ENRIQUE RODRIGUEZ NARVAEZ
P.O. Box 912
Guayama, Puerto Rico 00785
Tel. (787)864-9330 (787)486-786

RECIBIDO
FEB 19 2015
JUNTA DE PLANIFICACION
UNIDAD DE CORREO

4 de enero de 2015

Junta de Planificación de Puerto Rico
Oficina de Plan de Uso de Terrenos
P.O. Box 41119
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

RECIBIDO
SECRETARÍA
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
2015 FEB 23 P.M.

RE: Vistas Publicas Plan de Usos de Terrenos en Ponce, P.R.

Honorables Miembros:

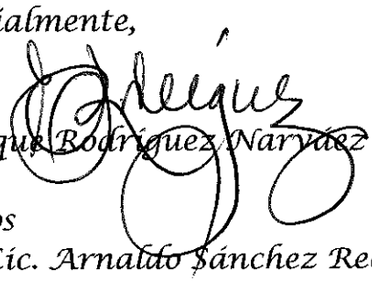
Adjunto incluyo mi ponencia relacionada con las vistas celebradas en la Casa Alcaldía de la ciudad de Ponce el día 3 de enero de 2015.

La ponencia adjunta recapitula nuestras razones para oponernos a las clasificaciones que ustedes han incluido en el inventario de terrenos y recursos que presentan en su Plan de usos de Terrenos; además acompañamos documentos de las gestiones, inversiones, compromisos y gastos incurridos para llevar acabo dichos proyectos.

Agradecemos la oportunidad que nos brindaron de deponer en dichas vistas públicas, así como la cordialidad y amabilidad como fuimos tratados.

Esperamos que ustedes le brinden la atención e interés que nuestra ponencia amerita.

Cordialmente,



Enrique Rodríguez Narváez

anejos
xc: Lic. Arnaldo Sánchez Recio
Hon. Eduardo Cintrón Suarez
Hon. Luis R. Ortiz Lugo

PONENCIA DEL SR. ENRIQUE RODRIGUEZ NARVAEZ

I. Asunto: **Plan de Uso de Terreno**

La Junta de Planificación de Puerto Rico está celebrando vistas públicas para recoger el sentir, opiniones y recomendaciones en relación al Plan de Uso de Terrenos propuesto por la Junta de Planificación e incluido en su portal de internet.

RECIBIDO
SECRETARIA
JUNTA DE PLANIFICACION

En la vista celebrada el día 3 de febrero de 2015 en la Casa Alcaldía de Ponce, tuve la oportunidad de deponer o presentar una ponencia en el turno 16 de dichas vistas, la cual estoy esbozando y completando mediante este escrito.

Cabe señalar, que estoy de acuerdo en que se cree y exista un Plan de Uso de Terrenos justo y acorde con la realidad social, cultural, ambiental y económica de Puerto Rico, perno no acosta de los municipios y pueblos que se encuentran sin opciones para su desarrollo porque a los pocos inversionistas y desarrolladores que interesan desarrollar sus propiedades, principalmente residentes de esos pueblos donde no existe prácticamente desarrollo alguno, se les oprime y se les dificultad sus proyectos con exigencias que muchas veces no van acorde con el proyecto que desean desarrollar y que en muchos casos fueron discutidos e incluidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio autónomo.

Durante dichas vistas escuche a uno de los funcionarios explicar la necesidad crear un Plan de Uso de Terrenos y dentro de los muchos detalles que dio, enfatizó en la necesidad de crear un inventario de terrenos agrícolas, ya sea manteniendo aquellos que actualmente están bajo esa clasificación o reversando aquellos terrenos que una vez fueron clasificados agrícolas y que hoy día no lo son.

Entiendo que es un compromiso de esta administración el desarrollar la agricultura como una de las industrias principales del país, pero me pregunto: Donde están los asesores del gobernador y la Secretaria de Agricultura?. Acaso ellos no saben que la Autoridad de Tierras del Depto. de Agricultura posee miles de cuerdas de terrenos que no están siendo cultivadas actualmente

por falta de financiamiento e incentivos para los agricultores.

El Director Ejecutivo de la Autoridad de Tierras, el agrónomo Salvador Ramírez no ha hablado sobre el uso que se les está dando a la mayoría de esos terrenos, ni que el Lic. Alberto Bacó Bagué, Secretario de Desarrollo Económico y Comercio en días recientes dijo ante el Senado de Puerto Rico que la Autoridad de Tierras (del Departamento de Agricultura) debería fusionarse con la Administración de Terrenos (de la Administración de Desarrollo y Comercio) porque la Autoridad de Tierras está insolvente, esto lo dijo el Lic. Bacó Bagué ante preguntas del Senador Hon. Angel R. Rosa Rodríguez en vistas sobre un proyecto que busca eliminar la Autoridad de Tierras.

La Administración de Terrenos es una entidad dedicada a promover el desarrollo económico, social y urbano de Puerto Rico y a colaborar con las distintas agencias del Gobierno de Puerto Rico para hacer realidad sus proyectos e implantar de forma efectiva sus políticas públicas y planes de trabajo mediante la adquisición y desarrollo de terrenos para distintos proyectos públicos o privados y es dirigida por el agrónomo Luis Rivero Cubano. Esta corporación o agencia tiene alrededor de 19,000 cuerdas de terrenos en 63 pueblos de la Isla, las cuales se arriendan con propósitos comerciales, turísticos y agrícolas. Sus proyectos van desde venta de viviendas a bajo costo hasta arrendamiento de hoteles como el Hyatt de Fajardo.

*En reunión reciente de la Asociación de Contratistas Generales de Puerto Rico, el Director Ejecutivo, agrónomo Luis Rivero Cubano presentó nuevas oportunidades de negocio para la industria de la construcción atraves de administración de propiedades existentes y desarrollo de nuevos proyectos de esa agencia. Uno de esos proyectos fue: "**...es importante que la Administración de Terrenos explore formas de usos o desarrollo de sus propiedades que promuevan algún tipo de actividad, mientras continua su esfuerzo de promover las grandes iniciativas urbanas a las que está acostumbrada**".*

Rivero Cubano mostró un inventario de terrenos disponibles para el desarrollo de proyectos de carácter residencial, turísticos y comerciales alrededor de toda la Isla. Entre este inventario enfatizó la Finca Multado en Ponce, Punta Santiago en Humacao, Monte las Pardas en Guánica, Finca el Túnel en Guajataca y finca La Pared en Luquillo. La Autoridad de Terrenos tiene sobre 18.000 cuerdas de las cuales 2/3 partes están disponible para desarrollo.

Como es posible que la Junta de Planificación de Puerto Rico se interese en terrenos y desarrollos privados que actualmente no están clasificados agrícolas y tratar de convertirlos en agrícolas cuando tiene sobre 37,000 cuerdas de terrenos en dos agencias del gobierno que no se están usando para la agricultura y que las mismas agencias han indicado que están disponible para que la industria privada desarrolle residencias, hoteles, comercios, etc.

II. Nuestro Caso Particular

Los terrenos con los números de catastro: 420-000-009-15-000
420-000-009-16-000
420-000-009-17-000
420-000-009-18-000

representan fincas propiedad del Sr. Enrique Rodríguez Narváez y están localizadas en el Barrio Branderí del municipio autónomo de Guayama. Estos terrenos actualmente están clasificados como Residencial Turístico y Residencial Turístico Intermedio.

Datos Históricos:

La mayor parte de estas propiedades fueron adquiridas por el Sr. Rodríguez Narváez en los años 1987 y 2003. Durante los años del 1987 al 1989 el Sr. Rodríguez los dedicó a la siembra de plátanos, pero a finales del año 1989 luego del Huracán Hugo, se vió obligado a retirarse de la agricultura por la falta de capital e incentivos de parte del sector gubernamental.

Otra parte de estos terrenos fueron adquiridos por el Sr. Rodríguez

en el 2003 del Sr. Enrique Sánchez Recio, quien los había tenido arrendados a Camarones El Encanto por espacio aproximado de 4 años para el cultivo de camarones de agua salada.

Para el proyecto de Camarones El Encanto se construyeron 12 charcas en aproximadamente 20 cuerdas de terreno, las cuales eran llenadas con agua extraída mediante bombas eléctricas del mar Caribe con el cual colindan los terrenos. A finales de los años 90 el proyecto fracasó dejando una pérdida al Banco de Desarrollo Económico de Puerto Rico de más de $3 millones. Luego del Sr. Sánchez Recio haber hecho muchas gestiones para alquilar dichos terrenos decidió venderlos al Sr. Rodríguez Narváez.

En el año 2003 el Sr. Rodríguez Narváez adquiere los terrenos mediante compra al Sr. Sánchez Recio y somete un proyecto a la Junta de Planificación (consulta #2003-71-0912-JPU) y obtuvo todos los endosos necesarios de las diferentes agencias gubernamentales, incluyendo agencias federales (Fish & Wildlife Service, Engineers Corp y un "wet land survey"). El Departamento de Agricultura en carta fechada el 7 de julio de 2004 indicó que dejaba la decisión del cambio de zonificación solicitado a la Junta de Planificación si ésta entendía que ese era el mejor uso para esos terrenos. La posición asumida por el Departamento de Agricultura tura se basó en el hecho de que luego de sostener varias reuniones con el Sr. Rodríguez, sus ingenieros y consultores aceptaron que los terrenos objeto de la consulta representaba un bolsillo localizado entre varias urbanizaciones y el barrio Branderí; y que debido a la construcción de las charcas de agua salada habían afectado la fertilidad de los terrenos por estar salinizados por el agua de mar. Además de que se presentó evidencia de que por más de 4 años no había crecido ni siquiera yerba de pacto en los terrenos.

Para el proyecto objeto de la consulta antes mencionada se incurrió en gastos por concepto de estudios requeridos por la Junta de Planificación, deslinde de la zona marítimo terrestre, mensura, planos topográficos, honorarios legales y profesionales para el cambio de zonificación, ect. que ascendieron a más de $500,000, sin

incluir la inversión de $1,200,000 en el Consorcio Agua Para Todos, Inc. para los derechos de agua potable y el eventual endoso de la Autoridad de Acueductos.

El Consorcio Agua Para Todos, Inc. es una organización con fines de lucro organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico e incorporada en el Departamento de Estado en 2006. Sus miembros y accionistas son desarrolladores con proyectos en los pueblos de Guayama, Arroyo y Patillas.

El Consorcio Agua Para Todos surge por recomendaciones de la Junta de Planificación y de la Autoridad de Acueductos porque para los años 2003 al 2006 la Junta no estaba aprobando proyectos de construcción en esos pueblos por la falta de agua potable, la Autoridad de Acueductos no estaba endosando ningún tipo de proyecto de construcción en esos pueblos.

Ante esa situación, se agruparon 17 desarrolladores y en coordinación con los alcaldes de los tres municipios y con el asesoramiento de la Autoridad de Acueductos se creó una especie de alianza público privada mediante la cual el Consorcio aportó $14 millones y la Autoridad de Acueductos los planos de construcción y las gestiones de expropiación de los terrenos donde se construyó una tubería de 30 pulgadas de diámetro desde el lago de Patillas hasta el barrio Ancones de Arroyo donde construimos un tanque de reserva de 7 millones de galones de agua. Desde el tanque de reserva se construyó una tubería de 18 pulgadas de diámetro para llevar el agua hasta la planta de procesamiento en Guayama y luego distribuirla a los usuarios de los diferentes pueblos.

A cambio de la inversión del Consorcio Agua Para Todos, la AAA concedió unos derechos de conexión a los miembros del Consorcio y exclusividad en el uso de esos derechos hasta el año 2006, cabe señalar que la construcción de dichas facilidades se terminó y entregó a la Autoridad de Acueductos en el año 2012.

Lamentablemente la situación económica que ha enfrentado el pueblo de Puerto Rico durante los pasados años no ha permitido a los desarrolladores miembros del Consorcio el poder llevar a cabo sus proyectos por la falta de financiamiento. Actualmente varios miembros del Consorcio están en proceso de comenzar algunos de sus proyectos en esos pueblos.

Entendemos que los cambios de zonificación propuestos en su Plan de Usos de Terreno atenta contra el bienestar económicos de los pueblos de Guayama, Arroyo y Patillas y de los desarrolladores miembros del Consorcio. Más aún, los pueblos cubiertos por el Consorcio reflejan los peores números en el desarrollo de Puerto Rico además de un alto porciento de desempleo, se ha llegado a llamar ***la zona de la pobreza*** *de Puerto Rico.*

Nuestro proyecto, según presentado a la Honorable Junta de Planificación consiste de la construcción de 420 unidades de interes social con aproximadamente 320 metros de terreno, 220 "walk-ups" frente a la playa, un hotel de 50 habitaciones con posibilidad de extender a 100 habitaciones, restaurantes, salon de actividades, área comercial comunitaria y solares individuales para la venta. Todo esto en un área de 176 cuerdas. A todo lo largo de las 5 fincas que componen el desarrollo transcurre una tubería soterrada de 60 pulgadas de diámetro y propiedad de la AAA y donde hay ubicados 9 "manholes".

El área cuenta con servicio de electricidad, teléfono, agua potable, cable TV y está localizado a 100 metros de distancia de la carretera PR-54 y a menos de 1 milla del centro comercial Guayama Plaza y de 2 hospitales.

Durante las vistas públicas que la Junta de Planificación celebró en el Municipio Autónomo de Guayama y previo al cambio de zonificación que se adjudicó a los terrenos objeto de esta ponencia, tuvimos la oportunidad de acudir y deponer sobre la conveniencia y necesidad de cambiar estos terrenos de una clasificación agrícola

a la zonificación de residencial turístico, la cual nos fué otorgada en octubre de 2011 y que al día de hoy está vigente.

Lamentablemente el honorable alcalde del Municipio Autónomo de Guayama, Eduardo Cintrón Súarez no pudo acudir a deponer en las vistas públicas del 3 de enero de 2015 en Ponce por compromisos previos, pero me consta que el Alcalde no está de acuerdo con muchos de los cambios propuesto para la ciudad de Guayama ya que existen unos compromisos de desarrollo que fueron aprobados e incluidos en el Plan de Ordenamiento Territorial que la Junta de Planificación previamente aprobó para la ciudad de Guayama.

El mantener las clasificaciones indicadas en su Plan de Uso de Terrenos para los terrenos objeto de esta ponencia resulta una violación a los acuerdos alcanzados y ratificados en los Planes de Ordenamiento Territorial aprobados por la Junta de Planificación para los municipios autónomos, lo cual implicaría pleitos legales de parte de algunas instituciones bancarias, desarrolladores, municipios, etc.

Adjunto le incluímos copias del contrato firmado por el Consorcio y la Autoridad de Acueductos, así como otros documentos que respaldan nuestra posición sobre este asunto.

Esperamos que ustedes evalúen y consideren los datos ofrecidos en esta ponencia y la importancia del proyecto propuesto en nuestra consulta para el desarrollo económico del área tanto turístico (por la falta de hoteles y hospederías en el área como residencial por la necesidad actual en el área de más de 3,000 viviendas, según datos del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

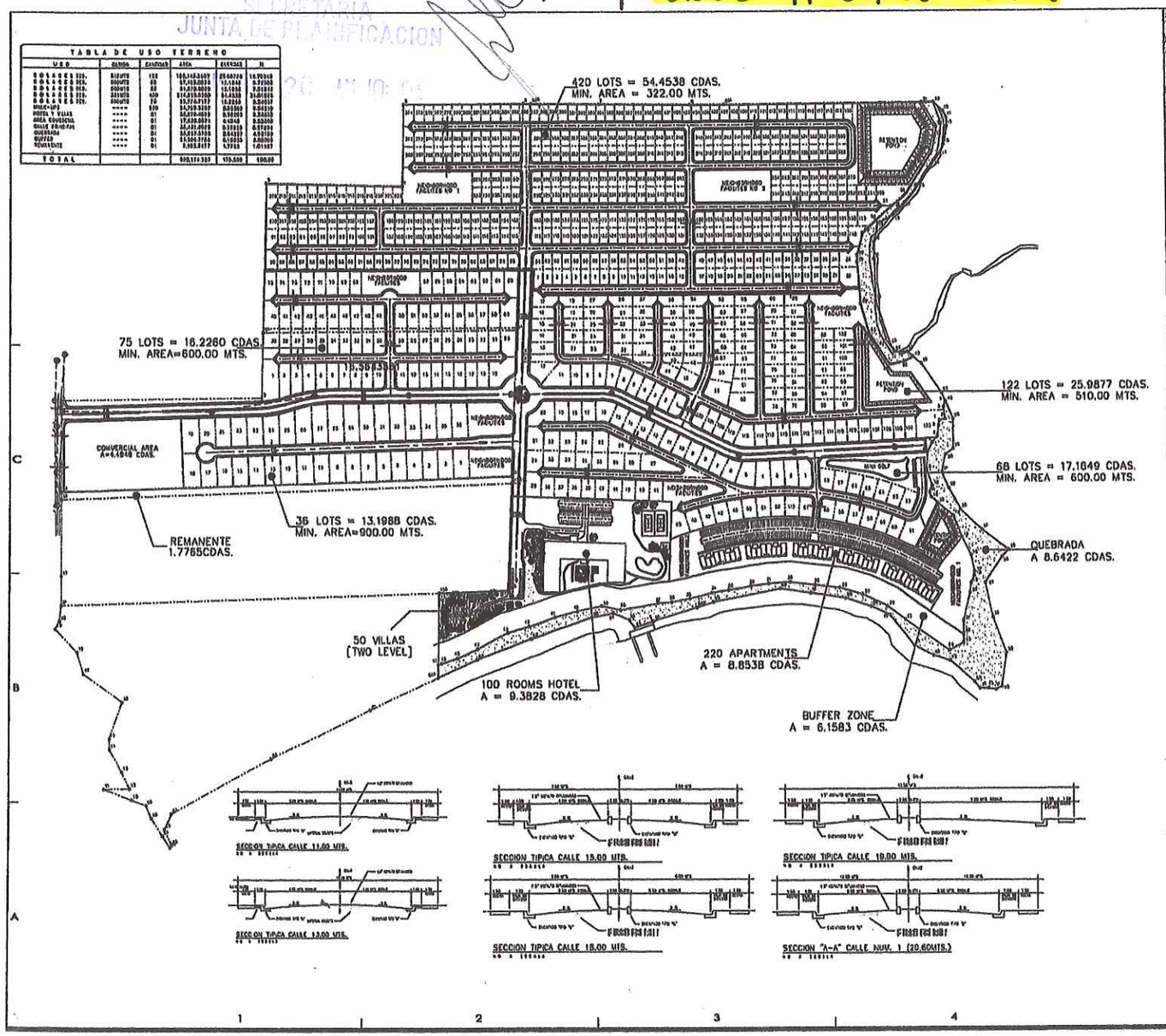
EXHIBIT

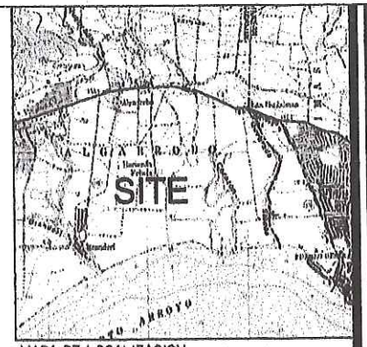
PROYECTO DE ENRIQUE RODRIGUEZ

2003-71-0912 - JPU

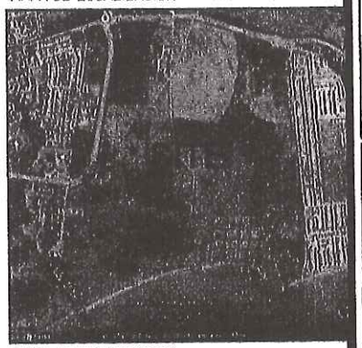
RECIBIDO
SECRETARIA
JUNTA DE PLANIFICACION

TABLA DE USO TERRENO					
USO	SUELOS	CANTIDAD	AREA	CUERDAS	%
SOLARES 322+	SUBURB	122	100,162.2407	25.98770	14.79 060
SOLARES 900+	SUBURB	36	57,268.0000	13.1988	6.72 000
SOLARES 600+	SUBURB	68	114,518.0000	13.1988	6.72 000
SOLARES 510+	SUBURB	220	314,518.0000	81.6538	31.81 000
SOLARES 322+	SUBURB	78	33,372.6737	14.0000	8.26 037
VILLAS	*****	100	34,749.5387	8.9000	5.26 210
HOTEL Y VILLAS	*****	01	38,519.4000	9.90000	5.55555
AREA COMERCIAL	*****	01	17,556.0871	4.0340	2.53 000
CALLE PRINCIPAL	*****	01	66,181.0000	8.5000	4.97 000
QUEBRADA	*****	01	36,815.5705	8.64227	4.52 000
BUFFER	*****	01	23,564.3788	6.15835	3.46 000
REMANENTE	*****	01	9,583.8417	1.7765	1.01 167
TOTAL			885,174.539	173.000	100.00

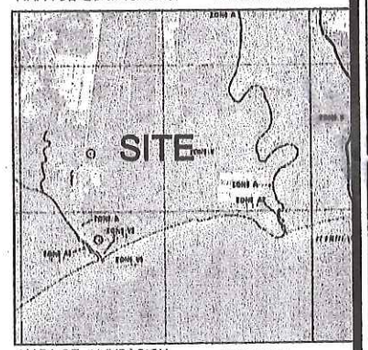




MAPA DE LOCALIZACION ESCALA 1:20,000



MAPA DE ZONIFICACION



MAPA DE INUNDACION ESCALA 1:10,000

COORDENADAS LAMBERT
X=237,387.00
Y=215,140.46

PIÑERO

CERTIFY CORRECT:

CONSULTA DE CONSTRUCCION

OWNER: ENRIQUE RODRIGUEZ
CARRETERA 652, KM. 9.3
Bo. FACTOR ARECIBO, PUERTO RICO

SI-1

1 OF 1

SITE LOCATION
PR-748, Km. 5.5
Guayama, Puerto Rico

(Proyecto Enrique Rodriguez)
Consulta # 2003-0912-JPU

Cambio de zonificación
24 de enero de 2011

AVISO

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO

AVISO SOBRE

ADOPCIÓN ENMIENDAS A LA ZONA DE INTERÉS TURÍSTICO GUAYAMA-ARROYO

Para conocimiento del público en general y de conformidad con las disposiciones del Artículo 27 de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, la Ley Número 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada conocida como la Ley para establecer Zonas de Interés Turístico y la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, se informa que la Junta de Planificación, ADOPTÓ las enmiendas a los distritos de zonificación y delimitación al mapa de la Zona de Interés Turístico Guayama-Arroyo, el 24 de enero de 2011, mediante la Resolución Núm. JP-ZIT-71-72. Las enmiendas en los distritos de la Zona de Interés Turístico Guayama-Arroyo fueron presentadas en la Junta de Calidad Ambiental como Exclusión Categórica según el Artículo 4 (B) de la Ley 416 del 26 de septiembre de 2004, y a tenor con Resolución R-10-45-5, Artículo VII (I) (106)(Caso número 2011-DEC-00276).

El objetivo principal de las actuales enmiendas fue atemperar la calificación vigente con los usos existentes; conformar los distritos de calificación al Reglamento de Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, con vigencia del 29 de noviembre de 2010; conformar con los distritos de calificación de los planes territoriales de los municipios comprendidos en la zona; e integrar los terrenos dentro del Corredor Agrícola de la Costa Sur.

Este mapa estará vigente a los quince (15) días luego de la publicación de este aviso. El mapa estará expuesto en: las Casas Alcaldía de los Municipios de Arroyo y Guayama, en la Oficina Regional de Humacao de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPE), en la Oficina Central de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPE), y en la Oficina del Sub-Programa de Planes de Uso de Terrenos (SPUT) de la Junta de Planificación, ubicadas en el piso 9 del Edificio Norte del Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, en la Avenida de Diego, Esquina Baldorioty de Castro en San Juan, Puerto Rico.

LOIDA SOTO NOGUERAS
Secretaria

LESLIE J. HERNÁNDEZ CRESPO
Presidenta Interina

Viernes, miércoles, 16 febrero de 2011

EXHIBIT

Documentos
Consorcio Agua Para Todos, Inc.

Autoridad de Acueductos
y Alcantarillados

604 Barbosa Avenue
Hato Rey, PR 00917-4310
P.O. Box 7066, San Juan, PR 00916-7066
Tel. (787) 999-1717
Fax (787) 999-1775

INFRAESTRUCTURA

NOTICE OF FINAL ACCEPTANCE

DATE OF ISSUANCE: January 30, 2009

PROJECT: CONSTRUCTION OF AN AQUEDUCT AND RETENTION TANK FROM PATILLAS TO ARROYO IN THE MUNICIPALITY OF PATILLAS AND ARROYO

CIP NUMBER: 3-16-6015

CONTRACTOR: Consorcio Agua para Todos, Inc.

The work performed under the Agreement for the Construction of an Aqueduct and Retention Tank from Patillas to Arroyo in the Municipality of Patillas and Arroyo for has been constructed according to the plans, specifications and approved change orders to our best knowledge, information and belief and is operating, as stated on letter dated January 22, 2009, Exhibit 1. All punch list items on the Substantial Completion form have been completed according the Agreement. The acceptance of the project does not exempt the Contractor of the guaranties and other obligations as required by the terms and conditions of the Agreement.

SIGNATURES:

CONTRACTOR	**OWNER**
Carlos Manuel Burgos Roca President	Ing. Alberto M. Lázaro Castro PRASA Executive Director for Infrastructure
1/30/09 Date	30/JAN/09 Date

RECIBIDO
SECRETARIA
JUNTA DE PLANIFICACION

SEDE

EXHIBIT

unidades a construir

Aportación de cada desarrollador

CONSORCIO AGUA PARA TODOS, INC.
OWNERS / GUARANTOR'S TABLE
as of November 1, 2006

	OWNER	PROJECT	SPONSOR	BANK	EFORDABLE HOUSING	PRIVATE HOUSING	COMERCIAL UNITS	TOTAL UNITS	%	PRICE / UNIT	TOTAL PRICE
	PROJECTS TO BE FINANCED BY BPPR										
1	KARTIK, S.E.	BRISAS DEL MAR	CARLOS BURGOS / DILIP SHAH	BPPR	320	0	0	320		$ 2,000	$640,000
2	KARTIK, S.E.	BRISAS DEL MAR ELDERLY	CARLOS BURGOS / DILIP SHAH	BPPR	61	0	0	61		$ 2,000	$122,000
3	KARTIK, S.E.	BRISAS DEL MAR COMMERCIAL	CARLOS BURGOS / DILIP SHAH	BPPR	0	0	20	20	19.15%	$ 2,500	$50,000
4	KARTIK, S.E.	BRISAS DEL MAR PHASE IV	CARLOS BURGOS / DILIP SHAH	BPPR	600	0	0	600		$ 2,000	$1,200,000
5	KARTIK, S.E.	BRISAS DEL MAR APARTMENTS	CARLOS BURGOS / DILIP SHAH	BPPR	0	150	0	150		$ 2,500	$375,000
6	MILESA, S.E.	MILESA SHOPPING	CARLOS BURGOS / DILIP SHAH	BPPR	0	0	158	158		$ 2,500.00	$395,000
7	MUSA DEVELOPERS, CORP.	VISTAS DE ARROYO	CARLOS BARENS	BPPR	496	0	0	496		$ 2,000.00	$992,000
8	MUSA DEVELOPERS, CORP.	VALLES DE ANCONES	CARLOS BARENS	BPPR	181	0	0	181	13.27%	$ 2,000.00	$362,000
9	MUSA DEVELOPERS, CORP.	VISTAS DE ANCONES	CARLOS BARENS	BPPR	173	0	0	173		$ 2,000.00	$346,000
10	C.M.B. DEVELOPERS, CORP.	URBANIZACIONES CARIBE	CARLOS BARENS	BPPR	57	0	0	57		$ 2,000.00	$114,000
11	ERN DEVELOPMENT, CORP.	PROYECTO BRANDERI	ENRIQUE "KIKE" RODRIGUEZ	BPPR	718	0	0	718	10.50%	$ 2,000.00	$1,436,000
12	HACIENDAS LOS RECREO, INC.	MULTIFAMILIAR BRANDERI	GUILLERMO LOPEZ	BPPR	420	0	0	420		$ 2,000.00	$840,000
13	HACIENDAS LOS RECREO, INC.	HACIENDA LOS RECREOS	GUILLERMO LOPEZ	BPPR	0	0	42	42	7.64%	$ 2,500.00	$105,000
14	HACIENDAS LOS RECREO, INC.	BOLERA EL MOLINO	GUILLERMO LOPEZ	BPPR	0	0	60	60		$ 2,500.00	$150,000
15	G.R. DEVELOPMENT CORP.	GUAYAMA OFFICE BUILDINGS	GILBERTO REYES	BPPR	0	0	84	84	1.23%	$ 2,500.00	$210,000
16	RAUL BETANCOURT		RAUL BETANCOURT	BPPR	475	0	0	475	7.24%	$ 2,000.00	$950,000
17	RAUL BETANCOURT		RAUL BETANCOURT	BPPR	0	0	20	20		$ 2,500.00	$50,000
18	RED PARTNERS, INC.	FINCA JOBOS	CESAR VAZQUEZ	BPPR	278	0	0	278	5.53%	$ 2,000.00	$556,000
19	PLAZA GUAYAMA, INC.	PLAZA GUAYAMA	CESAR VAZQUEZ	BPPR	0	0	100	100		$ 2,500.00	$250,000
	TOTAL PROJECTS TO BE FINANCED BY BPPR				3,779	150	484	4,413	64.56%		$9,143,000
	PROJECTS TO BE FINANCED BY OTHER BANKS										
1	PALMA SERENA, S.E.	PALMA SERENA	JOE GONZALEZ	RG PREMIER	0	162	0	162	2.37%	$ 2,500.00	$405,000
2	ESTANCIAS DE DULCE SUEÑO, INC.	ESTANCIAS DE DULCE SUEÑO	FERNANDO ECHEGARAY	SANTANDER	800	0	0	800	11.70%	$ 2,000.00	$1,600,000
3	MARCELO CRUZ ROSA	SOLARES	MARCELO CRUZ ROSA	SANTANDER	0	16	0	16	0.23%	$ 2,500.00	$40,000
4	FISA, S.E.	ARROYO TOWN CENTER	TONY FIGUEROA	SANTANDER	0	0	96.5	96.5	1.41%	$ 2,500.00	$241,250
5	LA PRADERA, INC.	LAS PRADERAS DE GUAYAMA	MANUEL RIVERA CRESPO	SANTANDER	291	0	0	291	4.26%	$ 2,000.00	$582,000
6	DESARROLLOS URBANOS, INC.	VALLES DE GUAMANI	ADOLFO "TITO" GONZALEZ	WESTERN	645	0	0	645	9.44%	$ 2,000.00	$1,290,000
7	PALMAS DEVELOPMENT, LLC	PALMAS (HOTEL)	ALAN J. LUSTRING	FIRST	0	240	0	240	3.51%	$ 2,500.00	$600,000
8	SPC DEVELOPMENT	SPC DEVELOPMENT	LCDO. CANINO	CERT. DEP.	0	100	0	100	1.46%	$ 2,500.00	$250,000
9	STAR MANAGEMENT, INC.	PATILLAS ELDERLY	"[illegible]" TRIGO FALTA		72	0	0	72	1.05%	$ 2,000.00	$144,000
	TOTAL TO BE FINANCED BY OTHER BANKS							*2,422.5*	*35.44%*		$5,152,250
	TOTALS							*6,835.5*	*100.00%*		*$14,295,250*

We will require corporate and/or personal guarantees of all BPPR customers in relation to their percentage of ownership in the Combine.
All other members of the Combine (non-BPPR clients) will provide guarantees in the form of Stand-By Letters of Credit

EXHIBIT

NUMBER 28

SHARES

718 SHARES

INCORPORATED UNDER THE LAWS OF THE COMMONWEALTH OF PUERTO RICO

CONSORCIO AGUA PARA TODOS, INC.

The Corporation is authorized to issue 10,000 Common Shares — Par Value $10.00 each

This Certifies that ERN Development, Corp. is the owner of seven hundred and eighteen shares fully paid and non-assessable Shares of the above Corporation transferable only on the books of the Corporation by the holder hereof in person or by duly authorized Attorney upon surrender of this Certificate properly endorsed.

In Witness Whereof, the said Corporation has caused this Certificate to be signed by its duly authorized officers and to be sealed with the Seal of the Corporation.

Dated February 9, 2009

SECRETARY-TREASURER

PRESIDENT

718 shares @ $2,000 = $1,436,000

EXHIBIT 3-16-6015

CONTRATO DE CONSORCIO Y LA AAA

COMMONWEALTH OF PUERTO RICO
PUERTO RICO AQUEDUCT AND SEWER AUTHORITY

AGREEMENT FOR THE CONSTRUCTION OF AN AQUEDUCT AND RETENTION TANK FROM PATILLAS TO ARROYO IN THE MUNICIPALITY OF PATILLAS AND ARROYO

This Agreement executed in the place and on the date stated below by and among, **THE PUERTO RICO AQUEDUCT AND SEWER AUTHORITY,** hereinafter "PRASA", a public corporation and instrumentality of the Commonwealth of Puerto Rico, created by Law Number 40 of May 1, 1945, as amended, represented in this act by its Infrastructure Executive Director, Alberto M. Lázaro Castro, of legal age, married, an engineers, resident of San Juan, Puerto Rico; and **Consorcio Agua para Todos, Inc.** hereinafter the "Combine", a registered for-profit corporation organized under the laws of the Commonwealth of Puerto Rico, tax i.d. number 660-68-0507, authorized to do business in the Commonwealth of Puerto Rico, with its principal place of business and offices located at Guayama, Puerto Rico represented herein by its President, Carlos Manuel Burgos Roca, of legal age, married, Developer and resident of Guayama, Puerto Rico, which representation has been authorized by Resolution of the Board of Directors dated October 19, 2006. Also appearing as signators are the members of the Combine listed on pages 10 and 11, which members are stockholders of the Consorcio Agua para Todos, Inc. and whose proposed or planned projects include private and/or social interest dwellings as per requirement of the Puerto Rico Housing Department and /or commercial projects. They are identified as: **Kartik, S.E.** social security 660-56-4252 by Dilip J. Shah, legal age, married, Developer and resident of San Juan, Puerto Rico; **Milesa S.E.** social security 660-55-8533 by Dilip J. Shah, legal age, married, Developer and resident of San Juan, Puerto Rico **Musa Developers Corporation**, social security 660-65-3470 by Carlos M. Barens, of legal age, married, Developer and resident of San Juan, Puerto Rico; **C.M.B. Developers Corp.** social security 660-60-5643 by Juan Rodriguez Claudio, legal age, married, engineer and resident of San Juan, Puerto Rico; **DAR Developers Corp.** social security 660-66-0045 by Juan Rodriguez Claudio, legal age, married, engineer and resident of San Juan, Puerto Rico; **Enrique Rodriguez**

Narvaez, social security 581-[redacted]-7358, legal age, married, Developer and resident of Guayama, Puerto Rico; **Hacienda Los Recreos Inc.**, social security 660-62-1175 by Guillermo López,legal age, married, Developer and resident of Guayama, Puerto Rico; **Raul Betancourt**, social security [redacted]-6308, married, of legal age, Developer and resident of San Juan, Puerto Rico; **Red Partners Inc.** social security [redacted]-6570 by César Vázquez legal age, married, Developer and resident of Guayama, Puerto Rico; **Plaza Guayama Inc.** social security [redacted]-7393 by César Vázquez, legal age, married, Developer and resident of Guayama, Puerto Rico; **G.R. Development Corp.** social security [redacted]-7091 by Gilberto Reyes legal age, married, Developer and resident of Maunabo, Puerto Rico; **SPC Developers Inc.** social security [redacted]-6040 by Nelson Picart, legal age, married, Developer and resident of Caguas, Puerto Rico; **Alan J. Lustrin,** social security [redacted]-7444 by Mario A. Corsino, legal age, married, architect and resident of Bayamón, Puerto Rico; **Desarrolladora Palma Serena Inc.** social security [redacted]-2631 by Jose O. Gonzalez Garcia, legal age, married, Developer and resident of San Juan, Puerto Rico; **Star Management Corporation** social security [redacted]-7457 by Jorge Trigo Cordova, legal age, married, Developer and resident of San Juan, Puerto Rico; **Estancias de Dulce Sueño, Inc.** social security [redacted]-4858 by Nephtali Aponte, legal age, married, Developer and resident of Barranquitas, Puerto Rico; **La Pradera de Guayama Inc.** social security [redacted]-9717 by Manuel Rivera Crespo, legal age, married, Developer and resident of Aguas Buenas, Puerto Rico; **Fisa, S.E.** social security [redacted]-1361 by Jose Antonio Figueroa Saavedra, legal age, married, Developer and resident of San Juan, Puerto Rico; **Marcelo Cruz Rosa,** social security [redacted]-0232, legal age, married, Developer and resident of Patillas, Puerto Rico; **Finca Adela Inc.,** social security [redacted]-5517 by Jorge Guerrero Miranda, legal age, single, Developer and resident of Puerto Rico; The capacity and authorization of the above-mentioned corporate entities or special partnerships will be provided as required to the satisfaction of PRASA.

WITNESSED

WHEREAS: The Combine which was created by several legal entities, either corporations of special partnerships hereinafter the Developers, that are constructing or intending to construct approximately seven thousand five hundred (7,500) housing or commercial developments in the Patillas, Arroyo and Guayama Municipalities.

WHEREAS: The Combine appears and subscribes this agreement in representation of its individual members with the purpose of accepting their respective proportionate share of the potable water connections of their respective developments, pursuant to the number of shares they have purchased in the Combine.;

WHEREAS: Certain improvements to the existing water filtration system of Patillas are necessary to service the proposed new developments to be constructed by the Developers in the Patillas, Arroyo and Guayama Municipalities;

WHEREAS, the lack of adequate water system for the abovementioned Municipalities areas hamper its developments;

WHEREAS: PRASA is improving, at its cost, the capacity of the Patillas filtration plant to increase its output of potable water. However, PRASA does not have available at present the necessary financing to carry out the construction of the necessary improvements to the water distribution infrastructure;

WHEREAS: In order to develop the 7,500 aforementioned planned residential or commercial developments in the three (3) Municipalities the Developers have secured financing through Banco Popular de Puerto Rico to finance and construct the necessary aqueduct and water storage system improvements consisting of the construction of a pre-stressed concrete water distribution tank with a capacity of seven (7) MG and the installation of a thirty (30) inch water transmission pipeline from the Patillas plant to the water distribution tank.

1. Description of the Project

This project consists of the construction of a pre-stressed concrete water distribution tank with a capacity of seven (7) MG and the installation of a thirty (30) inch water transmission pipeline, according to the design, drawings and specifications prepared by CMA Architects & Engineers LLP. The purpose of this project is to provide improved water service to the Municipalities of Patillas, Arroyo and Guayama.

All these system improvements are shown in the drawings and specifications dated January 12, 2007, attached to this Agreement in digital form as ***Exhibit 1***, which shall be hereinafter referred to as "The Infrastructure Improvements". The drawings were prepared by the firm of CMA as required by PRASA. The scope of work is included in a document dated December 2006, attached as ***Exhibit 2***.

NOW, THEREFORE, the parties hereto hereby agree as follows:

1. The preamble to this Agreement is incorporated hereto as though literally copied herein.
2. The Infrastructure Improvements have been designed to service the needs of the aforementioned planned residential or commercial developments described in this Agreement, except for PRASA's rights to connect certain units to the Infrastructure Improvements utilizing its residual capacity, and to provide improvements to the existing facilities.
3. Funding for the construction of the Infrastructure Improvements shall be provided by the Combine through the Banco Popular de Puerto Rico.
4. PRASA has contracted with C.M.A. the design of the construction drawings and specifications for the Infrastructure Improvements. PRASA will revise and approve the designs prior to commence construction.
5. The construction of the Infrastructure Improvements shall be carried out by Longo de Puerto Rico for the portion of the water

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

GOBIERNO MUNICIPAL
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYAMA

Apartado 360 Guayama, Puerto Rico 00785

OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Hon. Glorimari Jaime Rodríguez
Alcaldesa

Ing. Francisco González Suárez
Director

1 de junio de 2010

Ing. Héctor Morales
Presidente
Junta de Planificación
Santurce, P.R. 00940

RE: Zona de Interés Turístico: Guayama- Arroyo y Endoso Consulta de Ubicación 2003-71-0912-JPU

Atención: Sr. Max Vidal
Negociado Usos de Terrenos

Estimado Presidente:

La Junta de Planificación está en trámites de terminar el proceso de designar la Zona de Interés Turístico para los pueblos de Guayama/Arroyo.

El Sr. Enrique Rodríguez radicó ante la Junta de Planificación una consulta de ubicación número 2003-71-0912-JPU, para un proyecto Turístico-Residencial.

El Gobierno Municipal de Guayama endosa el proyecto y solicita que la Junta designe la finca de 173 cuerdas con clasificación RT-I en la designación de la Zona de Interés Turístico, lo que viabilizar el proyecto propuesto. El Municipio enmendará su Plan de Ordenación Territorial para atemperarlo a la clasificación RT-I y poder viabilizar el proyecto.

Atentamente,

Honorable Glorimari Jaime Rodríguez
Alcaldesa
Municipio Autónomo de Guayama

RECIBIDO
SECRETARIA
JUNTA DE PLANIFICACION

United States Department of the Interior

FISH AND WILDLIFE SERVICE

Boqueron Field Office
Carr. 301, KM 5.1. Bo. Corozo
P.O. Box 491
Boqueron, PR 00622

JUN 10 2008

Arq. Frederico del Monte
Planning and Technical Services
PR Dept. of Housing
PO Box 21365
San Juan, Puerto Rico

Re: P EIS, 2003-71-0912 JPU, Residential and Tourism Project, Algarrobo Ward, Guayama

Dear Arq. del Monte:

Thank you for your March 2008 letter requesting our comments on the above development. Our comments are provided as technical assistance in accordance with the Fish and Wildlife Coordination Act (48 Stat. 401, as amended; 16 U.S.C. 661 et seq.) and the Endangered Species Act (16 U.S.C. 1531 et seq. as amended).

The applicant is proposing to build a 779 residential lot housing development with and a small 50 room hotel in 171 cuerdas of land adjacent to the Caribbean Sea in Algarrobo Ward, Guayama. The Service had previously commented on this project in December 2004. The project is bordered on the south by the Caribbean Sea and on the east by the Quebrada Corazón.

Based on the information provided we have the following comments and recommendations:

1. A portion of the project is located adjacent to the beach. The applicant has left a 50 meter setback for the Maritime Terrestrial Zone; this is not the same as being protective for nesting sea turtles. Beachfront development without comprehensive sea turtle conservation measures may result in habitat degradation and destruction, resulting in adverse impacts to sea turtles and their nesting habitat and possible violations to the Endangered Species Act. Some of the activities that may affect these species and their habitat are: destruction of native coastal vegetation, installation of permanent barriers or structures at their habitat, installation of artificial lights that can be seen from the beach, vehicular traffic or parking within the beach, increased predation by pest species (rats, mongooses,

2) dogs, horses, and ants), and root intrusion from landscapes or exotic vegetation. Artificial lighting may deter females from coming onto the beach to nest and may cause disorientation or misorientation of both adult female nesting turtles and emerging hatchlings, often resulting in their death.

The Service has developed the following sea turtle conservation measures with the purpose of assisting other agencies and private organizations to minimize adverse impacts of existing coastal development on sea turtles. These recommendations may be incorporated into new projects, under certain circumstances.

- Avoid the removal of vegetation, fence installation, construction activities, and light installation within 50 meters from the high tide.

- Designate a buffer zone of additional 20 meters to minimize indirect impacts from the project and plant sea grapes and native coastal vegetation within the zone for a total of 70 meters of buffer zone.

- Prepare and implement a comprehensive lighting plan to avoid detrimental impacts of artificial lighting on sea turtles. The goal of the plan should be that lights not be seen directly, indirectly or cumulatively from the beach. Light management strategies such as shielding, lowering of the lights, locating the lights away from sight view of the beach, using an alternate light source such as Low Pressure Sodium Vapor, and planting of vegetation barriers are some of the available alternatives to reach the plan goal. In already constructed projects, all lights visible from the beach should be eliminated or relocated so as not to be visible. Those remaining lights shall be modified in order to avoid or minimize the possibility of disorientation. The plan goal and the light management strategies should be specified, described and located in the lighting plan. The plan should be submitted to the Service for review.

- Once the plan is fully implemented, a lighting inspection should be conducted to identify and correct any remaining problematic lights.

- Costal vegetation should not be removed; rather it should be enhanced with planting of native species (e.g., sea grapes) within the maritime zone. Protect coastal vegetation and nesting habitat from vehicular traffic in the area.

- If federal funds or permits are needed, the funding or permitting agency should initiate section 7 consultation with the Service under the Endangered Species Act of 1973, as amended.

3) Project plans call for development all along the Quebrada Corazón with a 5 meter buffer zone between the quebrada and the residential development. This buffer

4) zone is not protective of the environment, rather it is meant as a right-of-way for any flood control or channel clearing that may have to be done. In order to avoid impacts to this area through human encroachment and avoid possible flooding impacts to future residents; we recommend that all residential lots adjacent to this water body be eliminated (lots 1-7, 69-86 and197-204). A linear park or other neighborhood facilities should be established in this area.

5) There is an area of Vayas silty clay frequently flooded (Vc) in the lower portion of the property. It is associated with some of the coastal development. This is a designated hydric soil, according to the 2005 Hydric Soils of the Caribbean. Annex 14 contains the correspondence with the US Army Corps of Engineers. which also mentions the presence of hydric soils. Although a wetland delineation has been completed and submitted to the Corps, no evidence is provided to indicate whether the Corps has determined jurisdiction. If a Corps permit is required, then the applicant will have to show compliance with the Clean Water Act 404(b)1 guidelines which require avoidance, minimization and compensatory mitigation for wetland impacts.

This is an ambitious project for the Guayama area and will take careful planning and coordination to build while minimizing impacts to the environment. Based on the above we recommend that sighting permit for this project not be issued until the direct and indirect impacts are properly addressed. Thank you for the opportunity to comment on this project, if you have any questions please contact Felix Lopez of my staff at 787 851 7297 x226.

Sincerely,

Edwin Muñiz
Field Supervisor

fhl
cc:
DNER, San Juan (C-2-2004-092 CET)
EPA, San Juan
EQB, San Juan
COE, San Juan (SAJ 2004-3477 JD-OS)
PRPB, Land Use, San Juan

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Oficina del Gobernador
Junta de Calidad Ambiental

Área de Asesoramiento Científico

1 de mayo de 2008

ARQ FEDERICO DEL MONTE
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
PO BOX 21365
SAN JUAN PR 00928-1365

Estimado arquitecto Del Monte:

JCA 08-0009 DV
DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL PRELIMINAR
PROYECTO RESIDENCIAL MIXTO Y TURÍSTICO
BARRIO ALGARROBO
GUAYAMA, PUERTO RICO

Acusamos recibo de la DIA Preliminar descrita en el asunto. Para cumplir con los requisitos de notificación al público que requiere el Reglamento de la Junta de Calidad Ambiental para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales (RPPETDA), incluimos una copia del Aviso Ambiental que deberán ustedes hacer publicar por lo menos una vez en un periódico de mayor circulación de Puerto Rico. Dicho aviso deberá incluir el logo de su agencia así como el de esta Junta.

La agencia proponente pagará el costo del aviso y someterá una certificación de publicación a la JCA con copia a las agencias a las que se le circuló el documento, dentro de los siguientes cinco (5) días laborables a partir de la publicación. Esta certificación deberá ser firmada por el jefe de la agencia proponente, o la persona a la que éste le haya delegado esa responsabilidad, o el funcionario responsable. También se considerará prueba fehaciente de la publicación del aviso un affidávit de publicación del periódico utilizado o copia de la página del periódico donde apareció el aviso, si la misma muestra la fecha del periódico.

Cualquier comentario emitido por las agencias comentadoras o cualquier persona participando en el proceso de esta Declaración de Impacto Ambiental deberá enviar sus comentarios directamente a ustedes con una copia a la Junta de Calidad Ambiental (JCA). El tiempo límite para recibo de estos comentarios son treinta (30) días a partir de la fecha de publicación del aviso. Las agencias consultadas deberán cumplir con lo dispuesto en la Regla 219 del Reglamento antes mencionado.

Edificio Agencias Ambientales Cruz A. Matos
Urb. San José Industrial Park, Avenida Ponce de León 1375, San Juan, PR 00926-2604
Dirección Postal: Apartado 11488, San Juan, PR 00910
Tel. 787-767-8181 Fax 787-756-5898

La Junta de Gobierno de la JCA determinará la adecuacidad, o falta de ésta del documento ambiental y tomará una determinación según establecido en el Capitulo 5 Regla 254 Inciso H, del RPPETDA. La Junta notificará su determinación mediante Resolución Interlocutoria.

Tanto las agencias comentadoras, como la JCA, tienen la prerrogativa de solicitar prórrogas. La JCA confirmará sus solicitudes de prórroga por escrito. Ustedes deberán notificarnos por teléfono, y confirmar por escrito, las prórrogas que hayan concedido de todas las agencias comentadoras. Si durante el periodo de comentarios alguna de las partes comentadoras, incluyendo el público en general, solicitara la celebración de vistas y la Junta de Calidad Ambiental determinara necesario realizar las mismas, el proceso se detendría hasta tanto se culmine con el proceso de vistas.

Es responsabilidad de ustedes enviar copia de la DIA Preliminar a la agencia federal a quien les concierna el proyecto propuesto, si hubiera alguna. (Ej: una agencia federal que otorgue ayuda económica).

La preparación de una DIA Preliminar es sólo el primer paso para cumplir con el Artículo 4(B)(3) de la Ley de Política Pública Ambiental de Puerto Rico. Antes de tomar acción administrativa alguna que pueda afectar significativamente el ambiente, es necesario que ustedes observen los plazos de tiempo para comentarios y revisión pública. El RPPETDA explica detalladamente estos requisitos.

Cordialmente,

SR TEOFILO DE JESÚS NIEVES
GERENTE
ÁREA ASESORAMIENTO CIENTÍFICO

ARQUEOLOGÍA
Y ETNOHISTORIA
INSTITUTO de CULTURA
PUERTORRIQUEÑA

INSTITUTO DE CULTURA PUERTORRIQUEÑA
Programa de Arqueología y Etnohistoria

PO Box 9024184
San Juan, PR 00902-4184

Cta. 53-60-62-002
Donativos y Aportaciones
Programa de Arqueología

SOLICITUD DE SERVICIOS ARQUEOLÓGICOS

(Conforme al Reglamentos para el Cobro de Derechos y Cuotas por Servicios prestados por el Programa de Arqueología y Patrimonio Histórico Edificado, Departamento de Estado #5976).

PETICIONARIO

Nombre: Angel Román-Más Hildrnette Irizarry **Seg. Soc.:** 583-90-9080

Dirección Residencial: Calle Yunque #573 URB Sommit Hills San Juan P.R. 00922

Dirección Postal: PO Box 11850 MSC-582 San Juan, P.R. 00922-1850

Tel.: 787-406-6962 **Fax:** 787-793-0901

TIPO DE SERVICIO

____ 1. **Revisión de Desarrollo de Solares Residenciales o Unidades de Vivienda y otros.**
CUOTA: $100.00

____ 2. **Revisión de Proyectos Comerciales o Industriales.**
CUOTA: $200.00

____ 3. **Revisión de Proyectos de Tendido de Líneas de Tuberías o Sistemas Eléctricos Soterrados.**
CUOTA: $300.00

✓ 4. **Revisión de Estudios Arqueológicos Fase I (A-B).**
CUOTA: $200.00

____ 5. **Revisión de Estudios Arqueológicos Fase II y Monitoría (Informe Final)**
CUOTA: $300.00

____ 6. **Revisión de Estudios Arqueológicos Fase III (Mitigación o Salvamento Arqueológico)**
CUOTA: $500.00

3/20 EMR 9-6-07

PROYECTO

Nombre : Proyecto Resd.-Turit.-Comercial Fincas Branderi

Números de Referencia: **Adm. Reglamentos y Permisos:** -NA-

Junta de Planificación: 2003-72-0446-JPO-ISU

Localización
Carr.: 148 **Km.:** 1 **Hm.:** 1

Barrio: Algarrobo **Municipio:** Guayama

El personal técnico del Instituto de Cultura Puertorriqueña queda autorizado a tener acceso a los terrenos objeto de la presente solicitud, para todos los efectos de revisión y prospección arqueológica que correspondan al servicio solicitado.

A.V. Román-M.

Firma del Solicitante o Representante debidamente autorizado

9/5/2007
Fecha

AUTORIDAD PARA EL
FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
DE PUERTO RICO
SUBSIDIARIA DEL
BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO
BGF
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

PO Box 71361
San Juan, PR 00936-8461

Oficina-Hato Rey
Calle Arterial Hostos 235
Edificio Capital Center
Torre Norte, Oficina 1201
Hato Rey, PR 00918
Teléfono (787) 765-7577

Oficina-Río Piedras
Ave. Barbosa 606
Edif. Juan C. Cordero
Río Piedras, PR 00919-0345
Teléfono (787) 765-7577

17 de marzo de 2006

Sr. Enrique Rodríguez
Proyecto Residencial Guayama
Brisas del Caribe, S.E.
PO Box 912
Guayama, PR 00785

Estimado señor Enrique Rodríguez:

PARTICIPACIÓN DE SU PROYECTO EN EL PROGRAMA DE SUBSIDIOS BAJO LA DECIMA EMISION DE LA LEY NUM. 124

Este comunicado tiene tres objetivos: (i) informarles de progreso sobre el la Décima Emisión de Bonos bajo el Programa de Vivienda Subsidiada, Ley Núm. 124 (el "Programa"); (ii) solicitarles formalmente el número de unidades que comprometerán para participar bajo dicha Emisión; y (iii) invitarlos a una reunión para apercibirle de los cambios – entendemos que positivos – que se están implantando en los programas de subsidio y las otras gestiones en pro del desarrollo de vivienda de interés social que estamos haciendo en la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda.

En la próxima Junta de Directores de la Autoridad, pautada para la primera semana de abril, se realizará la Décima Emisión de Bonos bajo el Programa de Ley Núm. 124. Inmediatamente después, estarán disponibles en nuestras oficinas las cartas de compromiso firmadas por el Secretario de la Vivienda y el Director Ejecutivo de la Autoridad.

Anticipamos que, con una capacidad de aproximadamente 3,000 compromisos de subsidio en un periodo de un año, la Décima Emisión será suficiente para cumplir con la totalidad de la demanda esperada. No obstante, no podemos garantizar que se podrá emitir una carta para su proyecto con la totalidad de los subsidios solicitados. El número específico de subsidios que serán asignados a su proyecto será informado en una comunicación posterior y será incluido en la carta de compromiso.

Es importante enfatizar la importancia de ser responsable y concienzudo en el número de unidades que solicita. Hemos tenido la experiencia que, anticipando algún tipo de "recorte" en las unidades solicitadas, algunos desarrolladores sobre estiman el número de viviendas que entregarán bajo el Programa. Esta práctica perjudica a compañeros desarrolladores y dificulta grandemente nuestra gestión programática y administrativa.

José R. Cestero
Director Ejecutivo

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO
BGF
SUBSIDIARIA DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

PO Box 71361
San Juan, PR 00936-8461

Oficina-Hato Rey
Calle Arterial Hostos 235
Edificio Capital Center
Torre Norte Oficina 1201
Hato Rey, PR 00918
Teléfono (787) 765-7577
Facsímil (787) 754-1440

Oficina-Río Piedras
Ave. Barbosa 606
Edif. Juan C. Cordero
Río Piedras, PR 00919-[illegible]
Teléfono (787) 274-2[illegible]
Facsímil (787) 764-8680

28 de abril de 2004

Enrique Rodriguez
Brisas del Caribe, S.E.
P.O. Box 912
Guayama, PR 00785

Estimado señor Rodriguez:

PROYECTO RESIDENCIAL GUAYAMA (caso # 2003-71-00912JPU)
420 UNIDADES
CALLE 748 KM. 1.1, BO. ALGARROBO

Certificamos que su proyecto, es considerado en su totalidad por nuestra agencia como uno de interés social. Este cumple con la Ley 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, nuestro Programa de Nueva Vivienda.

De acuerdo a la Ley, el desarrollador debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. Cumplir con la política pública del uso de suelos establecida por el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico; particularmente, con los parámetros reglamentarios que establece el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce.
2. Satisfacer los parámetros reglamentarios establecidos en la Resolución JP-242 para vivienda de interés social.
3. Cumplir con todos los reglamentos de construcción y edificación requeridos por las agencias de gobierno estatal y federal.
4. Vender el 75% de las viviendas del proyecto propuesto al precio de $70,000.
5. El remanente del 25% de las unidades no puede exceder de $85,000 por cada unidad de vivienda.

Todo proyecto que cumpla con los requisitos de vivienda de interés social, se le aplicará la exención de las aportaciones de las agencias, según aplique. Además, si el desarrollador retira su proyecto de participar en los programas de interés social, se verá obligado a cumplir con la totalidad de las aportaciones que correspondan a las agencias pertinentes.

Este endoso es específicamente para dicho proyecto y el mismo no es transferible.

Cordialmente,

José Cestero

IS-2004-011

Por esta razón, y porque hemos dimensionado esta Emisión precisamente para evitar "recortes", vamos a ser sumamente estrictos en el cobro de las fianzas que garantizan la entrega de las unidades comprometidas.

Para participar de la Décima Emisión, deberán someter la siguiente información sobre su proyecto

- En el formato provisto como ***Anejo Núm. 1***, (i) datos demográficos y de contacto; (ii) unidades solicitadas para compromiso de subsidio; y (iii) total y distribución de unidades por precio de venta (interés social o clase media) y tipo (unifamiliar, multifamiliar o Centro Urbano). Esta información deberá ser sometida en o antes del ***viernes, 31 de marzo***. Se puede adelantar esta hoja vía fax al (787) 620 - 2521.

- En el formato provisto como ***Anejo Núm. 2***, documentos de calificación tanto del desarrollador o la empresa desarrolladora como del proyecto. Esta información deberá ser sometida en o antes del ***viernes 7 de abril***.

Adviertan que estaremos implantando una serie de cambios a las emisiones que entendemos que harán sus viviendas más fáciles de vender, ofreciendo mayores beneficios de una forma más flexible. Además, como muchos de ustedes sabrán, hemos ajustado los parámetros de concesión de subsidios del *Programa de Llave para tu Hogar* y la forma en que este se combina con el Programa de Ley Núm. 124.

Para explicarle estos cambios, presentar al reforzado equipo de trabajo del área de Ley Núm. 124, y compartir las perspectivas fiscales de los Programas de Subsidio de Vivienda de Interés Social, estaremos auspiciando una actividad de orientación en conjunto con la Asociación de Constructores de Hogares el día 4 de abril de 2006 a las 9:00 a.m. en las nuevas facilidades de la Autoridad en el primer piso de la sede del Departamento de la Vivienda (Edificio Cordero, Avenida Barbosa). Solicitamos nos confirme su asistencia con la Sra. Jeannette Abrams en el 787-765-7577 extensión 4522.

Agradecemos nuevamente su interés y contamos con su acostumbrada cooperación para lograr el objetivo social del Programa de Vivienda Subsidiada. De requerir información adicional comuníquese con la Sra. Cynthia Rivera de nuestra oficina al 787-765-7577 extensión 4617.

Atentamente,

Carlos Rivas Quiñones

Anejo

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

FEB 26 2004

Antilles Regulatory Section
SAJ-2004-3477 (JD-OS)

Mr. Edwin Crespo Soler
Coordinator
Subprograms Land Use Consultation
Puerto Rico Planning Board
PO Box 41119, Minillas Station
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

Dear Mr. Crespo-Soler:

Reference is made to your letter February 9, 2004, requesting comments on consultation No. 2003-71-0912-JGU, regarding the proposed construction of a Residential-Commercial Project to be located at PR-748, Km. 1.1, Algarrobo Ward, Guayama, Puerto Rico.

The information submitted indicates that the proposed project may require a Department of the Army permit. According to the Natural Resources Conservation Services Soil Maps, the soil existing in the area is Vayas Silty Clay (Vc), which is hydric or contains hydric inclusions and meets with the saturation and ponding criteria.

We recommend the applicant to perform a jurisdictional determination to delineate the location and extent of the jurisdictional areas at the proposed site. This should be in accordance with the 1987 Corps of Engineers Manual. Please contact this office to reach and agreement as to the criteria to be used prior performing this work. Be advised that the Corps of Engineers will have the final say in the jurisdictional determination, and when the same is finished, it shall be submitted to this office for approval.

Commencement of works prior to a Department of the Army authorization constitutes a violation of Federal laws and subject to possible enforcement action. In accordance with Section 10 of the Rivers and Harbors Act of 1899, a Department of the Army permit will be required, if it will be located within navigable waters of the United States; and in accordance with Section 404 of the Clean Water Act, if it will involve the discharge of dredged or fill material into water of the United States or wetlands.

Thank you for your interest in our Regulatory Program. If you have any questions concerning this matter, please contact this office at 729-6905 /6944, or at the letterhead address.

Sincerely,

José E. Rosario-Fábregas
Chief, Antilles Regulatory Section

Autoridad de Acueductos
y Alcantarillados

Centro de Operaciones Guayama
PR 744 Machete Guayama
P.O. Box 910, Guayama, PR 00785
Tel. (787) 864-1704 / 0100 / 3470 / 8684 /
8681 / 8683 / 0355
Fax: (787) 864-7760

ÁREA GUAYAMA

11 de Enero de 2005

Ing. Johnny González
Oficina Proyectos Públicos y Privados
Región Sur

~~***Ing. Francisco Martínez***~~
~~*Director Ejec. Adjunto Área de Guayama*~~

Ing. Alberto García-Espada
Director Área Guayama

Proyecto Turístico Familiar #2003-71-00912JPU
Bo. Branderi
Guayama, Puerto Rico

Referente a dicho proyecto le menciono que el mismo lo endosamos, condicionado a mejoras substanciales a la infraestructura en el sector. Al presente con las facilidades existentes no es posible cumplir con las necesidades y requerimientos de dicho proyecto.

De tener dudas al respecto o necesitar información adicional, puede comunicarse con nuestra oficina al teléfono (787) 864-8223.

CC: Junta de Planificación de Puerto Rico
Ing. Efraín Mendoza
Sr. Enrique Rodriquez

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

7 de julio de 2004

Sr. Enrique Rodríguez Narváez
P O Box 912
Guayama, PR 00785

RECONSIDERACIÓN
2003-71-0912-JPU
04XJ2-CET00-00315
BO. ALGARROBO, GUAYAMA

Estimado señor Rodríguez Narváez:

En su comunicación solicita a este Departamento, reconsidere su recomendación para esta consulta. Sobre el particular procedemos a emitir nuestros comentarios.

En esta consulta se propone ubicar 779 viviendas, 210 "walk up", un parador y un centro comercial, en una finca de 171.80 cuerdas. La misma ubica en la Carr. 748, km 1.1, Bo. Algarrobo del municipio de Guayama.

Los suelos de esta finca pertenecen a una asociación de dos series de suelos en aproximadamente las siguientes proporciones:

A) 75% pertenece a la serie Vives arcilloso con un declive de 0-2 por ciento y una capacidad de uso agrícola IIc-1. Este suelo es profundo, de buen drenaje, permeabilidad moderada. Fertilidad natural alta. Adecuado par diversos cultivos.

B) 20% pertenece a la serie Vayas limo arcilloso con un declive de 0-2 por ciento y una capacidad de uso agrícola IIw-4. Este Suelo es

profundo, de muy pobre drenaje, fertilidad natural y capacidad de retención de agua altas. Adecuado para la producción de pastos.

C) 5% pertenece a la serie Guamaní limo arcilloso lómico, con un declive de 0-2 por ciento y la capacidad de uso agrícola IVc-1, si no es irrigado y IIIs-2, si es irrigado. Suelo profundo, bien drenado, de permeabilidad rápida, capacidad de retención de agua baja, escorrentía mediana y la fertilidad natural alta.

En comunicación del 20 de abril de 2004 (adjunto copia), este Departamento recomendó objetar el uso propuesto, debido a que la finca colinda con terrenos de alto potencial para el desarrollo de actividad agropecuaria.

Posteriormente, en respuesta a esta solicitud, uno de nuestros técnicos, realizó una nueva evaluación de la consulta. De la inspección realizada se desprende que la finca se encuentra en pastos, malezas y algunos árboles. La topografía del terreno es llana y la capacidad de uso agrícola es buena. La cabida de los terrenos que se pretenden utilizar es amplia, la cual consiste en la agrupación de cinco fincas. En una de ellas, hubo un proyecto agrícola, el cual consistía en charcas para la producción de camarones. En la periferia se observan fincas de cabida amplia en actividad agraria y con potencial para actividades agrícolas de envergadura y rentabilidad económica. Entre los proyectos agrícolas podríamos mencionar: el Potrero Don Mickey, dedicado a la crianza de caballos. En la colindancia norte se encuentra la Finca Comandante perteneciente a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, con una cabida de aproximadamente 72.00 cuerdas. No obstante, en las inmediaciones ubican desarrollos residenciales unifamiliares, Urb. Monte Real y Palmar del Rey.

A continuación procederemos a mencionar los factores que reflejan el potencial agrícola de estos terrenos:

- La finca permanece inalterada y es de amplia cabida.
- En la periferia existen otras fincas de igual tamaño con alto potencial para el desarrollo de actividades agropecuarias. Entre ellas, la Finca

Comandante de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, en este momento se encuentra en la fase final del proceso de arrendamiento para ser dedicada al corte de pasto y la crianza de ganado de carne.

- La Oficina de Preservación de Terrenos Agrícolas del Departamento de Agricultura, tiene como política pública la protección de tierras de alto potencial agrícola, evitar la fragmentación de unidades agrícolas, el desplazamiento de actividades agropecuarias o el incremento de la presión urbana sobre éstas.

- Debido a las características particulares de estos terrenos como; cabida, topografía, suelos, localización, configuración e infraestructura entendemos que existe el potencial para el desarrollo de cualquier actividad agrícola de envergadura que interese realizarse.

- El uso propuesto contradice la política pública del Departamento de Agricultura e incumple con las Metas y Objetivos de Desarrollo Agrícola, aprobadas por la Junta de Planificación, el 1ro de marzo de 1995.

- La finca debe permanecer integra para garantizar la maximización de la productividad agrícola de los suelos que la conforman y facilitar la implantación de un plan agropecuario diversificado.

- Tanto la finca, como los terrenos adyacentes y el área en general, reúnen las características necesarias para el establecimiento de núcleos de producción, los cuales forman parte de la política pública del Departamento de Agricultura.

No obstante, reconocemos que el proyecto residencial existente en la colindancia este, establece un precedente para futuros desarrollos. Sin embargo, es meritorio indicar que mediante revisión exhaustiva de nuestros archivos, se desprende que el Departamento de Agricultura recomendó objetar la propuesta de la Consulta Núm. 96-71-1007-JPU-ISV mediante comunicación del 11 de diciembre de 1996 (adjunto copia). Esta situación refleja que la Hon. Junta de Planificación no tomó en consideración los

planteamientos y recomendaciones de nuestra agencia para la decisión de la resolución del mencionado proyecto.

Por otra parte, es pertinente indicar que el municipio de Guayama ha propuesto en su Plan de Ordenación Territorial que esta zona donde ubican los terrenos sea clasificada como Suelo Urbano Programado (SUP). Entendemos que la decisión de esta consulta debe de armonizar con la decisión final de la Junta de Planificación sobre el plan propuesto.

Por lo tanto, consideramos pertinente indicar que aún cuando estas tierras podrían resultar impactadas por el desarrollo existente en su colindancia, en todo momento nos reafirmamos en el alto valor agrícola de los terrenos bajo evaluación. No obstante, en la intención de crear un balance justo para el desarrollo y el beneficio de nuestro país, recomendamos a la Hon. Junta de Planificación que tome la determinación sobre el mejor uso de los terrenos solicitados.

Cordialmente,

Francisco Apolte Rivera
Subsecretario

BG/JD/pcr