. Florencio Berrios, Presidente de Berrios Realty, Inc. Ello con la intención de desarrollar un proyecto comercial.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

Nombre del Proyecto	:	*El Maní Plaza*
Localización	:	*Kilómetro 179.0 Carretera Estatal Número 2 Inter. Carretera Estatal Número 64, Sector El Maní, Barrio Sabanetas de Mayagüez*
Coordenadas Lambert	:	*X=75,443 Y=46,126*
Numero de Catastro	:	*29-207-000-002-94*
Dueño de la Propiedad	:	*Investments GP & SR, Inc*
Proponente	:	*Berríos Realty, Inc.*
Representante	:	*Ing. José Durand Rodríguez (Lic. 15,367)*
Datos de Inscripción	:	*Folio-201 de Mayagüez; Tomo-1098; Finca-33,493*

Cabida	:	*21.4849 según Mensura y Escritura*
Zonificación Existente	:	*Distrito Residencial Cero (R-0)*
Zonificación Solicitada		*Distrito Comercial Mediana Intensidad (C-2)*
Uso Propuesto	:	*Se propone la ubicación de un proyecto comercial categoría comunal, bajo las disposiciones de desarrollo extenso, sin que medie variación alguna. El cual consiste de la construcción de un centro comercial y áreas de apoyo las cuales totalizan 141,000 pies cuadrados. Además se solicita el eventual cambio de zonificación a C-2 de aprobarse la consulta.*

HISTORIAL SOBRE USOS DE TERRENOS EN LA PROPIEDAD

Los terrenos objeto de la presente consulta ostentan una zonificación de Residencial Cero (R-0), no obstante y de conformidad con la reglamentación aplicable el dueño de los terrenos previamente presentó una consulta de ubicación para un proyecto comercial en el predio en cuestión.

El 14 de febrero de 2001, la Junta de Planificación aprobó la Consulta de Ubicación Número 99-29-0657-JPU para la construcción del Centro Comercial "Elite Valley Town Center" de 141,000 pies cuadrados. De los cuales 99,500 pies cuadrados de Venta al Detal y 41,500 de Servicios. Esto luego de que se cumpliera con las disposiciones del Artículo 4 (c) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental (Ley Número 9) del 18 de junio de 1970, según enmendada, se celebra vistas públicas y se cumpliera con el debido proceso.

Así las cosas y no conformes con la determinación de la Junta de Planificación el Centro Unido de Detallista, FW Mayagüez SC, Limited Partnership SE, Western Plaza y K-Mart Coporation, presentaron ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, Circuito Regional de Aguadilla-Mayagüez, dos (2) Recursos de Revisión; Casos KLRA 0100517 y KLRA 0100562. En Sentencia de 25 de marzo de 2002, el citado Tribunal revoca la Resolución Aprobatoria de la Junta de Planificación, sin ofrecer remedio alguno para subsanar los alegados errores.

Tomando en consideración los anteriormente expuesto y en vista de que el Tribunal no proveyó de remedio alguno nos vemos obligados a someter ante la consideración de esta Honorable Junta de Planificación una nueva Consulta de Ubicación.

DESCRIPCION DEL PREDIO

El solar donde se propone el referido proyecto está localizado en la Carretera Estatal Número 2, Kilómetro 179.0, Intersección con la Carretera Estatal PR-64 (antes PR-341) en el Barrio Sabanetas, Sector El Maní, **(Anejo 12, Pág.21)** dentro del ámbito de expansión urbana del Municipio de Mayagüez según el Mapa de Expansión Urbana aprobado por la Junta de Planificación el 11 de mayo de 1989, actualmente vigente. **(Anejo 13, Pág. 22)**

Los terrenos están delimitados de la siguiente forma: por el Norte con la Carretera Estatal PR-64 (antes PR-341); por el Sur con Investments GP & SR, Inc. y "Western Plaza Shopping Center"; por el Oeste con Orlando González Trucking y por el Este con la Carretera Estatal PR-2.

Los referidos terrenos están dentro de la Zona Inundable de Categoría-2, según las Hojas # 22 B Y 13 D del reglamento # 13 de la JP de "Zona Susceptible a Inundaciones" actualmente vigente. De momento los mismos están en desuso y radican en un Distrito de Zonificación R-0 de acuerdo al Mapa de Zonificación de la Junta de Planificación vigente para el Municipio en la Hoja Número 5 con vigencia del 14 de noviembre de 1979. **(Anejo 14, Pág. 23)**

Los mismos son de topografía llana. El 20% de los suelos están clasificados Talante-Lomico en que la profundidad a la arena es de 24 a 40 pulgadas de perfil "Topsoil" de los cuales a 36 pulgadas de la superficie se encuentran sobre la arena. Estos terrenos tienen un nivel freático de sobre 36 pulgadas con una permeabilidad muy alta, retención de humedad baja y levemente pegajosa y plástica. El sustrato es de textura arenosa. El restante 80% de los terrenos está clasificado Coloso Arcilloso Lomico (Cn), esto de acuerdo al Mapa Núm. 40 y 34 del Catastro de Suelos en el área de Mayagüez. Es menester indicar que los suelos Talante y Coloso hace seis (6) años fueron excluido del Listado Federal de Suelos Hídricos.

En el terreno objeto de consulta no existen áreas ecológicamente sensitivas según lo afirma el propio DRNA en carta fechada 23 de julio de 2002 y los sistemas artificiales y naturales existentes en el área del proyecto en un radio de 400 metros medidos desde el perímetro del proyecto, son los siguientes:

a. Quebrada Boquilla: Considerado un tributario menor del Caño Boquilla. Atraviesa diagonalmente de Este a Oeste el terreno del proyecto propuesto y el Caño Algarrobos Este que atraviesa a Western Plaza al Sur del proyecto.

b. Tierras anegadas al Noreste y Este del proyecto y la Carr. Estatal Número 2.

c. Al Oeste del proyecto existe un canal de drenaje, no natural, construido por "Soil Conservation Service" en el 1972 que recoge las aguas de los dos caños anteriormente mencionados - Boquilla y Algarrobos Este. Este caño también es considerado un tributario del Caño Boquilla.

DESCRIPCIÓN DE USOS PROPUESTOS

Se propone la ubicación de un proyecto comercial el cual contará de un Centro Comercial de 99,500 pies cuadrados de área de ventas al detal. En el cual se instalaran los siguientes establecimientos: tiendas de venta de artículos de uso y consumo corriente en el hogar, venta de artículos de oficinas y mueblería. Además se propone la construcción de 41,500 pies cuadrados para áreas de apoyo o de servicio en donde se ubicaran tres (3) establecimiento de comidas rápidas (fast food) de 2,500 pies cuadrados cada uno, dos (2) bancos de 3,000 pies cuadrados y un (1) edificio de oficinas de 28,000 pies cuadrados. Para un total de 141,000 pies cuadrados. El proyecto contará con sobre 1,000 estacionamientos, los cuales son más de los requeridos por la reglamentación vigente.

Además se propone la formación de los respectivos solares donde han de ubicar los diferentes establecimiento conforme el plano sometido, por lo que solicitamos el que se discuta el eventual cambio de zonificación de un distrito R-0 a C-2.

El costo del proyecto se estima en $21 millones. Se proyecta por otra parte que el mismo generará 430 empleos directos y 240 empleos indirectos durante la construcción y operación del proyecto.

Es menester indicar que para la consulta previamente radicada y la cual es básicamente igual a la ahora presentada se realizo por la Junta de Planificación una Evaluación Ambiental [DN-000778(JP)], la cual hacemos formar parte de este documento, mediante la cual la Junta de Calidad Ambiental certifica el 3 de julio de 2000, que se cumplió con las disposiciones del Articulo 4 (c) de la Ley 9 Sobre Política Pública Ambiental. En la misma se consideran más detalladamente los impactos ambientales asociados a la acción propuesta.

COMENTARIOS DE AGENCIAS

Copia de los comentarios vertidos por la agencia para el proyecto según propuesto forman parte de este memorial, a saber:

- Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, emitidos el 23 de julio de 2002 **(Anejo 1, Pág. 1-2)**

- Departamento de Agricultura, emitidos el 28 de junio de 2002 **(Anejo 2, Pág. 3)**
- Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, emitidos el 25 de junio de 2002 **(Anejo 3, Pág. 4)**
- Autoridad de Carreteras y Transportación, emitidos el 14 de agosto de 2002 **(Anejo 4, Pág. 5-7)**
- Autoridad de Energía Eléctrica, emitidos el 13 de junio de 2002 **(Anejo 5, Pág. 8)**
- Junta de Calidad Ambiental, emitidos el 3 de julio de 2000 **(Anejo 6, Pág. 9-11)**
- Instituto de Cultura Puertorriqueña, emitidos el 30 de noviembre de 1999 **(Anejo 7, Pág. 12-14)**
- Municipio de Mayagüez, emitidos el 11 de septiembre de 2002 **(Anejo 8, Pág. 15-16)**
- Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos, emitidos el 14 de junio de 2000 **(Anejo 9, Pág. 17-18)**

INUNDABILIDAD

En el 1965, la Junta de Planificación llevó a cabo un Estudio Hidrológico-Hidráulico Preliminar para identificar las obras de control de inundaciones que permitirían futuros desarrollos en el área Norte de Mayagüez. En el 1984, se le presentó a la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) un Estudio Hidrológico-Hidráulico para mantener la designación de Terreno Inundable de Zona-2. No fue hasta el 11 de febrero de 1988, que se hizo vigente el cambio en la Hoja Número 13 de Inundaciones de la Junta de Planificación de Puerto Rico. **(Anejo 10, Pág. 19).** En este Mapa se establecen los niveles base de inundación del área y el cauce del Río Grande de Añasco, datos y requisitos que permiten el depósito de relleno y desarrollo de esta área Zona-2 Inundable.

Para sacar el predio de Zona-2 nos proponemos depositar 230,000pies cúbicos de relleno a un nivel de 4.5 metros y relocalizar el cuerpo de agua conocido por Caño Boquilla que discurre de Este a Oeste diagonalmente la finca objeto de consulta. Sé relocalizarán 250 metros de canalización abierta. Todo esto por supuesto, con la aprobación de las agencias con jurisdicción, especialmente el Cuerpo de Ingenieros y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

Los aspectos de Hidrología, Hidráulica e Inundabilidad (Zona 2) del área del proyecto se detallan minuciosamente en la Evaluación Ambiental realizada por la Junta de Planificación y las alternativas que se incorporen en el diseño para lograr que las condiciones de drenaje pluvial y de inundación una vez construido el proyecto propuesto se mantendrán igual o mejoren al compararlas con las condiciones existentes. De esta manera se garantiza que no se perjudicará ninguna propiedad adyacente y se cumpla con la reglamentación aplicable

Todos estos aspectos antes mencionado se detallan en un Estudio Hidrológico e Hidráulico llevado a cabo por el Dr. Walter Silva y radicado al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales el pasado abril de 2000 y aprobado el mismo por dicha entidad el 9 de noviembre de 2001, copia de los cuales se acompañan. **(Anejo 11, Pág. 20).**

DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS BAJO LAS CUALES SE RADICA EL PROPUESTO USO DE TERRENOS

A- **Reglamento para Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación según revisado del 12 de noviembre de 1999. Sección 4.02- Consultas para Facilidades Comerciales -** la cual establece que toda solicitud relacionada con una consulta de ubicación para proyectos comerciales incluirá la siguiente información:

1. **Categoría del proyecto.**

   El centro comercial que se propone desarrollar es uno de 99,500 pies cuadrados área de venta al detal por lo que nuestro proyecto es uno de Categoría Comunitario.

2. **Descripción del proyecto.**

   Se propone la ubicación de un centro comercial el cual contará de un Centro Comercial de 99,500 pies cuadrados de área de ventas al detal. En el cual se instalaran los siguientes establecimientos tiendas de venta de artículos de uso y consumo corriente en el hogar, venta de artículos de oficinas y mueblería. Además se propone la construcción de 41,500 pies cuadrados para áreas de apoyo en donde se ubicaran tres (3) establecimiento de comidas rápidas (fast food) de 2,500 pies cuadrados cada uno, dos (2) banco de 3,000 pies cuadrados y un (1) edificio de oficinas de 28,000 pies cuadrados. Para un total de 141,000 pies cuadrados

El costo del proyecto se estima en $21 millones aproximadamente y generará 430 empleos directos y 240 empleos indirectos durante la construcción y operación del proyecto. Tendrá aproximadamente 1,009 estacionamientos

3. **Establecer cómo armoniza el proyecto con el Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido estudiado o adoptado.**

En vista de que el Municipio de Mayagüez no cuenta con un Plan de Usos de Terrenos aprobado, discutiremos el proyecto a la luz de las disposiciones del Documento de Objetivos y Política Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico y del Plan de Ordenamiento Territorial presentado por el Municipio y el cual se encuentra en su cuarta fase.

La Junta de Planificación es el organismo facultado en Ley para guiar el desarrollo integral de Puerto Rico, así como de hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico según se dispone en los Artículos 4 y 11, Inciso 14 de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975 según enmendada, mejor conocida como Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico

El Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico con fecha de vigencia de 30 de octubre de 1995, en su Sección 2.02 establece como política pública el intensificar los usos comerciales y de servicios, tanto públicos como privados, teniendo como criterio, entre otros, el requerir que los proyectos comerciales y de servicios se ubiquen en terrenos identificados y destinados para usos comerciales y de servicio. Así queda establecido, en los Mapas de Clasificación y Calificación propuestos por el Municipio en su Plan de Ordenamiento Territorial y por el propio Departamento de Agricultura en su Carta Endoso del 28 de junio de 2002.

Es obvio que el área donde se propone la construcción del Centro Comercial es una con un comportamiento urbano de usos variados predominantemente comerciales para Venta al Detal y al Por Mayor, de Servicios (Oficinas de las Agencias AEE, AAA y otras), Industriales y turísticos e institucionales con varias comunidades residenciales en el sector, es por esta razón que se considera ésta área desarrollada, más el área aquí propuesta y disponible como el Primer Centro Urbano Periferal a enfatizarse en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Mayagüez. Entre los usos en esta área se encuentran los siguientes:

a. Western Plaza (C-4), Big K-Mart y Sam's; Pep Boys y Caribbean Cinema.

b. Mayagüez Industrial Park, (C-2).

c. Orlando González Trucking, Cooperativa de Transporte y Priority, (C-2).

d. Varios dealers de autos y dos gasolineras, (IL-1).

e. Home Depot, (I-1).

f. Ponderosa, (C-2).

g. Burger King, (C-2).

h. McDonald's, (C-2).

i. Pollo Tropical, Church, El Mesón, Kentucky y Taco Bell, (C-2).

j. Instituciones Bancarias, (BBV, Doral, Cooperativa y otros), C-2).

k. Oficina Gubernamental de AEE, AAA, Abogados y otros, (C-2)

l. Emisora de Radio y UPS, (C-2)

m. Holiday Inn, (T)

n. Urb. Jardines de Mayagüez, (R-3)

o. Urb. Alturas de Mayagüez (R-3 y R-4), Urb. Hostos (R-1); Western Lakes (Walk-Ups), (R-4) y Condominio Alturas de Mayagüez, (R-5)

p. Comunidad El Maní, (R-1)

q. Escuelas Privadas: Adventista, SESO e Inmaculada, (R-0)

r. Varias Iglesias en los alrededores, (R-0)

Entre la zonificación en el área existen distritos: C-2; C-4; I-1; P; R-0; R-1, R-2; R-3; R-4; R-5.

Las aprobaciones recientes de la Junta de Planificación como "Western Lake Walk-Ups", el "Holiday Inn", "Western Plaza Shopping Center" y varios comercios de servicios y ventas al detal establecen en cierta forma, fomentan e imponen la política pública de un desarrollo compacto en el cual imperen los usos mixtos predominantemente comerciales como mencionáramos anteriormente. Dado a la excelente localización y accesos de nuestra propuesta, la cual es la principal entrada e intersección al Norte de Mayagüez, que da acceso a los Barrios Sabanetas, Algarrobos, Miradero y Río Cañas Abajo y a ambos puertos (Marítimo y Aéreo), es importante señalar que el impacto del tránsito que pueda generar el proyecto sobre las vías existentes en el sector es mínimo e insignificante toda vez que próximamente se estará ensanchando o ampliando de 2(dos) a 4 (cuatro) carriles la PR-64 (antes PR-341).

El comportamiento del sector así como las necesidades de servicios entre otras y los comentarios vertidos por las agencias concernidas, entendemos que este proyecto cumple con la meta antes señalada, así como con el objetivo 2.02 que establece el intensificar los usos comerciales y de servicios, tanto públicos como privados teniendo como criterios:

- Requerir que los proyectos comerciales y de servicios se ubiquen en terrenos identificados y destinados para usos comerciales y de servicios.

- Mantener un balance entre los centros comerciales regionales, sub-regionales, comunales y vecinales con los pequeños y medianos comerciantes de los municipios.

Además el citado documento establece y dispone, a su vez, en su sección titulada "Metas y Objetivos de Política Pública de Desarrollo Urbano" y citamos: "Propiciar comunidades, pueblos y ciudades densas, compactas y atractivas que permitan el uso intensivo de los terrenos dentro de los perímetros urbanos, logrando una mayor eficiencia en la instalación y operación de los servicios y facilidades públicas, facilitando el movimiento rápido y seguro de la población al hacer viable los medios de transportación colectiva y mejorando la calidad de vida urbana".

Sin lugar a dudas y en consideración a lo antes expuesto el proyecto cumple con la citada política pública.

4. **Establecer cómo se beneficia la ciudadanía y el pueblo de Puerto Rico con la Propuesta tomando en consideración a) empleos; b) la inversión; c) aportación a las patentes municipales; d) otros.**

El proyecto propuesto generará aproximadamente 430 empleos en fase de construcción y similar cantidad de empleos en fase de operación de los cuales 250 de éstos serán directos. Datos estimados bien conservadores.

El proyecto propuesto no solo ayudará a la creación de empleos en el sector sino también generará miles de dólares en patentes municipales, proveerá empleos alternos tanto en ventas como en servicios. Ayudando así, a reemplazar los perdidos en la región por causa de la eliminación de las 936, y el cierre de las atuneras, así como de otras industrias manufactureras.

Por otra parte se mantendrá un desarrollo compacto dentro de un área que cuenta con la infraestructura mínima necesaria para suplir el proyecto o mejorando la misma según requerimientos de las agencias concernidas.

El Centro Comercial Comunal proveerá servicios aún en demanda por el sector económico y social de la región.

Al construirse este proyecto fuera del pueblo, mantiene y respeta la clientela y jurisdicción de los pequeños y medianos comerciantes del centro urbano del pueblo de Mayagüez y provee el espacio para que los susodichos comerciantes se establezcan.

5. **Enmarcar el proyecto propuesto en el contexto de la actividad comercial existente y aprobada en el área de mercado conforme a la categoría del proyecto y analizando las condiciones socioeconómicas pertinentes.**

Considerando que en los últimos años el Indice económico de Puerto Rico ha ido creciendo en renglones tales como la industria turística, servicios, construcción, han asumido el impacto de los desempleos. De acuerdo a datos estadísticos de la Junta de Planificación, el total de gastos de productos al detal tales como comida, bebidas alcohólicas, productos de tabaco, ropa y accesorios, cuido personal, recreación, productos y compras misceláneas, para el periodo de 1995-1996, el porcentaje de consumo total fluctuó entre 41% y 45% del total de gastos, así como el total de ventas al detal ha ido creciendo en Puerto Rico desde el 1988 con promedio de 4.9% anual.

De acuerdo a algunos economistas de renombre en Puerto Rico, el mercado de ventas al detal no está debidamente sirviendo la demanda: con menos de 5 pies cuadrados de espacio comercial per cápita comparado a 19 pies cuadrados por persona en el continente. Sin

embargo, a pesar de la cantidad de centros comerciales aprobados para los años 90-94, la demanda aún existe especialmente con la reducción en la aprobación de pies cuadrados desde el 1994 -Western Plaza.

Basados en esto y en que la demanda no mermó sino más bien se mantienen estable aún con el incremento de centros comerciales para el 90-94 y luego de la reducción constante desde el 1994, podemos decir que el mercado de ventas al detal se mantiene saludable. Por otro lado, debemos considerar la localización estratégica del municipio de Mayagüez, el cual está localizado aproximadamente a 96 millas al Oeste de San Juan. El tiempo promedio de llegada de cualquier municipio que componen la región de Mayagüez es de unos 12 minutos aproximadamente, siendo Añasco y Hormigueros los más cercanos, a 6 minutos y Sabana Grande él más distante a 18 minutos, por vías tales como la PR-2, PR-100, PR-103, PR-101, PR-106, PR-102, PR-105, PR-115 y PR-52. Claro está, este factor tiempo puede variar dependiendo de las condiciones del tránsito de las distintas vías.

No podemos perder de perspectiva que el Municipio de Mayagüez es quizás el tercero más importante en cuanto a actividad económica se refiere. El Municipio de Mayagüez depende relativamente de una base industrial para su economía. Entre las industrias más notables y de más tiempo se destacan la Cervecería India que produce dos de las cervezas de mayor consumo en la Isla, más una variedad de refrigerios. Además, la empacadora de atún más grande de la isla se encuentra operando por décadas en el área de los Puertos y cuenta además con industrias farmacéuticas y manufactureras.

El sector y la región per se cuentan con facilidades de alojamiento a través del complejo turístico Best Western Resort & Casino, facilidad de 124 habitaciones incluyendo casino, Restaurantes, canchas de tenis, jacuzzi, gimnasio pequeño, barra y discoteca, así como con salones de reuniones. Otro moderno hotel existente es el "Holiday Inn, Hotel and Tropical Casino", localizado a lo largo de la Carr. Estatal Número dos (2) aproximadamente a ½ milla al Sur de la propuesta.

Este hotel cuenta con 150 habitaciones, restaurantes, un casino, dos salones de actividades y dos piscinas. El área también cuenta con varios comercios y hoteles turísticos(Ej. : Hotel en construcción en Añasco). Por otro lado, queremos añadir que el Municipio de Mayagüez es el hogar de la Universidad de Puerto Rico Recinto de Mayagüez (UPRM), el cual se compone del Colegio de Ciencias Agrícolas, Ciencia y Arte, Administración Comercial, Extensión Agrícola e Ingeniería. El Colegio de Ciencias Agrícolas tiene a su vez la Estación

Experimental Agrícola y el Servicio de Extensiones Agrícola. Incluyendo otras facilidades recientes, el Campus alberga sobre 780 personas e investigadores, 322 extensionistas y aproximadamente 10,500 estudiantes.

Es importante destacar que el ingreso promedio de familia de los Barrios Miradero, Algarrobos y Río Cañas Abajo, es el triple del ingreso promedio de todo el Municipio de Mayagüez. Esta área Norte de Mayagüez compara con los Municipios de Guaynabo y Trujillo Alto.

Queremos concluir que los datos estadísticos socioeconómicos antes mencionados evidencian que el centro comercial propuesto no es un centro más, sino uno que viene a suplir la gran demanda que existe no solo en el Municipio de Mayagüez sino también en la Región, trayendo como beneficios una mejor calidad de vida tanto a los consumidores como a los ciudadanos que quieren formar parte de la fuerza laboral de Puerto Rico. Prueba de esto es el interés y las negociaciones llevándose a cabo con varias compañías pequeñas y medianas interesadas en establecerse en el proyecto.

Es importante señalar que la tasa de desempleo en los municipios que componen la región para los años 1996, 1997 y 1998 son los siguientes:

Tasa de Desempleo

	1996	1997	1998
Añasco	19.1%	20.7%	18.6%
Cabo Rojo	13.4%	14.3%	12.6%
Hormigueros	13.9%	14.7%	13.5%
Lajas	16.2%	14.5%	17.0%
Las Marías	17.8%	20.4%	21.0%
Maricao	16.5%	20.7%	17.6%
Mayagüez	15.2%	17.0%	15.7%
Rincón	17.9%	17.9%	16.9%
Sabana Grande	15.9%	16.6%	15.0%
San Germán	17.7%	17.8%	17.4%

De los 10 Municipios, sólo 6 tuvieron mejor promedio que el año 1996, siendo el 1997 el más grande para la región. Estas cifras son levemente más altas que el promedio de la isla, lo que refleja el efecto

de la localización de Barrio Sabanetas de Mayagüez la región fuera de la Zona Metropolitana de San Juan, obligando así a los residentes de estos municipios a emigrar hacia la Zona Metropolitana en busca de empleos, obviamente afectando a su vez la economía local ya que muchos de estos terminan residiendo en la Región Metropolitana.

Entendemos que con los empleos que va a crear nuestro proyecto estamos contribuyendo a resolver parte del desempleo en la región y al mismo tiempo mejorando la calidad de vida.

6. **Capacidad de la infraestructura existente o propuesta.**

Este proyecto cumple con la política pública de guiar el futuro desarrollo de los terrenos de Puerto Rico hacia los lugares que ya cuentan con la infraestructura necesaria y que no se utilizan a capacidad o que se proveen como parte del desarrollo propuesto y sin perjuicio de los otros objetivos y políticas de usos del terreno.

Para confirmar la viabilidad del proyecto propuesto con respecto a la infraestructura se consultó a las agencias concernidas las cuales indicaron lo siguiente entre otras cosas:

a. La Autoridad de Energía Eléctrica mediante comunicación del 13 de junio de 2002, indicó que no tiene objeción a que la Junta de Planificación apruebe el proyecto propuesto. Anteriormente, la Autoridad de Energía Eléctrica en comunicación titulada "Evaluación de Proyectos" con fecha del 9 de julio de 1999, indicó en la misma, información adicional y requerimientos de aportación en relación con el proyecto propuesto.

b. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados en su comunicación fechada el 25 de junio de 2002 indicó lo siguiente en cuanto al sistema de acueducto: "La Autoridad podrá proveer los servicios de agua en el referido proyecto sin afectar los clientes actuales en el sector". En cuanto al Sistema de Alcantarillado Sanitario, opera actualmente suficiente capacidad, toda vez que recientemente terminó la construcción de la Planta Sanitaria.

c- La Autoridad de Carreteras y Transportación en su carta del 14 de agosto de 2002 indicó una serie de comentarios y requerimientos para que el proyecto sea viable.

d- Las líneas telefónicas fueron soterradas recientemente y se encuentran frente al proyecto y la PR-2. Las mismas tienen suficiente capacidad.

Como ven, el proyecto cuenta con la infraestructura necesaria para su viabilidad.

B- **Reglamento de Procedimiento Adjudicativo de la Junta de Planificación de Puerto Rico según revisado el 12 de noviembre de 1999 - Sección 4.09 "Cambio de Zonificación mediante Consulta de Ubicación"**- provee para que se discuta el cambio de zonificación en el momento que se esté discutiendo la Consulta de Ubicación para el uso, en la Vista Pública. La Sección 4.06 Inciso 4, de la ley citada antes, último párrafo establece lo siguiente: "Cuando se trate de un uso previamente autorizado por la Junta para el cual se hubiere celebrado Vista Pública, notificado de la intención de cambiar el distrito de zonificación y expedido el permiso de uso, la parte interesada podrá iniciar el procedimiento de cambio en el Mapa de Zonificación sometiendo una copia del Permiso de Uso Certificado y Autorizado por la Administración de Reglamentos y Permisos como evidencia de que el mismo se construyó y se autorizó su uso conforme a las disposiciones de la consulta. Cuando se verifique que la consulta se culminó, la Junta podrá enmendar el mapa sin necesidad de una nueva vista".

C- **La Sección 2.00 "Sobre Definición de Desarrollo Extenso" del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico con vigencia del 5 de noviembre de 2000, define éste como aquel que:** "comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas, treinta (30) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) o cuarenta mil (40,000) personas, y cuarenta (40) familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal de cuarenta mil (40,000) personas conforme a los resultados del último censo poblacional o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan la cabida máxima permitida para un cambio de zonificación". Por lo cual, el desarrollo propuesto cumple con la anterior definición desarrollo extenso ya que consiste en la ubicación de un proyecto comercial de 141,000 pies cuadrados en una finca de 21.44 cuerdas en un distrito de Zonificación R-0.

D- **La Sección 10.02 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 4) con vigencia de 5 de noviembre de 2000**, establece los usos permitidos en un distrito R-0 y entre estos se

establece el desarrollo extenso como uno de los permitidos en el distrito, ello de conformidad con las disposiciones de la Sección 81:01.

E- **La Sección 81.01** del citado Reglamento dispone que la Junta podría considerar proyectos de **Desarrollo Extenso** independientemente del distrito en que se proponga.

F- **La Sección 81.03** por su parte establece que la Junta de Planificación podrá considerar proyectos de **Desarrollo Comercial Extenso** como él nuestro y establece que para ello se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. La cabida del predio excederá el máximo permitido como cambio de zonificación y cada estructura ubicará en un solar con tamaño suficiente para proveer el estacionamiento requerido.

   Ya que su cabida del predio es de 21.48 excede la cabida máxima permitida para ser considerado mediante el mecanismo de cambio de zonificación a C-2 por lo que la Junta retiene la facultad de evaluarlo como desarrollo extenso. Por último, los solares que proponemos formar tiene cabida suficiente para cumplir con el número de estacionamientos requeridos por reglamentación.

2. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos vigente.

   Como indicáramos anteriormente al discutir el Criterio Núm. 3 establecido en la Sección 4.02 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, nuestro proyecto no solo está en armonía con la meta que se establece para desarrollos urbanos sino que cumple con el objetivo 2.02 el cual pretende intensificar los usos comerciales y de servicios, tanto públicos como privados teniendo como criterio el requerir que los proyectos comerciales y de servicios se ubiquen en terrenos identificados y destinados para usos comerciales y de servicios, hecho que ya hemos comprobado no solo por el comportamiento del sector de usos mixtos, sino mas bien predominantemente comerciales e industriales así como por las necesidades de la región para desarrollos como el nuestro.

   Al presente el Plan de Ordenamiento Territorial todavía no ha sido adoptado por la Junta de Planificación, el mismo lleva aproximadamente 8 (ocho) años estudiándose y llevando a cabo Vistas Públicas. Dicho Plan enfatiza que el sector alrededor del proyecto Propuesto se considera como el Primer Centro Urbano Periferal a desarrollarse en el Municipio de Mayagüez

3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.

   Los endosos otorgados por las agencias concernidas y que se hacen formar parte de este memorial evidencian la disponibilidad de la infraestructura en el sector, en algunos casos por supuesto con las debidas aportaciones de nuestra parte.

4. Se celebrará Vista Pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidas tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.

   Como parte de la radicación de la consulta estamos radicando los documento necesarios para la celebración de vistas publicas. Por lo que solicitamos de la Junta se asigne una fecha para presentar el proyecto en vista.

SUPLICA

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto y habiendo comprobado que el proyecto es consono con la política pública vigente, así como con los reglamentos y normas de planificación vigentes solicitamos de la Junta considere nuestra propuesta como una viable y de inicio con los procesos necesarios para adjudicación en la afirmativa de la Consulta de Ubicación.

Solicitamos por otra parte y en vista de que el proyecto es similar al que previamente fuera aprobado por ese honorable cuerpo, que se valide y haga formar parte del expediente administrativo de la presente consulta la certificación emitida por la Junta de Calidad Ambiental el 3 de julio de 2000, dando cumplimiento con las disposiciones del Artículo 4c de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, el cual tiene vigencia de cinco (5) años. Lo anterior en vista de que el proyecto, así como las condiciones del terreno no han variado. Copias actualizadas de la Evaluación Ambiental realizada previamente por la Junta de Planificación y la certificación de la Junta de Calidad Ambiental, se adjuntan.

Cordialmente

José J. Durand Rodríguez
Ingeniero (Lic. 15,367)

25 SEP 2002
RECIBIDO

INDICE DE ANEJOS

Página

ANEJO 1
Comentarios del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales emitidos el 23 de julio de 2002..... 1-2

ANEJO 2
Comentarios del Departamento de Agricultura emitidos el 28 de junio de 2002..... 3

ANEJO 3
Comentarios de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados emitidos el 25 de junio de 2002..... 4

ANEJO 4
Comentarios de la Autoridad de Carreteras y Transportación emitidos el 14 de agosto de 2002..... 5-7

ANEJO 5
Comentarios de la Autoridad de Energía Eléctrica emitidos el 13 de junio de 2002..... 8

ANEJO 6
Comentarios de la Junta de Calidad Ambiental emitidos el 3 de julio de 2000..... 9-11

ANEJO 7
Comentarios del Instituto de Cultura Puertorriqueña emitidos el 30 de noviembre de 1999..... 12-14

ANEJO 8
Comentarios del Municipio de Mayagüez emitidos el 11 de septiembre de 2002..... 15-16

Página

ANEJO 9
Comentarios del Cuerpo de Ingenieros de E.U.
emitidos el 14 de junio de 2000..... 17-18

ANEJO 10
Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones Núm. 13
con vigencia del 1 de junio de 1999..... 19

ANEJO 11
Endoso del Depto. de Recuros Naturales y Ambientales del
Estudio Hidrológico/Hidraúlico el 9 de nov. de 2001..... 20

ANEJO 12
Mapa de Localización del Proyecto Propuesto..... 21

ANEJO 13
Mapa de Expansión Urbana aprobado el 11 de mayo de 1989..... 22

ANEJO 14
Mapa de Zonificación de la JP, Hoja Núm. 8..... 23

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

23 JUL 2002

25 SEP 2002
RECIBIDO
Oficina de Reforma y Junta de Planificación

ARPE
CET
SECRETARIA
RECIBIDO
02 SEP 29 P 2:07

ING. JOSE J. DURAND RODRIGUEZ
AVE. ESCORIAL 358
URB. CAPARRA HEIGHTS
SAN JUAN, PUERTO RICO 00920

Estimado Ingeniero Durand:

Asunto: Elite Valley Plaza
Carr. PR-2, Km. 179
Bo. Sabanetas, Mayagüez
C-799-864-CET
02DX2-CET00-02484

Hemos evaluado los documentos sometidos en relación con el proyecto mencionado en epígrafe, el cual consiste de una desarrollo comercial en una finca de 21.48 cuerdas.

Personal técnico evaluó el área del proyecto, encontrando que no existen sistemas naturales críticos dentro de la propiedad, los cuales requieran medidas de conservación especiales. El proyecto deberá cumplir con los siguientes:

- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25, (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación de Puerto Rico). El Reglamento dispone, entre otras cosas, que al momento de someter el proyecto ante la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) se deberá someter un documento que incluya la información presentada en el anejo de esta comunicación.

- Deberá obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso para el Control de Erosión y Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua cercanos al proyecto. Además, se deberá obtener cualquier permiso requerido por esa Agencia para realizar el proyecto o actividad.

- Deberá obtener una exención al movimiento de tierra en el Centro Expreso de Trámite de la Administración de Reglamentos y Permisos.

AR

P.O. BOX 9066600 PTA. DE TIERRA STATION, SAN JUAN, P.R. 00906-6600
TEL. 724-8774 FAX 723-4255

- El proyecto requiere un permiso del Cuerpo de Ingenieros, debido al depósito de material, en aguas navegables de los Estados Unidos, en la Quebrada Boquilla.

En comunicación 9 de noviembre del 2001, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales endosó el Estudio Hidrológico Hidráulico para este proyecto.

Una vez cumpla con las recomendaciones antes indicadas, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales no tiene objeción al proyecto propuesto.

Cordialmente,

Guillermo M. Riera
Subsecretario

GMR/CRT/ARB/arb

Anejo

25 SEP 2002

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA
P.O. BOX 10163, SAN JUAN, PR 00908-1163

28 de junio de 2002

25 SEP 2002
RECIBIDO
Oficina del Secretario
Junta de Planificación

Ing. Carmelo Pérez Santiago
Gerente
Centro Expreso de Trámite, ARPE
PO Box 41179
San Juan, PR 00940-1179

Estimado ingeniero Pérez Santiago

Consulta 02-XF2-CET00-02483
Ovidio J. García Amador
Bo. Sabanetas, Mayagüez

En la consulta de referencia propone la ubicación de un proyecto comercial en una finca de 21.48 cuerdas. La misma está localizada en el Bo. Sabanetas del municipio de Mayagüez, Carr. 2, km 17.9.

En comunicación del 28 de julio de 1999 (adjunto copia), este Departamento recomendó no objetar el uso propuesto, debido a que la finca ubica en un sector de marcada tendencia al desarrollo comercial y el proyecto se complementaría con los patrones de desarrollo existentes en el área. La consulta inicial fue trabajada bajo el número 99-29-0657-JPU.

Luego de una revisión de nuestros expedientes, así como la documentación sometida, entendemos que las condiciones anteriormente mencionadas no han variado. Por lo tanto, este Departamento se reafirma en sus comentarios iniciales y recomienda no objetar la consulta.

Cordialmente,

Agro. Juan L. Dávila Pérez
Director
Oficina de Preservación
de Terrenos Agrícolas

chh

"Agricultura, la fuerza del pu...

Autoridad de acueductos y alcantarillados

25 de junio de 2002

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

25 SEP 2002
RECIBIDO
Oficina del Secretario
Junta de Planificación

02XB2-CET00-02480
Elite Valley Plaza
Mayaguez, P.R.

Estimada señora Tollinchi:

Acusamos recibo de su carta, sometiendo la consulta inicial del proyecto de referencia. Nuestro personal realizó la revisión preliminar de la documentación, determinando que la misma cumple con todos los requisitos para su evaluación, por parte de la Agencia.

Nuestra apreciación es que la Autoridad **podrá proveer** los servicios de agua en el referido proyecto, sin afectar los clientes actuales en el sector.

Su caso fue referido al área operacional correspondiente, de forma que se realice el estudio y se coordinen las inspecciones de campo necesarias para poder determinar definitivamente, los puntos de conexión a nuestros sistemas.

Una vez obtengamos toda la información mencionada, nos comunicaremos nuevamente con el proponente para proveerle los puntos de conexión, mejoras requeridas, notificarle las aportaciones regulares y/o especiales (de ser necesario), para brindarle un servicio eficiente al proyecto.

Esta recomendación tendrá una vigencia de un año, a partir de la fecha de esta comunicación.

Cordialmente,

Ing. José A. Calderón Marcial
Director Ingeniería y Planificación
AAA/CAPR

cat

compañía de aguas de Puerto Rico

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION

020611670309
CW-02-00013836
Ref. CW-00-00000044

13 de agosto de 2002

25 SEP 2002
RECIBIDO

Ing. Carmelo L. Pérez Santiago
Gerente
Centro Expreso de Trámite
Administración de Reglamentos y Permisos
Apartado 41179
San Juan, Puerto Rico 00940-1179

CASO NÚM: 02XI2-CET00-02481
REF. CONSULTA NÚM: 99-29-0657-JPU
ELITE VALLEY PLAZA
INTERSECCIÓN CARRETERAS PR-2, KM 179.0 Y PR-64
BARRIO SABANETAS, MAYAGÜEZ

Estimado ingeniero Pérez Santiago:

En referencia a su comunicación recibida el 11 de junio de 2002, a través del Centro Expreso de Trámite (CET), le indicamos lo siguiente:

1. La media sección futura para la Carretera PR-2 es de 32.00 metros, medidos desde su eje central. La misma consiste de una isleta central de 3.00 metros, pavimento de rodaje de 7.30 metros, paseo de 3.00 metros, isleta de seguridad de 7.40 metros, calle marginal de 7.30 metros, franja de siembra de 2.50 metros y acera de 1.50 metros.

2. La calle marginal a construirse será en forma de bulbo en el enlace de las Carreteras PR-64 con la PR-2.

3. La media sección futura para la Carretera PR-64 es de 13.35 metros, medidos desde su eje central y consiste de un carril de viraje a la izquierda de 3.05 metros, pavimento de rodaje de 7.30 metros, franja de siembra de 1.50 metros y acera de 1.50 metros.

4. Se construirán las obras de ensanche para las Carreteras PR-2 y PR-64 de acuerdo a su media sección de 32.00 metros y 13.35 metros respectivamente.

5. Se deberá dedicar a uso público, a favor del Departamento de Transportación y Obras Públicas, la franja de terreno necesaria para completar la media sección de 32.00 metros para la Carretera PR-2 y 13.35 metros para la Carretera PR-64, mediante la escritura correspondiente.

25 SEP 2002
RECIBIDO

6. Se permitirá un corte de salida provisional en la isleta de seguridad de 4.90 metros de ancho y diseñado a un ángulo de 30 grados con relación al eje de la Carretera PR-2. Éste deberá estar localizado lo más cercano posible a la colindancia sur del proyecto. Se deberá proveer la rotulación necesaria para orientar a los conductores de la dirección del tránsito.

7. Se deberá proveer en la Carretera PR-2 un carril de aceleración de 60.00 metros de largo y transición de 60.00 metros desde el corte de salida hacia el sur.

8. Los accesos se canalizarán hacia la Carretera PR-64 y la calle marginal a construirse. Éstos deberán diseñarse conforme al Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado.

9. Deberá instalar una barrera de seguridad en el extremo sur de la calle marginal a construirse.

10. Deberá construir un muro tipo 10 en el límite de la media sección futura de 32.00 metros para la Carretera PR-2 y de 13.35 metros para la Carretera PR-64.

11. Deberá someter el plan de mantenimiento de tránsito, marcado de pavimento y señalamiento final que cumpla con el Manual de Señales de Tránsito para las Vías Públicas de Puerto Rico y el Manual de Dispositivos Uniformes para el Control de Tránsito en la Vías Públicas de Puerto Rico.

12. Se deberá hacer una aportación de $492,855.00 para las mejoras necesarias a la infraestructura vial en el área de influencia del proyecto, según establecido en el Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Número 21), el cual faculta a la Autoridad de Carreteras y Transportación a establecer un programa de exacción por impacto. El endoso de la Autoridad de Carreteras y Transportación, para la obtención del permiso reglamentario, estará condicionado a la formalización de un acuerdo de pago con el Asesor Legal de esta Autoridad. Para más detalles relacionados con la aportación deberá comunicarse con la Sra. Flor de Liz Cotté Vázquez al 787-721-8787, extensión 2808.

El proponente deberá someter al Área de Tránsito y Operaciones de esta Autoridad cuatro copias de los planos corregidos para la evaluación final o endoso correspondiente. En los mismos se deberán incluir los detalles del ensanche, accesos, obras de desagüe y cualquier otra obra que pueda impactar la vía estatal. Recordamos que los planos a someterse para poderlos procesar deberán estar firmados y sellados por el profesional que los prepare y estén en cumplimiento con las Normas y Reglamentos vigentes de esta Agencia.

Esta comunicación tiene vigencia de un año, no constituye una autorización para comenzar obra de construcción alguna y aplica al Centro Comercial Elite Valley Plaza, de 152,250 pies cuadrados, a ser construido en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto en este predio de terreno, deberá ser sometido a esta Agencia para revisión y comentarios que apliquen.

Para cualquier aclaración o información adicional, favor de comunicarse con este servidor en el Centro Expreso de Trámite (CET) al 787-721-8282, extensión 3285, haciendo referencia al número de control de esta carta y con mucho gusto se le atenderá.

Cordialmente,

Orlando Almodóvar López
Coordinador
Centro Expreso de Trámite

6702-(ZH-REH-cmc

25 SEP 2002
RECIBIDO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE PUERTO RICO
SAN JUAN, PUERTO RICO

www.aepr.com

13 de junio de 2002

25 SEP 2002
RECIBIDO

Carmen Torres Meléndez
Secretaria
Junta de Planificación
San Juan, P.R.

Estimada señora Torres:

ELITE VALLEY PLAZA
MAYAGUEZ

AEENO: **99-4-286** CARGA(KVA): **1,400.00**

CETNO: **02XC2-CET00-02482**

Nos referimos a su solicitud con la cual nos incluye el plano de localización del proyecto de referencia:

1. Esta Agencia no tiene objeción a que la Junta de Planificación apruebe este desarrollo o la consulta de ubicación.
2. Se realizará el estudio correspondiente para indicarle al cliente el punto de conexión y las aportaciones necesarias para mejorar el sistema eléctrico existente y servir el proyecto.
3. El cliente deberá someter la carga en KVA que absorberá el proyecto y un itinerario de las fechas en que entrará la nueva carga a nuestro sistema.
4. Mostrar y respetar las servidumbres de paso de líneas eléctricas que afecten el proyecto.
5. Obtener el endoso de la División de Servicios de Riego, Represas y Embalses de la AEE, en caso de que el proyecto afecte un sistema de riego.

Cordialmente,

Roberto A. Torres Gutiérrez
Superintendente
Ingeniería de Distribución

rm

3 de julio de 2000

DADA 1916-00

SR BIJAN ASHRAFI
FUNCIONARIO RESPONSABLE
JUNTA DE PLANIFICACION
P O BOX 41119
SAN JUAN PUERTO RICO 00940-1119

ASUNTO: DN 00-0778(JP) 99-29-0657-JPU
ELITE VALLEY TOWN CENTER
CARR. 2, KM. 179.0
BO. SABANETAS
MAYAGUEZ, PUERTO RICO

Estimado señor Ashrafi:

La Junta de Calidad Ambiental ha analizado el documento ambiental sometido para el proyecto de referencia. El mismo consiste en el desarrollo de un proyecto comercial con un área de construcción ascendente a 141,000 pies cuadrados. De éstos 99,950 pies cuadrados se utilizarán para ventas al detal y los restantes 41,050 pies cuadrados se destinarán para áreas de servicios. El proyecto se desarrollaría en un área de 21.44 cuerdas.

Entendemos que al presentar el mismo su instrumentalidad ha cumplido con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta, de acuerdo con el Artículo 4(c) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada. No obstante, para una mejor realización de la acción propuesta esta Junta emite las siguientes recomendaciones:

1. Durante las fases de construcción y operación del proyecto, se debe cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido.

2. Previo a dar comienzo a la construcción o efectuar algún movimiento de tierra, deben obtener de esta Junta los siguientes permisos:

PAGINA 2
SR. BIJAN ASHRAFI
DN 00-0778(JP)
3 DE JULIO DE 2000

25 SEP 2002
RECIBIDO

a. Permiso Fuente de Emisión (PFE) para el polvo fugitivo durante la fase de construcción.

b. Para realizar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos (Formulario DS-3).

c. Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación.

3. Durante la fase de construcción, deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas tales como: aceites, combustibles u otras sustancias químicas, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a cualquier cuerpo de agua o al sistema pluvial.

4. De tener alguna descarga de escorrentía a cualquier cuerpo de agua durante la construcción, deberán consultar con la Agencia Federal de Protección Ambiental para determinar si dicha descarga requiere un permiso "NPDES" de acuerdo al Código Federal de Reglamentación Número 40, Sección 122.26 (b) (14) (x).

5. Previo al inicio de la construcción deberá realizar la coordinación correspondiente con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para la conexión del proyecto propuesto de manera que la planta de tratamiento de aguas usadas a la cual planean conectarse, las líneas y troncales estén en condiciones de aceptar la descarga de las aguas usadas a ser generadas durante la fase operacional del proyecto. Esto incluye obtener todos los permisos necesarios de dicha agencia, previo a su conexión.

6. Deberán mantener los camiones de carga que se utilicen para transportar material, desechos de relleno y/o de construcción cubiertos con toldos, mientras estén en movimiento para evitar generación de emisiones de particulado.

7. Cumplir con el Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento Núm.. 13) de la Junta de Planificación.

8. Coordinar con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para las obras de Control de Inundaciones, así como para la Faja de Seguridad (*green belt*) a lo largo del Cuerpo de Agua adyacente al proyecto.

PAGINA 3
ING. BIJAN ASHRAFI
DN 00-0778(JP)
3 DE JULIO DE 2000

9. Deberán consultar con el Cuerpo de Ingenieros del Departamento del Ejercito de los Estados Unidos, para determinar si es necesario obtener un permiso conforme a la Ley de Rios y Puertos del 1899 y la Sección 404 de la Ley Agua Limpia (Clean Water Act).

Agradecemos su cooperación por mantener y conservar nuestro ambiente.

Cordialmente,

por Maribelle Marcano Vigo

Héctor Russe Martínez
Presidente

Dn000778

25 SEP 2002
RECIBIDO
Oficina del Secretario
Junta de Planificación

INSTITUTO DE CULTURA PUERTORRIQUEÑA

PO BOX 9024184
SAN JUAN DE PUERTO RICO 00902-4184

25 SEP 2002
RECIBIDO

30 de noviembre de 1999

Dr. Ovidio García
Po Box 340
Mayagüez PR 00681-0340

CENTRO COMERCIAL ELITE VALLEY TOWN CENTER, MAYAGUEZ
CONSULTA JUNTA DE PLANIFICACION #99-29-0657-JPU

Estimado doctor García:

Con fecha del 23 de febrero de 1993, el Instituto de Cultura Puertorriqueña otorgó un endoso condicionado al proyecto de referencia, copia del cual remitimos adjunto.

Conforme a la revisión que realizamos del expediente, hemos llegado a la determinación de que procede la actualización del endoso expedido originalmente en la fecha arriba indicada.

Consecuentemente, por este medio actualizamos nuestro endoso al proyecto en cuestión.

El proponente, queda, no obstante, sujeto a las responsabilidades y obligaciones que impone la Ley 112 del 20 de julio de 1988 —conocida como la Ley de Arqueología Terrestre de Puerto Rico—, en cuanto a que deberá paralizar todo tipo de actividad de excavación, movimiento y remoción de la corteza terrestre, y notificar inmediatamente al Instituto de Cultura Puertorriqueña, en caso de que, durante el desarrollo del proyecto, se descubra o se impacte algún depósito, elemento, estructura o vestigio de naturaleza histórica y/o arqueológica.

Cordialmente,

Ovidio Dávila, Ph.D.
Director
División de Arqueología

ODD/rmd

Anejo

INSTITUTO DE CULTURA PUERTORRIQUEÑA

PROGRAMA DE ARQUEOLOGIA
Tels: 724-1844, 721-5274

APARTADO 4184
SAN JUAN DE PUERTO RICO 00902-4184

MAR 01 1993

23 de febrero de 1993

25 SEP 2002
RECIBIDO
Oficina del Secretario
Junta de Planificación

Ing. Carlos O. Guzmán
Director de Proyecto
Ave. Americo Miranda 1222
Río Piedras, Puerto Rico 00921

Estimado ingeniero Guzmán:

RE: MAYAGUEZ ELITE VALLEY
BO. ALGARROBOS Y SABANETAS
MAYAGUEZ, PUERTO RICO

El Programa de Arqueología ha recibido el estudio arqueológico realizado por el Arql. Antonio Daubón Vidal al proyecto de referencia. El mismo cumple adecuadamente con los requerimientos vigentes para este nivel de investigación de recursos culturales.

De acuerdo a lo expresado por el arqueólogo Daubón Vidal el estudio realizado fue negativo para recursos culturales. A tales efectos, estamos emitiendo un endoso al proyecto en su aspecto arqueológico y esperamos que el mismo pueda ser desarrollado conforme a los planes.

Le recordamos, sin embargo, que de acuerdo a lo establecido por la Ley 112 del 20 de julio de 1988, de encontrar algún vestigio cultural al momento del movimiento de terreno, se deberá detener el proyecto y notificar al Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Aprovechamos la oportunidad para reconocer su interés y colaboración en el estudio y la protección del patrimonio arqueológico del pueblo puertorriqueño.

Cordialmente,

Miguel Rodríguez
Director

vso

cf: Arql. Antonio Daubón Vidal

1993 - March 1, approval of Mayagüez Elite Valley archaeologic study by the Puerto Rican Cultural Institute.

OFICINA DEL GOBERNADOR
LA FORTALEZA

25 SEP 2002
RECIBIDO
Oficina del Secretario
Junta de Planificación

Control Núm. 93-388

29 de marzo de 1993

Ing. Carlos O. Guzmán
Director de Proyectos
Caribbean Land Development, S.E.
Ave. Americo Miranda 1222
Río Piedras, P.R. 00921

RE: SHPO #12-18-92-11 MAYAGUEZ ELITE VALLEY, BO. ALGARROBOS Y GARANTAS, MAYAGUEZ, PUERTO RICO

Estimado ingeniero Guzmán:

Nuestro personal ha evaluado el informe de recursos culturales "Plan Maestro Conceptual Mayagüez Elite Valley" preparado para el proyecto de epígrafe. El informe cumple con nuestros requisitos y los efectos sobre los recursos culturales del área han sido considerados por lo que el proyecto puede proseguir como planificado.

No obstante, debe recordar que de descubrirse cualquier recurso cultural (histórico o prehistórico) durante la obra, se debe notificar a nuestra Oficina inmediatamente para que podamos tomar la acción apropiada bajo el Reglamento 36CFR, Parte 800.11.

Si tiene alguna duda o pregunta sobre nuestros comentarios, puede comunicarse con el arqueólogo estatal en nuestra Oficina. Agradecemos su interés y cooperación en ayudar a proteger y conservar el patrimonio histórico y arqueológico de Puerto Rico.

Atentamente,

Arleen Pabón PhD
Oficial Estatal de Preservación Histórica

AP/mro

c Ing. Carmelo Cáez
U.S. COE, San Juan

Hon. José G. Rodríguez, Alcalde
Municipio de Mayagüez

Sra. Norma E. Burgos, Presidenta
Junta de Planificación

Ing. César Barreto Bosques, Administrador
A.R.P.E.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
MUNICIPIO ✦ DE ✦ MAYAGÜEZ
Oficina Ordenación Territorial y Patrimonio Histórico

11 de septiembre de 2002

25 SEP 2002
RECIBIDO

Ing. Angel D. Rodriguez
Presidente
Junta de Planificación
P.O. BOX 41119
San Juan, P.R. 00940-1119

Asunto: **Elite Valley Plaza**
Carr. PR-2, Km. 179
Bo. Sabanetas, Mayagüez
C-799-864-CET-02DX2-CET00-02484

Estimado Ingeniero Rodriguez:

Esta solicitud de endoso ha sido examinada y analizada a la luz de la información suministrada por el proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y directrices de ARPE vigentes; y por el Plan de Ordenación Territorial y la política pública del Municipio de Mayagüez.

Por lo anterior la Administración Municipal de Mayagüez otorga al proyecto que nos compete un endoso condicionado a los siguientes requisitos:

- Que una vez se someta el proyecto a la ARPE, se observen las recomendaciones que emitirán las oficinas de Proyectos Especiales y de Ordenación Territorial, para mitigar los efectos adversos a las prioridades de desarrollo del Municipio de Mayagüez.

- Al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Estudio Hidrológico-Hidraúlico actualizado; a las recomendaciones del Departamento de Recursos Naturales, especificamente con la protección y conservación de la Reserva Natural "Caño Boquilla" y el permiso del Cuerpo de Ingenieros.

- A que el solicitante no varíe o intensifique el uno ni amplifique la edificación, sin previa consulta a la Administración Municipal de Mayagüez.
- Que se cumpla con todos los requerimientos de las diferentes agencias gubernamentales.

Por cualquier duda, favor comunicarse con este servidor a su mejor conveniencia.

Reciba nuestros saludos afectuosos y éxito en sus gestiones.

Cordialmente,

Miguel D. Acarón Rodríguez
Jefe
Oficina Ordenamiento Territorial

25 SEP 2002
RECIBIDO
Oficina del Secretario
Junta de Planificación

drt/

Fc Hon. José Guillermo Rodríguez, Alcalde
Sr. Luis A. Tirado, Ayudante del Alcalde
Ing. José J. Durand Rodríguez
Archivo

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

REPLY TO ATTENTION OF
Antilles Regulatory Section
199905598(JF-JR)

June 14, 2000

25 SEP 2002
RECIBIDO

Mr. Ovidio Garcia Amador
Investment GP & SR, Inc.
P.O. Box 340
Mayagüez, Puerto Rico 00681-0340

Dear Mr. Garcia:

Reference is made to the Jurisdictional Determination (JD) submitted for the Mayagüez Elite Valley Development, Sabanetas Ward, Maní Sector, Mayagüez, Puerto Rico. Please refer to number 199905598(JF-JR) in future correspondence regarding this project.

We have reviewed the wetland delineation report and verified the work in the field on May 24, 2000. The area was previously surveyed with personnel from the Natural Resources Conservation Service, and the Department of Natural and Environmental Resources during several visit performed on February, March, and April 1998. We have concluded the study was properly performed. Therefore, we accept the jurisdictional determination as presented. The mylar photograph shows approximately the existing wetlands, and non-wetlands areas at the project site, as well as the channels. The U.S. Army Corps of Engineers will keep the original signed photograph, while you are responsible for making a copy of the same.

A Department of the Army permit will be required if work related to the discharge and/or placement of fill material or any construction on areas identified as wetlands, navigable waters and/or waters of the United States.

Please be advised that this determination reflects current policy and regulations, and is valid for a period no longer than five years from the date of this letter. If after the 5-year period this determination has not been specifically revalidated by the U.S. Army Corps of Engineers, (Corps) it shall automatically expire.

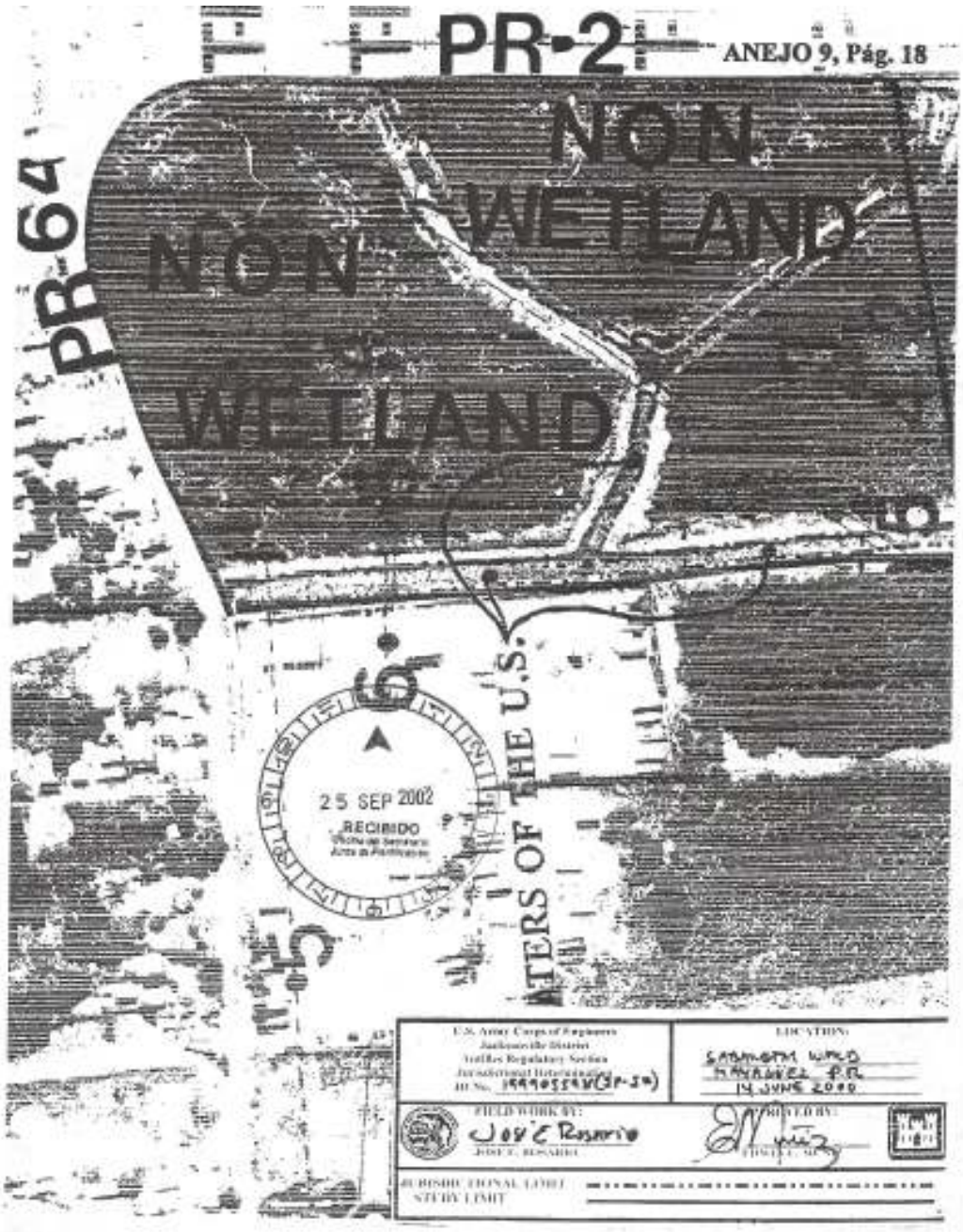
You may accept or appeal the approved JD, or provide new information. If the JD is accepted you do not need to notify the Corps to accept an approved JD. If you disagree with the approved JD, you may appeal the approved JD under the Corps Administrative Appeal Process by completing Section II of the attached form and sending the form to the division engineer. This form must be received within 60 days of the date of this notice.

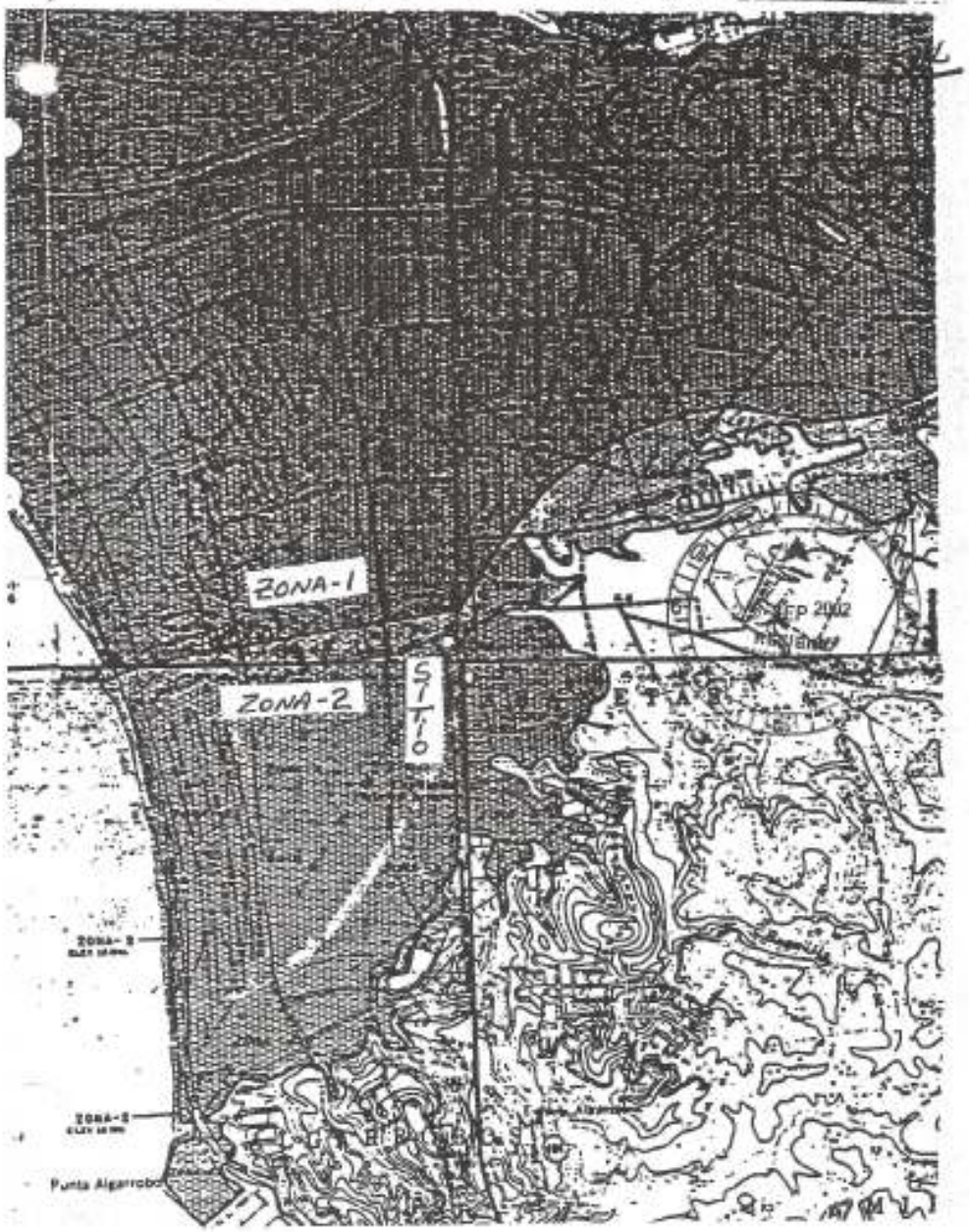
If you have any questions contact Mr. José E. Rosario, from our Regulatory Section at telephone 729-6905/6944 or at the letterhead address.

Sincerely,

Edwin E. Muñiz
Chief, Regulatory Section

Enclosure


PR-2
PR-64
NON WETLAND
NON WETLAND
TERS OF THE U.S.
25 SEP 2002
RECIBIDO
U.S. Army Corps of Engineers
Jacksonville District
Antilles Regulatory Section
Jurisdictional Determination
ID No. 19990559N(SP-SA)
LOCATION:
SABANETA WARD
MANAGUEZ P.R.
14 JUNE 2000
FIELD WORK BY:
JOSE E. ROSARIO
APPROVED BY:
JURISDICTIONAL LIMIT
STUDY LIMIT


ZONA-1
ZONA-2
SITIO
ZONA-3
ZONA-2
Punta Algarrobo

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

03 NOV 2001

25 SEP 2002
RECIBIDO

DR. OVIDIO GARCIA AMADOR
GIP INVESTMENT GP & SR, INC.
PRESIDENTE
P.O. BOX 340
MAYAGUEZ PR 00681-0340

Estimado doctor García:

Estudio Hidrológico-Hidráulico
Desarrollo Comercial Elite Valley
Carr. PR-2 y Carr. PR-64
Bo. Santanas, Mayagüez

(200201583)
C-S-2000-613

Hemos evaluado el estudio hidrológico hidráulico preparado por el Ing. Walter F. Silva Arayа de agosto de 2001 con relación al asunto de epígrafe.

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales encuentra que el mismo responde satisfactoriamente a nuestros comentarios del 4 de agosto de 2000, por lo que no tenemos objeción. No obstante, todas sus recomendaciones deberán ser consideradas en el diseño y construcción del proyecto propuesto.

Las obras propuestas podrían requerir un permiso del Cuerpo de Ingenieros bajo la Sección 404 de la Ley de Agua Limpia, ya que puede haber una descarga de material en terrenos jurisdiccionales. También podría requerir un permiso de

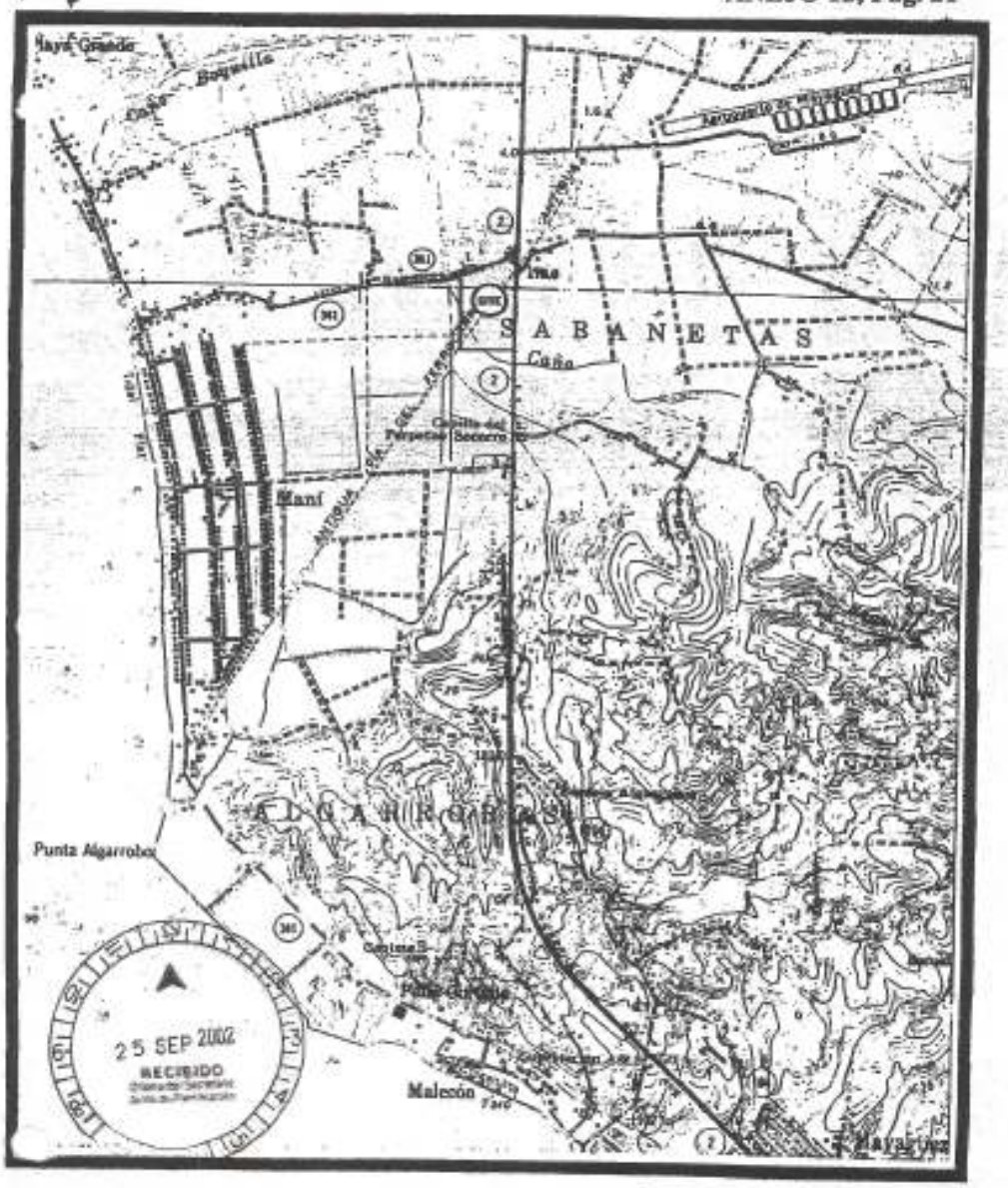
dicha entidad federal bajo la Sección 10 de la Ley de Ríos y Puertos ya que las estructuras propuestas podrían afectar o estar en aguas jurisdiccionales, por lo que recomendamos se refiera a dicha agencia.

Cordialmente,

Guillermo M. Riera
Subsecretario Interino

Cc: Edwin Muñiz, Jefe, Sección Reguladora
Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos

GMR/CETC/MGVC



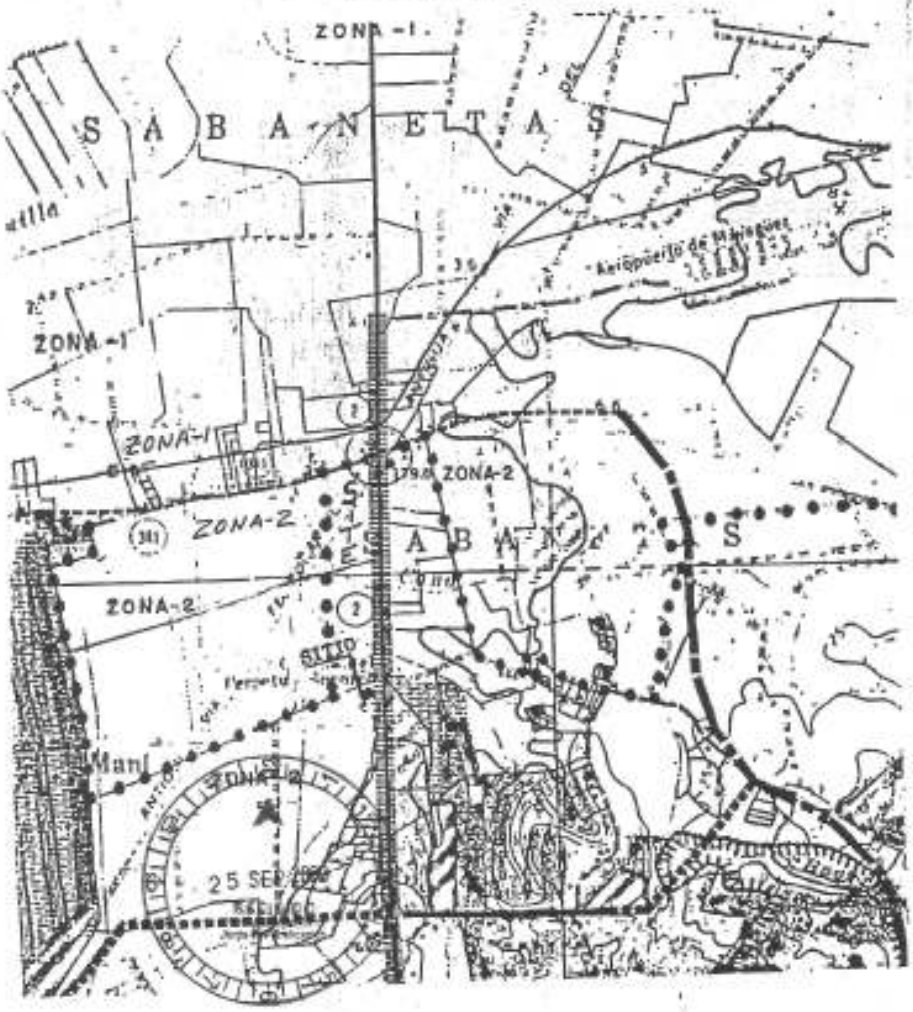
Location Map

SCALE 1: 20,000

MAYAGUEZ

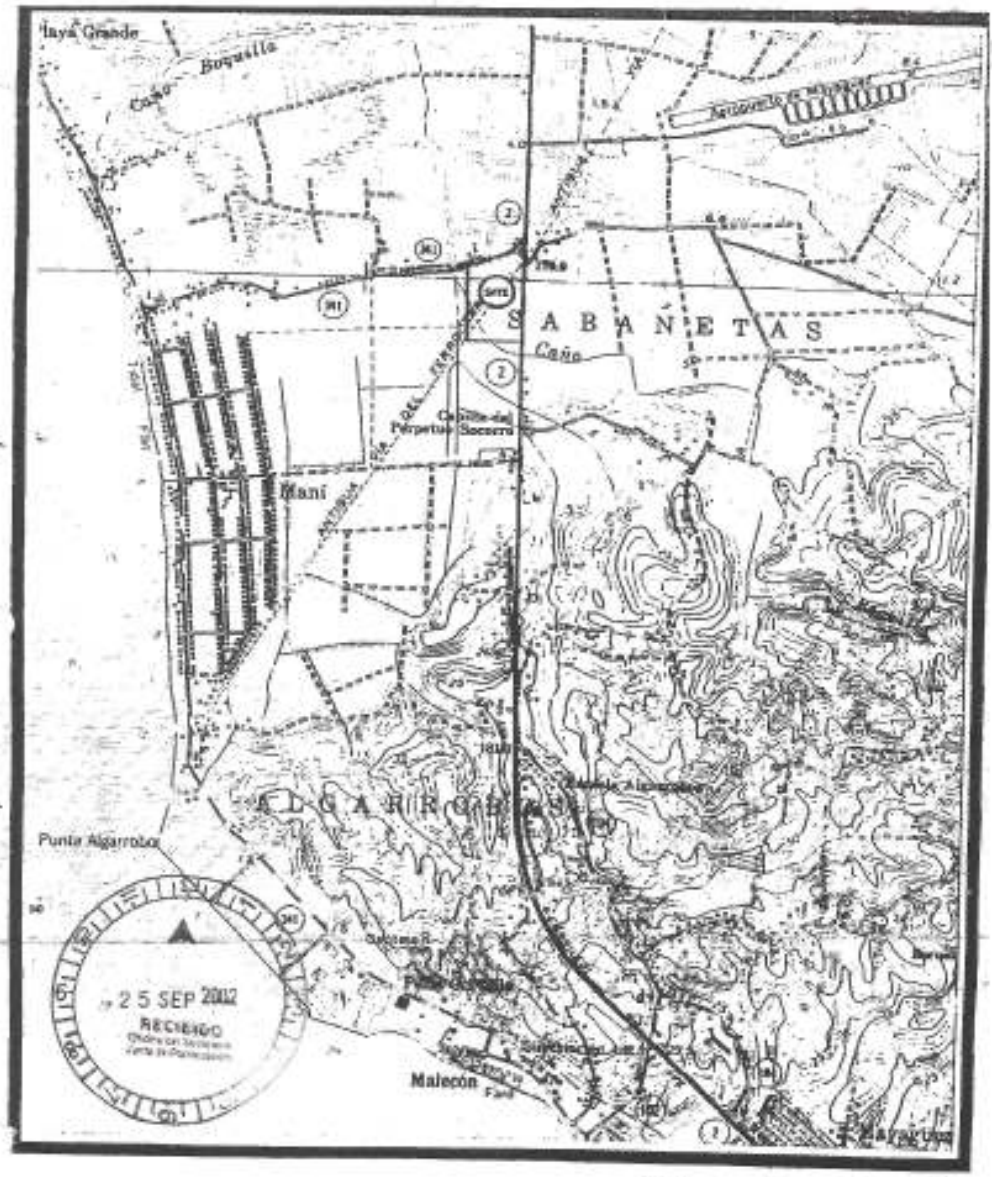
TERRENOS PROPUESTOS PARA FUTURO CRECIMIENTO URBANO 1995

NORTE DE MAYAGUEZ



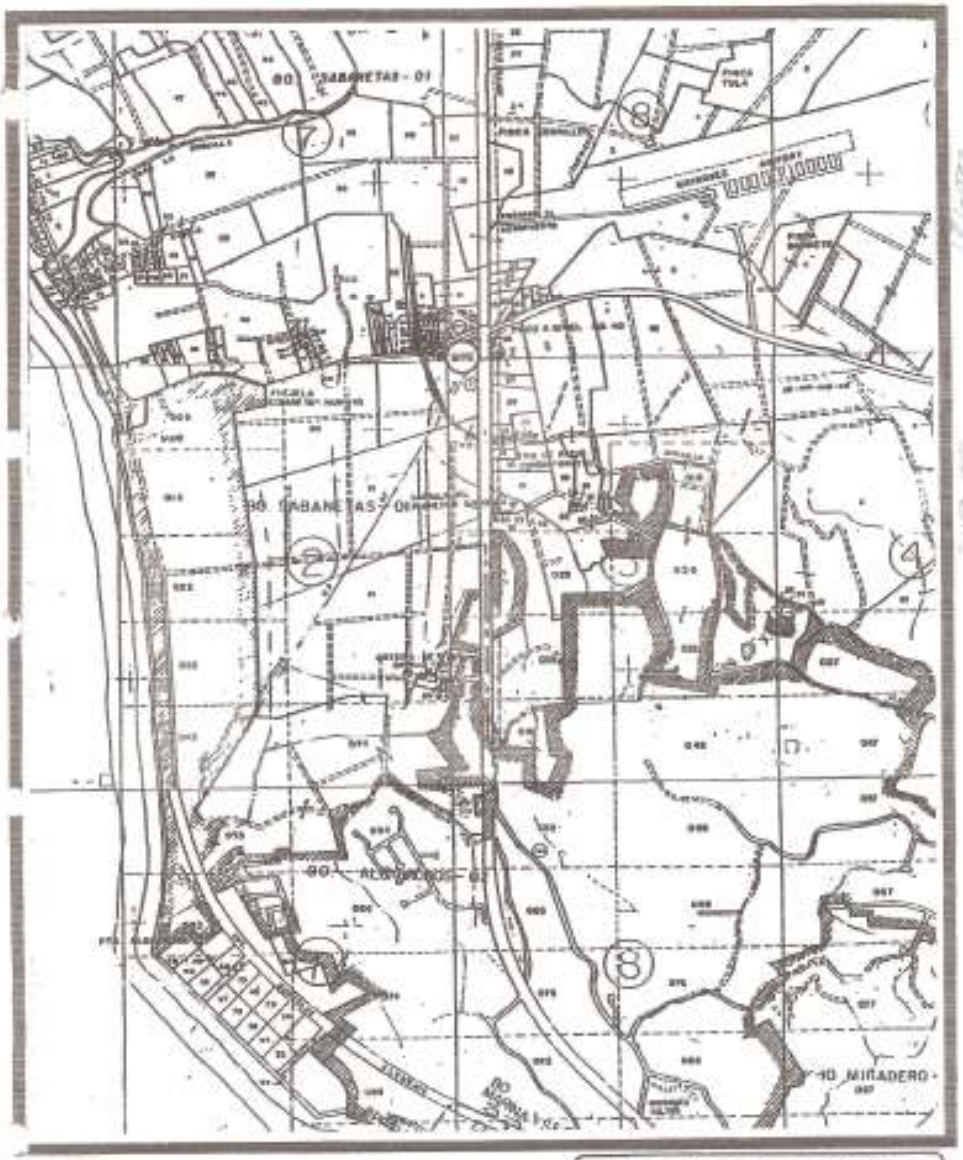
LIMITE DE EXPANSION URBANA

EXPRESO PROPUESTO



Location Map

SCALE 1: 20,000

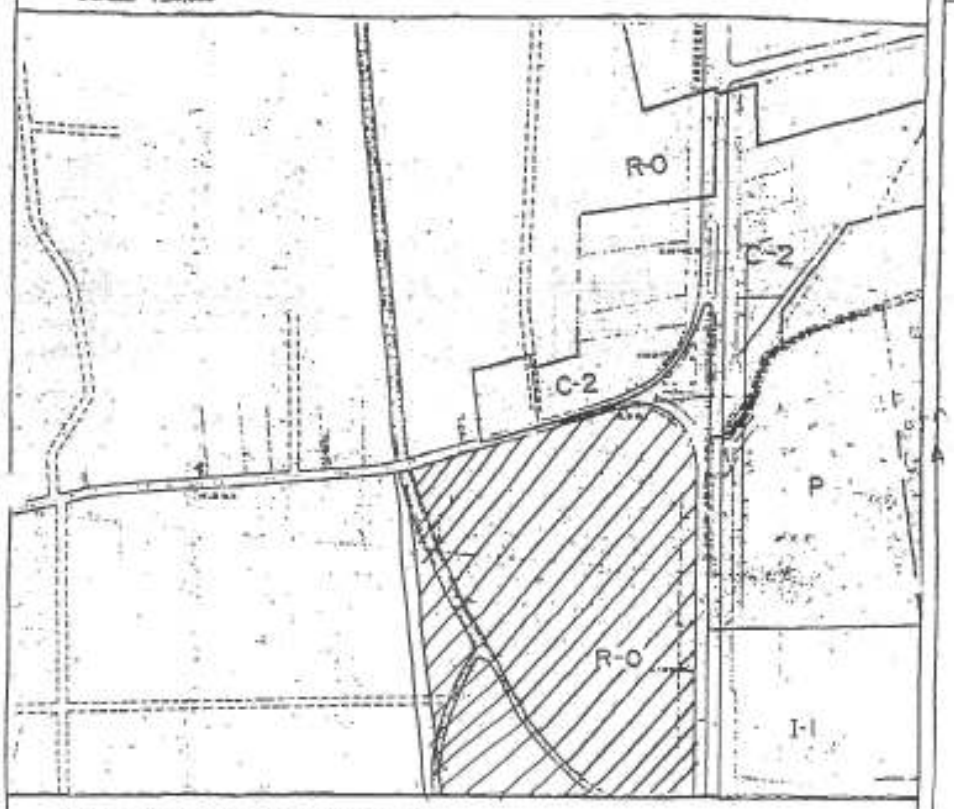


Tax Map Location

Mapa de Zonificación para el Proyecto Propuesto-Hoja # 5 con vigencia 11-14-79 ....

LOCATION MAP

SCALE= 1:20,000



VICINITY MAP

SCALE= 1:2,000

MAPA No. 5. RESOLUCION Z-D-X 14 DE NOVIEMBRE DE 1979

25 SEP 2002
RECIBIDO

Investment GP & SR Inc.
Mayagüez, Puerto Rico

A QUIEN PUEDA INETERESAR

Por este medio Yo, Ovidio García Amador, como presidente de Investment GP & SR Inc., **AUTORIZO** a Berrios Realty o su representante autorizado a tramitar ante la Junta de Planificación todas las gestiones necesarias para la radicación de una consulta de ubicación en terrenos de la corporación que represento.

Dada en San Juan Puerto Rico, hoy **6 de agosto de 2002.**

Ovidio Garcia Amador
Presidente

Berrios REALTY INC

Sr. Juan B. Rodríguez
R & F Developer and Consulting Group.
P.O. Box 3
Hato Rey, P.R. 00919

Re: Proyecto Elite Valley
Carr. PR No. 2 Km 179.0
Sector El Maní, Bo. Sabanetas
Mayagüez, Puerto Rico

Estimado Sr. Rodríguez

Por este medio me dirijo a usted para autorizarle me represente a través de su compañía R & F Developers and Consulting Group y el Ing. José J. Durand ante la junta de Planificación y/o cualquier otra agencia pertinente y necesaria para la adquisición de los permisos de desarrollo para el solar ubicado en la carr. PR-2, Km.179 Bo.Sabanetas, Mayagüez mejor conocido como Elite Valley, ahora El Maní Plaza.

Cualquier duda, documento e información al respecto sobre este, favor de comunicarse con el Lcdo. Modesto Bigas Méndez y/o el Dr. Ovidio García Amador estos estarán en la mejor disposición de brindarle cualquier ayuda para el logro de este.

Sin nada mas al respecto quedo de usted;

Atentamente:

Florencio Berrios Castroda

25 SEP 2002
RECIBIDO

Po. Box 1658 Cidra, P.R. 00739
Tels. (787) 739-5995 / Fax. 739-9205

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina de la Gobernadora
Junta de Planificación
Santurce, Puerto Rico

Documentos e Información Necesaria para la Radicación de Proyectos Mediante Consulta de Ubicación Preámbulo

(Proyectos Residenciales de diez (10) o más Solares o Unidades, Proyectos Industriales, Comerciales, Turísticos, Institucionales, Mixtos y Otros)

Documentos	Cantidades
Forma Evaluativa JP-187	3
Forma JP-31-A	10
Anejo 1 (Solicitud de Variación o Dispensa a Disposiciones Reglamentarias, Solo cuando aplique)	10
Anejo 2 (Certificación de Colindantes) *	3
Memorial Explicativo debidamente firmado que incluya: una descripción general del proyecto, de la localización de los terrenos y el uso a que se dedicará, área, zonificación, infraestructura disponible (agua, luz, alcantarillado, vías de acceso) número y nombre de los solares a formarse, etc. Si aunque el uso conforme a las disposiciones reglamentarias sobre excepciones deberá justificar adecuadamente dicha solicitud. El proyecto se deberá diseñar a tono con la reglamentación vigente. Plazo de Usos de Terrenos y deberá indicar el beneficio que derivaría la Comunidad con respecto al proyecto.	10
Copia de la Escritura de la Propiedad Notariada y/o Registrada. (Deberá señalar en la escritura el (los) dueño (s) y la (s) finca (s) a desarrollarse.	1
Carta de Autorización del dueño. Si los terrenos pertenecen a más de una persona jurídica poseedores o por herencia), la carta de autorización deberá estar firmada por todos y cada uno de los dueños. En casos de herencia deberá someter, además, copia de la declaratoria de herederos.	1
Plano de Localización - Si los terrenos están fuera del área zonificada deberá ubicar la propiedad en el cuadrángulo topográfico escala 1:20000. Si los terrenos están zonificados deberá ubicar la localización en el cuadrángulo topográfico y en el mapa de zonificación correspondiente. La localización debe ser lo más exacta y detallada posible por lo que la propiedad se ubicará en lo mínimo posible que la del mapa requerido según se establezca anteriormente.	10
Mapa de Catastro del CRIM indicando la localización exacta.	10
Croquis ilustrando colindantes de los cuatro (4) puntos cardinales. *	3
Plano de la finca a propiedad a desarrollarse (1:2,000) que incluya: área y topografía de los terrenos (destacando cuerpo de agua y desagües naturales, terrenos pantanosos y suelos inundados por inundaciones) estructuras y edificios, carreteras, comercios y servidumbres existentes, etc.	10
Representación Gráfica de la propuesta (Site Plan)	10
Formulario para Evaluación Ambiental (EAE Número R-03-1, de la Oficina de Gerencia y Permisos (OGP).	2
Copia de los acuerdos y planos de inscripción aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) sobre otros proyectos en la finca principal.	1
Coordenadas Lambert (anotarlas en la forma JP-3)-A1	

25 SEP 2002
RECIBIDO

NOTAS

a) Toda solicitud relacionada con una Consulta de Ubicación para proyectos residenciales deberá cumplir con la Sección 4, Inciso 2, del Reglamento Para Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación (Revisado) del 12 de noviembre de 1990.

b) Todo proyecto que cuente con los comentarios de las Agencias concernidas previamente a través del Programa de Fomento Económico, sólo por cuarto diez (10) copias de los documentos de radicación.

c) Toda solicitud de reapertura de casos aprobados que tengan menos de tres (3) años de la fecha de la última determinación, sólo requerirá seis (6) copias de los documentos de radicación.

d) Si se solicita variación o dispensa a alguna disposición reglamentaria, por favor someta [illegible]

25 SEP 2002
RECIBIDO

Forma Evaluativa del Proyecto

Número:	Fecha Radicado:	Municipio:	Num. De Catastro
J-002-19-0856-JPU	25/sept/02	MAYAGUEZ	29-207-000-002-94

Localización Exacta:

Calle/Carr.: C.C. Num 2 Int C.T.
Núm./Km.: 64 179.0
Urb./Sector: El Manl
Bo.: Sabanetas

Uso Propuesto: *

Comercial

Caracteristicas del Proyecto:**

Centro Comercial
99500 pies cuadrados de area de venta al detal y 41.500PC de servicios

Coordenadas Lambert:

X = 75,443
Y = 46,126

Empleos a Generar - Fase de Construcción

240 empleados

Empleos a Generar - Operación

430 empleos

Costo del Proyecto y fuente de Financiamiento ***

Costo: 21 millones

Fuente: Banca Privada

Auspiciado por: Municipio: Gobierno Central Sector Privado, Joint Venture

Sector Privado

Tiempo Máximo Cada Acción

12 Días	Acciones	Fecha
1	Secretaria	
7	Recibido Subprograma Consultas	
	Oficina de Servicios Técnicos	
1	Sesión Técnica	
1	Presentar a Junta	
1	Resolución Enviado a Secretaria	
1	Despachado	

Agencias Consultadas	Fechas de Endoso		
	Solicitud	Recibido	Días
Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA)			
Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP)			
Autoridad de Energía Eléctrica (AEE)			
Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA)			
Departamento de Agricultura (DA)			
Junta de Calidad Ambiental (JCA)			
Otras Agencias			

25 SEP 2002
RECIBIDO

Leyenda:

* Residencial, Comercial, Industrial, Institucional, Turistico, etc.
** En Proyectos Residenciales indicar: Num. De Solares o estructuras y empleos
En Proyectos Comerciales indicar: área neta de venta, inversión y empleos
En Proyectos Industriales indicar: tipo de industria, pies cuadrados de construcción y empleos
*** Fondos Federales, Fondos Estatales, Resolución Conjunta de la Legislatura, Municipales, Fondos Propios, Emisión de Bonos

Datos sobre el Estado en su una Corporación:

1. Nombre de la Corporación según está incorporada en el Departamento de Estado de Puerto Rico:

BERRIOS REALTY INC.

2. Dirección Postal en Puerto Rico:

P.O. BOX 1658 CIDRA, P.R. 00739

3. Si la Corporación está incorporada fuera de Puerto Rico, dirección postal en el Estado o país de incorporación:

N/A

4. Si es una subsidiaria, nombre y dirección postal de la Corporación matriz:

N/A

5. Nombre, ocupación y dirección postal de los miembros que componen la Junta de Directores de la Corporación y Accionistas principales:

Nombre - Ocupación	Dirección Postal
FLORENCIO BERRIOS CASTRODA PRESIDENTE	P.O. BOX 1658 CIDRA, P.R. 00739

6. Nombre, ocupación, dirección postal de la Sociedad y clase de socio: N/A

Nombre	Cargo	Ocupación	Clase de Socio	Dirección

7. Nombre de las asociaciones profesionales a que pertenece la Firma:

N/A

8. Proyectos realizados en y fuera de Puerto Rico:

Proyecto	Dirección

9. Instituciones Financieras de los proyectos enumerados en el apartado número 8:

Forma JP-11A
Rev. xxx/02

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina de la Gobernadora
Junta de Planificación
Santurce, Puerto Rico

Anejo 2

Certificación

Yo, JOSE J. DURAND RODRIGUEZ, Mayor de edad y vecino de TOA ALTA, Certifico que, los nombres y direcciones postales de los colindantes inmediatos de los cuatro (4) puntos cardinales de la(s) finca(s) con número de catastro 29-207-000-002-94 son los siguientes:

Norte	Sur	Este	Oeste
Nombre: CARR. ESTATAL PR -64 ANTES PR 341 Dirección Postal: Número de Catastro:	Nombre: Investments GP&SR, Inc Dirección Postal: PO Box 340 Mayagüez, PR 00681 Número de Catastro: 29-207-000-002-84	Nombre: CARR. ESTATAL PR-2 Dirección Postal: Número de Catastro:	Nombre: Orlando Gonzalez Rivera Dirección Postal: PO Box 3111 Marina Station, Mayaguez PR 00681 Número de Catastro: 29-207-000-002-03
Nombre: Dirección Postal: Número de Catastro:	Nombre: Dirección Postal: Número de Catastro:	Nombre: Dirección Postal: Número de Catastro:	Nombre: Dirección Postal: Número de Catastro:
Nombre: Dirección Postal: Número de Catastro:	Nombre: Dirección Postal: Número de Catastro:	Nombre: Dirección Postal: Número de Catastro:	Nombre: Dirección Postal: Número de Catastro:
Nombre: Dirección Postal: Número de Catastro:	Nombre: Dirección Postal: Número de Catastro:	Nombre: Dirección Postal: Número de Catastro:	Nombre: Dirección Postal: Número de Catastro:

Para que así conste, firmo esta certificación, hoy 09-25-02
Fecha

Firma

25 SEP 2002
RECIBIDO

Anejo 1
JP-31A
Rev. ene./01

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina de la Gobernadora
Junta de Planificación
Santurce, Puerto Rico

Solicitud de Variación o Dispensa a Disposiciones Reglamentarias

Re: Consulta Número: _____

I. Disposición reglamentaria a la cual solicita variación o dispensa:

N/A

II. Naturaleza de la variación o dispensa que solicita:

N/A

III. Fundamentos en apoyo de la solicitud. Deberá explicar las razones por las cuales solicita autorización para utilizar una propiedad para un uso prohibido por las restricciones impuestas a una zona o distrito e indicar que perjuicios sobre el uso de la propiedad implica la disposición reglamentaria a la que solicita variación. Deberá responderse a las disposiciones reglamentarias aplicables:

N/A

23/sept/02
Fecha

25 SEP 2002
RECIBIDO

Firma

NOTA

De ser necesario podrá utilizar Anejos o documentos adicionales para justificar su solicitud

JP-[illegible]
Rev. oct.[illegible]

Gobierno de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación
Santurce, Puerto Rico

Formulario Ambiental para Proyectos Residenciales Comerciales y/o Turísticos - Recreativos

Consulta Número: _____

Municipio: _____

Instrucciones Generales:

1. Para usos residenciales y turísticos - recreativos, este formulario será cumplimentado en todas sus partes, excepto en el inciso I-B.

2. Para usos comerciales este formulario será cumplimentado en todas sus partes, excepto en el Inciso I-A.

3. Si el espacio provisto no es suficiente, favor de acompañar hojas adicionales.

4. Someter seis (6) copias del formulario con igual número de copias de los documentos que acompañan el mismo, incluyendo:

   a. Mapa de Localización del proyecto en copia de mapas topográficos (escala 1:20,000) cuando el mismo ubica en área no zonificada, o por el contrario, en copia de la hoja del mapa de zonificación correspondiente cuando ubica en área zonificada.

   b. Plano Topográfico con niveles preliminares e ilustrando el concepto propuesto, los usos en los alrededores del predio, sistemas naturales y accesos incluyendo rodaje y derecho de vía.

5. Para proyectos de centros comerciales deberá cumplir con el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos.

NOTA: Esta Oficina solicitará copias adicionales de cualquier documento cuando lo considere necesario.

CERTIFICO QUE, la información aquí expuesta es correcta, según mi mejor saber y entender.

José J. Durand Rodríguez
Nombre en Letra de Molde

18 de junio de 1999.
Fecha

José J. Durand Rodríguez
Firma

3. Número Total de Estacionamientos: _____

B. Proyectos Comerciales

FACILIDADES COMERCIALES DE CARACTER SUBREGIONAL

Tipo de Comercio: _____

Clasificación: ☐ C-1 ☐ C-2 ☐ C-3 ☒ Otros

100,000 PIES CUADRADOS

Pietaje: _____

870

Número de Estacionamientos: _____

II. Descripción del Area del Proyecto y sus Alrededores

VACANTES

A. Uso actual de los terrenos: _____

R-0

B. Zonificación Vigente: _____

C. Clasificación de los sueldos según el servicio de conservación de suelos:
Cn (Coloso limo arcilloso lómico)

_____

100

D. Topografía: _____ %Llana _____ %Semillana _____ %Accidentada

Elevación Actual (Máxima _____ Metros) (Mínima _____ Metros)

E. Inundaciones: Cota de elevación de las aguas para una frecuencia de cien (100) años

4.0 metros (M.S.L.)

F. Terrenos Colindantes

	Colindantes	Uso Actual	Zonificación Actual
Norte	PR-64	VIA ESTATAL	
Sur	HAYDEE RAMIREZ	FINCA SIN DESARROLLAR	R-O
Este	PR-2	VIA ESTATAL	
Oeste	ORLANDO GONZALEZ TRUCKING	Camiones de acarreo comercial	R-O

G. Sistemas Naturales y/o Artificiales dentro del predio y fuera del mismo en un radio de 300 metros:

Sistema	Dentro	Fuera	Distancia en Metros	Nombre Bajo el Cual se Conoce el Sistema
Mangle		NA		

FLORA COMPUESTA DE YERBAS Y PASTIZALES, ARBOLES NO FRUTALES.

FAUNA COMPUESTA POR SABANDIJAS E INSECTOS

III. **Infraestructura Existente:**

	Distancia desde el Proyecto (metros)
1. Línea de Agua	5 METROS
2. Tronsal Sanitaria	3 METROS
3. Líneas de Energía Eléctrica	5 METROS
4. Vías de Acceso Existentes	2 METROS

Nombre o Identificación de la Vías	Ancho de Rodaje (Metros)	Derecho de Vía (R.O.W.) (Metros)
PR-2	22 METROS	36 METROS
PR-64	8 METROS	15 METROS

IV. **Impacto al Ambiente**

A. Movimiento de Terrenos

1. Volumen Aproximado en Corte (metros cúbicos) _____

   Volumen Aproximado en Relleno (metros cúbicos) 592,000

   Elevación Propuesta: Máxima 4.5 mts. Mínima 4.00 mts.

2. Describir donde se va a depositar la capa vegetal: _____
   EN VERTEDERO DESIGNADO POR LA JCA O EL QUE SE LE AUTORICE AL CONTRATISTA

3. En caso de necesitar material de relleno, indique procedencia: _____
   CANTER PEÑA CORTADA, UBICADA EN PR-341
   (Incluir Mediante Mapa, Ruta de Acarreo

4. En caso de aparecer excedente del movimiento de tierra, indique lugar de disposición:
   CANTERA PEÑA CORTADA O EN VERTEDERO DESIGNADO POR LA JCA
   (Incluir Mediante Mapa, Ruta de Acarreo

Fuente de Emisión	Tipos de Contaminantes	Medidas de Control
Maquinaria	Monóxido de carbono	La provista por el fabricante
Vehículos de Motor	Equipo pesado de construcción	
Incineradores		
Otros		

G. Desperdicios Sólidos durante Construcción y Operación del Proyecto:
Escombros de maderas, bloques y otros materiales

Tipos: _____

	Generados Durante la Construcción	Generados Durante la Operación
Volumen o Peso		
Facilidades de Almacenamiento	Contenedores	En espacios a provistos por disquisidores y equipos a instalarse
Método de Recolección	Equipo apropiado a sufrirse por el contratista	Equipo y Sistema a establecerse por dueños
Entidad Responsable de Recolección	Contratista	Firma privada

H. Calidad de Agua

1. Abasto de Agua Potable

Volumen 6,000 G.P.D.

Fuente de Abasto

☒ A.A.A.

☐ Hincado de Pozo

Capacidad Máxima de Extracción _____

Promedio Diario de Extracción _____

☐ Otros

Especifique _____

2. Desperdicios Sanitarios

Volumen 5,000 G.P.D.

Método de Disposición

☐ Sistema Sanitario Propio

☐ Planta de Tratamiento

Localización _____

Capacidad de la Planta _____

—CERTIFICO: Que hoy día 9 de diciembre de 2002 libro primera copia certificada de la presente escritura pública a favor de EMPRESA REALTY, INC. parte interesada. DOY FE. —

—ESCRITURA NUMERO: TREINTA Y CINCO ——————

——————— COMPRAVENTA ———————

—En la Ciudad de San Juan, Puerto Rico, a nueve de diciembre del dos mil dos. ——————

——————— ANTE MI: ———————

—MODESTO BIGAS MÉNDEZ, Abogado y Notario Público, con residencia, vecindad y estudio localizado en 516 Calle Ferrocarril, Urbanización Santa María de Ponce, Puerto Rico.

——————— COMPARECEN: ———————

—DE LA PRIMERA PARTE: INVESTMENT GP & SR, INC., Seguro Social Número 66-0453012, una corporación legalmente organizada, constituida y existente de acuerdo a las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficina principal localizada en la ciudad de Cabo Rojo, Puerto Rico, representada en este acto por su PRESIDENTE, DON OVIDIO GARCÍA AMADOR, Seguro Social Número 584-40-5568, quien es mayor de edad, casado, odontólogo y vecino de Cabo Rojo, de paso por esta ciudad de San Juan, Puerto Rico, quien tiene sus facultades acreditadas para esta transacción según surge de *Certificado de la Resolución Corporativa de la Junta de Directores de Investment GP & SR, Inc.*, suscrito el treinta y uno (31) de octubre de dos mil dos (2002) ante el Notario Fedante mediante Affidavit número Siete Mil Ciento Nueve (7,109), por doña Sandra Pabón Rodríguez, en calidad de Secretaria de la Junta de

Directores de la corporación, quien tiene sus facultades acreditadas para otorgar esta escritura y otras, el cual documento se encuentra debidamente archivado en el Registro de la Propiedad correspondiente, de aquí en adelante denominada esta parte como "LA PARTE VENDEDORA".

--DE UNA SEGUNDA PARTE: EMPRESA REALTY, INC., Seguro Social número 66-0581413, una corporación doméstica, constituida, organizada y existente de acuerdo a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por su PRESIDENTE, DON FLORENCIO HERRIOS CASTRODAD, Seguro Social número 581-94-9290, mayor de edad, casado, propietario y vecino de Cidra, de paso por esta ciudad de San Juan, Puerto Rico, quien tiene sus facultades acreditadas para esta transacción según surge de *Certificado de la Resolución Corporativa de la Junta de Directores de Empresa Realty, Inc.*, suscrito el cuatro (4) de diciembre de dos mil dos (2002) ante la Notario Brenda Quiñones Bayrón, mediante Affidávit número Mil Ochocientos Cuatro (1,804), por doña Jandra Rebecca Berríos Castillo, en calidad de Secretaria de la Junta de Directores de la corporación, quien tiene sus facultades acreditadas para otorgar esta escritura y otras, el cual documento se encuentra debidamente archivado en el Registro de la Propiedad correspondiente, de aquí en adelante denominada esta parte como "LA PARTE COMPRADORA".

DOY FE:

--De conocer personalmente a los comparecientes, y por sus dichos la doy de sus circunstancias personales. Manifiestan los otorgantes que conocen la capacidad de los demás para comparecer en la forma que se ha indicado y hacen constar expresamente que no hace falta documento complementario adicional alguno que acredite la capacidad de éstos para comparecer en la presente escritura, por lo que en tal virtud, libre y voluntariamente,

EXPONEN:

--PÁRRAFO PRIMERO: La "PARTE VENDEDORA" es dueña en pleno dominio y legítima propiedad del inmueble que se describe como sigue:

--"URBANA: Predio de terreno que radica en el Barrio Sabanetas de Mayagüez, Puerto Rico, con una cabida de OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL METROS CUADRADOS CON CUATRO MIL DIECIOCHO DIEZMILÉSIMAS DE METROS CUADRADOS (83,433.4018), equivalentes a Veintiún Metros con Cuatro Mil Ochocientos Cuarenta y Nueve Diezmilésimas de Cuerdas (21.4849 Cds.), pero según el Registro a Veintiún Metros con Dos Mil Doscientos Cincuenta y Cuatro Diezmilésimas de Metro (21.2254 Cds.). Colinda por el *Norte*, con la Carretera Estatal Trescientos Cuarenta y Uno (341); por el *Sur*, con terrenos de doña Haydeé Ramírez de Arellano; por el *Este*, con la Carretera Estatal Número Dos (2); y por el *Oeste*, con la parcela segregada y marcada en el plano con el número Dos (2)."

--El inmueble descrito es el remanente de esta finca luego de efectuadas tres (3) segregaciones de su cabida original de Ciento Cincuenta y Cinco Mil Doscientos Setenta y Siete Metros con Cinco Mil Doscientos Cuarenta y Siete Diezmilésimas de Metros Cuadrados (155,277.5247 MC).

--Solares segregados: Solar número Uno (1) de Treinta y Nueve Mil Cuatrocientos Ochenta y Un Mil Metros con Nueve Mil Seiscientos Sesenta y Tres Metros Cuadrados (39,481.9663 MC) a favor de Cooperativa de Transporte de Mayagüez y/o Cooperativa Freight Carrier.

–Solar número Dos (2) de Treinta y Un Mil Trescientos Cincuenta y Un Mil Metros con Seis Mil Ciento Treinta y Cuatro Diezmilésimas de Metros Cuadrados (31,351.6134 MC) a favor de la Cooperativa de Transporte de Mayagüez y/o Cooperativa Freight Carrier. ————

–Uso Público de Mil Diez Metros con Cinco Mil Cuatrocientos Treinta y Dos Diezmilésimas de Metros Cuadrados (1,010.5432 MC). ————

–Inscrita al folio 201 vuelto del tomo 1,098 del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Mayagüez, finca número 33,493. ————

———— TITULO: ————

–Adquirió la "PARTE VENDEDORA" la finca descrita anteriormente por compra a la Cooperativa de Transporte de Mayagüez y/o Cooperativa Freight Carrier, según surge de la Escritura número Seis (6) otorgada en Mayagüez, Puerto Rico, el diez (10) de febrero de mil novecientos noventa y tres (1993) ante el Notario Rosanor Laguillo Rodrigues, inscrita al folio 201 vuelto del tomo 1,098 de Mayagüez, Puerto Rico, finca número 33,493 e inscripción sexta. ————

———— CARGAS: ————

–POR SU PROCEDENCIA, se halla afecta a SERVIDUMBRE a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. ————

–POR SI, está afecta a HIPOTECA en garantía de Pagaré a favor del Portador por la suma principal de QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES ($594,547.00) con intereses al seis (6%) por ciento anual y convencionalmente a la presentación, constituida mediante la Escritura número Ocho (8) otorgada

en Mayagüez, Puerto Rico, el dieciocho (18) de enero de mil novecientos noventa y uno (1991) ante el Notario Luis M. Ferrer Dávila, inscrita al folio 201 vuelto del tomo 1,098 de Mayagüez, Puerto Rico, finca número 33,493, inscripción sexta. ——————————

--Esta hipoteca tiene un balance de cancelación aproximado de UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO DOLARES CON VEINTE CENTAVOS ($1,337,545.20), la cual cantidad retiene la "PARTE COMPRADORA" para la liquidación total de dicha suma en este mismo día. ——————————

--SERVIDUMBRE a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica, constituida por Investment GP & SR, Inc., según Certificación expedida el diez (10) de julio de mil novecientos noventa y uno (1991) por la Autoridad de Energía Eléctrica, representada por William Rosado Delgado, y mediante documento otorgado en Mayagüez, Puerto Rico, el veinte (20) de marzo de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo afidávit número Cuatro Mil Setecientos Noventa y Cuatro (4,794), suscrito por el Notario Alan Bobet Ruiz, inscrita al folio 203 vuelto del tomo 1,098 de Mayagüez, Puerto Rico, finca número 33,493, inscripción séptima y última. ——————

--SENTENCIAS: Aparece demandado Investment GP & SR, Inc., anotado al folio 21, tercero demandante Haydeé Ramírez de Arellano, en el Caso Número 98-0063 (GAC), el tres (3) de enero del dos mil uno (2001) en United States Bankruptcy Court, por la cantidad de SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL

DOLARES ($619,000.00), tipo de interés Doscientos Veinte Mil Treinta y Nueve Dólares con Veinticuatro Centavos ($220,039.24) y honorarios de abogado por Cien Mil Dólares ($100,000.00). ----------

--Se hace constar, además, que en esta misma fecha se está cancelado la HIPOTECA relacionada anteriormente en virtud de la Escritura número CUATRO (4) otorgada ante la Notario Alexandra Bigas Valedón en San Juan, Puerto Rico, y la ANOTACIÓN DE DEMANDA mediante Instancia para Cancelar Aviso de Demanda de fecha 9 de diciembre del dos mil dos (2002) suscrita por doña Haydeé Ramírez de Arellano, la cual se presentará dentro de los treinta (30) días siguientes al otorgamiento de esta escritura. ----------

--La descrita finca no tiene otras cargas o gravámenes. ----

--Toda esta información resulta de un Estudio de Título realizado el seis (6) de diciembre del dos mil dos (2002) por doña Odette González Ortiz, Investigadora de Títulos, el cual las partes manifiestan conocen y estar bien enteradas del contenido del mismo. ----------

--PÁRRAFO SEGUNDO: Los comparecientes tienen convenida la compraventa de la finca descrita anteriormente, por lo que llevan a cabo la transacción concertada de conformidad con las siguientes cláusulas: ----------

---------- CLAUSULA PRIMERA ----------

--La "PARTE VENDEDORA", en la forma en que está aquí representada, por la presente escritura VENDE, CEDE, ENAJENA y TRASPASA, la finca descrita en el párrafo

PRIMERO de esta misma escritura a favor de la "PARTE COMPRADORA", quien compra y adquiere dicha finca con todos sus usos, derechos y servidumbres. ———————

——————— CLAUSULA SEGUNDA ———————

—Se verificó la Compraventa por la cantidad de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL DOLARES ($3,500,000.00) en moneda de curso legal en Puerto Rico, por la cual cantidad la "PARTE COMPRADORA" entrega a la "PARTE VENDEDORA" en moneda de curso legal en Puerto Rico en este mismo acto la suma de Tres Millones Doscientos Mil Dólares ($3,200,000.00), por la cual cantidad la "PARTE COMPRADORA" da a la "PARTE VENDEDORA" el más formal y eficaz carta de pago y recibo. La "PARTE VENDEDORA" hace constar que con anterioridad al día de hoy recibió de la "PARTE COMPRADORA" en moneda de curso legal en Puerto Rico, la suma de Trescientos Mil Dólares ($300,000.00) completándose así el precio de esta compraventa. ———————

—De la suma antes mencionada retiene la "PARTE COMPRADORA" las cantidades que se desglosan a continuación: —UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO DOLARES CON VEINTE CENTAVOS ($1,337,545.20) aproximadamente para el pago del balance de la hipoteca descrita en las cargas de esta escritura que grava esta propiedad; y ———————

—DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA DOLARES CON OCHENTA Y UN CENTAVOS ($2,690.81) para el pago de contribuciones pendientes sobre la propiedad. ———————

——————— CLAUSULA TERCERA ———————

–"LA PARTE VENDEDORA" responderá por las contribuciones territoriales impuestas a la propiedad objeto de Compraventa en esta escritura por los años fiscales anteriores y las correspondientes al año fiscal corriente en proporción a los meses transcurridos al día de hoy. "LA PARTE COMPRADORA" responderá de las contribuciones corrientes a partir del día de hoy. ———————

–PÁRRAFO TERCERO: Los honorarios del Notario Público de esta escritura, el Estudio de Título realizado sobre esta propiedad, la Planilla al Departamento de Hacienda y los sellos notariales a cancelar en el original son de la responsabilidad de "LA PARTE VENDEDORA"; los sellos de la primera copia certificada que de ésta se emita, la Minuta de Asiento de Presentación, los gastos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la Planilla del CRIM, serán de cuenta de la "PARTE COMPRADORA". ———————

–PÁRRAFO CUARTO: SUSTANCIAS PELIGROSAS: La "PARTE VENDEDORA" se compromete ante la "PARTE COMPRADORA" y le asegura y garantiza a éste que (i) la propiedad ofrecida en garantía (la Propiedad) no se encuentran contaminada con ninguna sustancia peligrosa; (ii) la "PARTE VENDEDORA" no ha provocado la emanación de ninguna sustancia peligrosa en la Propiedad; además, tras una investigación y pesquisas minuciosas, la "PARTE VENDEDORA" asegura que según los datos de los que dispone, nunca ha habido emanación alguna de sustancias

peligrosas en la Propiedad; (iii) la Propiedad no está sujeta a ningún gravamen, trámite, reclamación, responsabilidad ni demanda (de carácter federal, estatal o local) que esté relacionado con el "*Superfund*", y que tenga por finalidad la limpieza, eliminación o subsanación de cualquier sustancia peligrosa que se pudiera encontrar en la Propiedad ni en ninguna otra propiedad inmobiliaria propiedad de la "PARTE VENDEDORA" o dominada por ella, ni en ninguna propiedad inmobiliaria en la que La "PARTE VENDEDORA" tenga un interés de carácter jurídico o patrimonial, ni tampoco existe la amenaza ni una probabilidad de que tal situación surgiera; (iv) no hay asbesto en la Propiedad; (v) no existe ningún tanques subterráneo de almacenaje en la Propiedad; (vi.) la Propiedad no está sujeta a ninguna responsabilidad, semejante al "*Superfund*", por concepto de la limpieza, eliminación o subsanación de sustancias peligrosas o de responsabilidad, costo o gasto alguno resultante de la eliminación de la Propiedad de tanques subterráneos de almacenaje o de asbesto; y (vii) la "PARTE VENDEDORA" indemnizará, defenderá y compensará a la "PARTE COMPRADORA" por cualquier reclamación, exigencia, responsabilidad, daños y perjuicios, sentencias, multas, penas, pérdidas, costos y gastos (entre ellos, sin limitación alguna, honorarios de abogados) que surjan o resulten como consecuencia (directa o indirecta) de la incorrección o inexactitud de cualquiera de los asuntos mencionados con anterioridad que la "PARTE VENDEDORA" le ha asegurado

y garantizado a la "PARTE COMPRADORA", ni la violación de cualquiera de los mencionados acuerdos y garantías de la "PARTE VENDEDORA"; tal indemnización subsistirá tras el otorgamiento de este contrato. Los términos "sustancia peligrosa", "emanación" y "eliminación", tales como se usan aquí, tiene el mismo significado y definiciones expuestos en los incisos (14), (22) y (23), respectivamente, del Título 42 U.S.C. 9601 y siguientes, y en las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a condición de que el término "sustancia peligrosa", tal como se usa en este texto, abarca los desperdicios tóxicos (*"hazardous waste"*), definidos en 42 U.S.C. 6991. El término "*Superfund*", tal como se utiliza en este texto, significa la Ley Amplia de Solución, Compensación y Responsabilidades Ambientales (*"Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act"*), con sus modificaciones, y cualquier ley parecida promulgada por el Estado Libre Asociado que sea aplicable a la Propiedad, incluidas sin limitación alguna las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y todas las reglas y reglamentos promulgados, administrados y aplicados por cualquier dependencia u organismo gubernamental con arreglo a aquéllos. El término "tanque subterráneo de almacenaje" (*"underground storage tank"*) tal como se usa aquí, tiene el mismo significado y la misma definición que los expuestos en 42 U.S.C. 6991. ———

—PÁRRAFO QUINTO: Manifiesta la "PARTE COMPRADORA" que ha hecho un examen minucioso de la propiedad y que

la encuentra apta para el uso a que habrá de destinarla y la acepta en el estado y situación en que se encuentra ("as is"). ----------

---------- ACEPTACIÓN Y OTORGAMIENTO: ----------

--El Notario autorizante advierte a las partes comparecientes, y en específico a "LA PARTE COMPRADORA", que del precio de Compraventa se está pagando el balance de cancelación de la hipoteca antes relacionada en esta escritura, el cual ha de ser pagado al Acreedor Hipotecario y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales las contribuciones relacionadas correspondientes a la propiedad, con el propósito de que sean canceladas la hipoteca y las contribuciones pendientes que gravan el inmueble. "LA PARTE COMPRADORA" recibirá dentro de los diez (10) días siguientes al día de hoy evidencia suficiente de que la referida hipoteca y contribuciones han sido canceladas, así como copia de la escritura y la minuta de asiento de presentación de la copia certificada de esta escritura y de la escritura de cancelación de la hipoteca que grava la propiedad que se está cancelando en esta misma fecha. ----------

--Los comparecientes, por sí y en los caracteres que ostentan, dan su expreso consentimiento al total contenido de la presente escritura, la acepta, y yo el Notario, le hice las advertencias de ley pertinentes al presente otorgamiento.

--Así lo dicen y otorgan los comparecientes ante mí, luego de haber renunciado al derecho que les hice saber tenían

para requerir la presencia de testigos instrumentales a este acto. ———————————————————

—Leída esta escritura por mí, el Notario, y también leída ante mí personalmente por los comparecientes, en la misma se ratifican, fijan sus iniciales en todos y cada uno de los folios de este documento y firman al final del último ante mí, el Notario, que da todo lo consignado anteriormente en el presente documento público, que dejo adheridos y cancelados los correspondientes sellos de Rentas Internas y del Impuesto Notarial del Colegio de Abogados de Puerto Rico, y que se ha estampado en todos sus folios el sello notarial de esta Notaría a mi cargo, DOY FE. ———————

JDR Engineers & Developers, Inc.
Engineers, Planners, and Developers

HOJA DE ENTREGA

A: Sra. Carmen Torres Meléndez
Secretaria de la Junta de Planificación de P.R.
Técnico: Lisandra Berrios Santiago

De: Ing. José Durand Rodríguez
Proponente ante la Junta de Planificación
Representante de Berrios Realty, Inc.

ASUNTO: ADJUNTO LE INCLUYO LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA FIJAR FECHA DE VISTA PUBLICA PARA LA CONSULTA NUM. 2002-29-0856-JPU DE "EL MANI PLAZA", KM. 179.0, CARR. ESTATAL PR-2, INTER. PR-64, SECTOR EL MANI, BO. SABANETAS, MAYAGUEZ, P.R.

DOCUMENTOS:

1- **Listado de Notificaciones de** todos los Dueños de Propiedades que radican en un radio dentro de 100 metros y sus direcciones.
2- **Plano de Localización de CRIM** en que se identifican todas las propiedades incluidas en el listado anterior con el Número correspondiente al mismo. Certificación CRIM
3- **Certificación** de que las direcciones postales que se indican en el listado de notificaciones son correctas. Incluye Certificación
4- **Dos (2) copias del Croquis** que muestre la localización del proyecto.
5- **Nueve (9) Copias del Plano Esquemático**, tamaño de 24" X 36".
6- **Dos (2) sobres predirigidos con sellos** a cada entidad o propietario que aparezca en el listado de notificaciones, incluyendo las agencias.

Enviado por: José Durand Rodríguez **Fecha: 1 de noviembre de 2002**
Ing. José Durand Rodríguez

Recibido por: _____ **Fecha: 1 de noviembre de 2002**
Firma
25
Edwin Crespo
Letra de Molde

#358 Escorial Ave, Caparra Heights, San Juan, P.R. 00920
P.O. Box 363904, San Juan, P.R. 00936-3904

DECLARACION JURADA

Yo, José Javier Durand Rodriguez, mayor de edad, casado, ingeniero, número de seguro social 584-97-2476 y vecino de Toa Alta, Puerto Rico, bajo juramento declaro:

1. Que mi nombre y demás circunstancias personales son las antes expresadas.

2. Que a nombre de mi cliente, Investment GP& SR, Inc. Bemios Realty Inc., estoy tramitando los permisos para la consulta & ubicación, num. 2002-29-0856-JPU para "El Maní Plaza ".

3. Que las direcciones de los recidentes y/o propietarios dentro de un radio de 100 metros lineales desde donde ubica dicho proyecto sometido la Junta de Planificación son correctas, según mi mejor saber y entender.

Que lo antes declarado es la verdad y para que asi conste firmo la presente en Puerto Rico, hoy 21 de noviembre de 2002.

Ing. José J. Durand Rodriguez

Affidávit Número: 4718 (Copia)

Jurado y suscrito ante mi por José J. Durand Rodriguez, de las circunstancias personales antes expresadas, a quien doy fe de conocer personalmente. En San Juan, Puerto Rico, hoy 21 de noviembre de 2002.

NOTARIO PUBLICO

PLANO DE LOCALIZACION
SEGUN "CRIM"
FINCA CERRILLOS
AMERICA
ENTRADA AL
AEROPUERTO
PR-342
SOLAR OBJETO
DE LA CONSULTA
181-000-008
207-000-003
100 MTS. DE LOS
LIMITES DEL SOLAR
SITIO
PR-64
ANTENA DE RADIO
(ABANDONADA)
ABANETAS
CAPILLA DEL
PERPETUO SOCORRO
100 MTS

PLANO DE LOCALIZACION
SEGUN "CRIM"
FINCA CERRILLOS
AMERICAS
ENTRADA AL
AEROPUERTO
PR-348
SOLAR OBJETO
DE LA CONSULTA
181-000-008
207-000-003
100 MTS. DE LOS
LIMITES DEL SOLAR
S I T I O
PR-64
ANTENA DE RADIO
(ABANDONADA)
CAPILLA DEL
PERPETUO SOCORRO
SABANETAS
25 SEP 2002
RECIBIDO

El órden en que aparecen las personas notificadas en el siguiente listado, corresponde a la enumeración indicada en el plano de localización sometido.

Nombre dueño propiedad (letra de molde)	Mun	Mapas	Mapas	Manz	Parcela	Dirección Postal dueño propiedad (letra de molde)
1) Walmart (Sam's Club)	29	207	000	002	87-003	PR Sam's 6525; Western Plaza 2765, Ave. Hostos Suite 155, Mayagüez, P.R. 00680
2) F.W. Mayagüez S.C. Limited Partnership S.E.	29	207	000	002	87-000	1717 Main St. 12th. Floor BOCTX1-2495, Dallas, Tx.07520
3) Western Plaza	29	207	000	002	87-004	P.O. Box 361163 San Juan, P.R. 00936-1163
4) Caribbean Cinema Western Plaza	29	207	000	002	87-005	P.O. Box 19116 San Juan, P.R. 00910-1911
5) Pep Boys-K-Mart, Corp.	29	207	000	002	87-001	Carr. #2, Km. 149.5, Bo. Sabanetas, Mayagüez, P.R. 00680
6) Cesani Hardwares, Inc. C/o Ramón Cesani	29	207	000	003	33	P.O. Box 310 Mayagüez, P.R. 00681-0310
7) West Caribbean Industrial Supply	29	207	000	003	86	P.O. Box 609 Mayagüez, P.R. 00681
8) Luis Hernández Interiores del Oeste, Inc.	29	207	000	003	87	P.O. Box 3150 Marina Station Mayagüez, P.R. 00681-3150
9) Aut. Energía Eléctrica	29	181	000	008	07	Apartado 790 Mayagüez, P.R. 00681
10) Evelyn Alicea Morales C/o Luis A. Jiramet Marty	29	181	000	008	20	Box HC3-33679 Mayagüez, P.R. 00680
11) Charles Rivera Priority Transport	29	181	000	008	16/17	P.O. Box 3894 Marina Station Mayagüez, P.R. 00681
12) Mani Car Care Center	29	181	000	008	15-002	C/o P.O. Box 594 Mayagüez, P.R. 00680
13) Shell Co. PR Limited	9	181	000	008	15-998	P.O. Box 2032 San Juan, P.R. 00936-2032
14) Socn. Hermán Ramírez Rodríguez	9	181	000	008	9/33/34	P.O. Box 190 Cabo Rojo, P.R. 00623-0190
15) Teresa Sotdo	29	181	000	008	21	P.O. Box 1044 Mayagüez, P.R. 00681-1044
16) Autolend-PG Auto Corp. C/o José Feliciano	29	181	000	008	21	P.O. Box 8114 Marina Station Mayagüez, P.R. 00681
17) Rafael Toro Pérez	29	181	000	007	06-853	P.O. Box 351 Mayagüez, P.R. 00681
18) UPS-Centro C/o Roberto Rodríguez	29	181	000	008	06	Buzón 5406, Carr. PR-64, Barrio Sabanetas, Mayagüez, P.R. 00680
19) Pito Auto Sales C/o Jorge Lugo Feangil	29	181	000	008	06	Carr. #2-al lado UPS, Buzón 5404 Mayagüez, P.R.00682-6162
20) Jesús M. Soto Santiago Sal Soul-Radio Arso, Corp	29	181	000	008	56	P.O. Box 9065725 San Juan, P.R. 00906-5725
21) Roberto A. López Café Restaurant Rufián	29	181	000	008	55	Pitillo # 309, Bo. Miradero Mayagüez, P.R. 00680
22) Orlando González Rivera	29	181	000	007	07	P.O. Box 3111 Marina Station Mayagüez, P.R. 00681
23) Lydia Rodríguez Crespo	29	181	000	007	91/98	Carr. 64, Km.0.3, Bzn. 5418, Bo.Sabanetas, Mayagüez, P.R.00682
24) Rosa Julia Pérez Ramírez	9	181	000	007	08-901	P.O. Box 1193 Mayagüez, P.R. 00680
25) Myrta Pérez Ramírez C/o Nilda Pérez Ramírez	29	181	000	007	94/96	P.O. Box 2893 Marina Station Mayagüez, P.R. 00680
26) Hugo I. Pérez Hernández	29	181	000	007	95-002	Carr. 64 Bzn. 2424 Bo. Sabanetas Mayagüez, P.R. 00682

2-5 SEP 2002
RECIBIDO
Oficina de Secretaría
Junta de Planificación

JP-FORMA 250 REV. (CONT.)
PARTE II NOTIFICACION (CONT.)

Nombre dueño propiedad (letra de molde)	Mun	Mapas	Mapas	Manz	Parcelas	Dirección Postal dueño propiedad (letra de molde)
27) Beatriz Pérez Colón	29	181	000	007	52-001	Box 764 Moca, P.R. 00676
28) Irving Vélez Rivera	29	181	000	007	10-006	Carr. 64, Bzn.5438, Barrio Sabanetas,Mayagüez, P.R. 00682
29) Suen. Ramón Ramírez Pérez C/o Waldemar Ramírez Morales	29	181	000	007	10-901	Bzn. 5436 Carr. 64 Km. 0.4 Barrio Sabanetas, Mayaguez, Puerto Rico 00682
30) Daniel Ramírez Pérez C/o Lilliam Ramírez	29	181	000	007	11	Box 5135 College Station Mayagüez, P.R. 00680
31) María Providencia Roa Casiano	29	181	000	007	12	Bzn. 5460, Carr. PR-64, Barrio Sabanetas, Mayagüez, PR 00682
32) Miguel A. Arcelay Franqui C/o Aníbal Arcelay Ortiz	29	181	000	007	13	Bzn. 5462, PR-64 Bo. Sabanetas Mayagüez, P.R. 00682
33) Suen. Víctor Tomás Pérez C/o Elena Hernández Román	29	181	000	007	09	Bzn. 5424, Carr. PR-64, Barrio Sabanetas, Mayagüez, PR 00682
34) Aníbal Rodríguez Martínez	29	181	000	007	89	P.O. Box 3090 Marina Station Mayagüez, P.R. 00681
35) Jonathan Pérez Marco	29	181	000	007	90	Jardines de Mayagüez, Apt. 106 Edif. 1, Mayagüez, P.R. 00680
36) Quality Electric, S.E.	29	181	000	007	92-000	P.O. Box 3900 Mayagüez, P.R. 00681
37) Norma Pérez Ramírez	29	181	000	007	93-000	P.O. Box 2893 Mayagüez, P.R. 00681-2893
38) Coop. de Transporte	29	207	000	002	92	P.O. Box 3170 Marina Station Mayagüez, P.R. 00681
39) Orlando González Rivera	29	207	000	002	93	P.O. Box 3111 Marina Station Mayagüez, P.R. 00681
40) John Rosario Colón	29	181	000	007	15	2908 Ave. Hostos Mayagüez, P.R. 00682
41) Santos Soto Carrero C/o Manuel González	29	207	000	003	13	Box 5087 Aguadilla P.R. 00605
42) Eva Garnier de Calderon	29	207	000	003	15	230 Private Court, Bo.Mirador Mayaguez, Puerto Rico, 00680
43) Autoridad Acueductos y Alcantarillados						Box 3510 Marina Station Mayagüez, Puerto Rico 00681
44) Autoridad de Energía Eléctrica						Box 790 Mayagüez, Puerto Rico 00681
45) Junta de Calidad Ambiental						828 Ave. Hostos, Suite 201 Mayagüez, P. R. 00682-1536
46) Depto. Transportación y Obras Públicas						Box 447 Mayagüez, Puerto Rico 00681
47) Depto. Recursos Naturales y Ambientales						Apartado 5887 Puerta de Tierr San Juan, Puerto Rico 00906
48) Honorable José Guillermo Rodríguez Alcalde de Mayagüez						Box 945 Mayagüez, Puerto Rico 00681

CERTIFICO que las primeras 41 direcciones postales son correctas y fueron obtenidas del Registro de Dueños de Propiedades del Departamento de Hacienda, de las Oficinas del CRIM (Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales) y las últimas fueron actualizadas para realizar la Audiencia Pública requerida para Consulta de Ubicación para el Proyecto Comercial "El Mart Plaza", (antes "Elite Valley Town Center").

25 SEP 2002
RECIBIDO
Oficina del Secretario
Junta de Planificación

Ing. José J. Blanco Rodríguez
Licencia Número 15367

LIC. #15367
PUERTO RICO