

Angel Herrera, PE

RECIBIDO
SECRETARIA
JUNTA DE PLASIFICACION
2015 FEB 20 11 01 AM



Finca "PONCEÑA"

Juana Díaz, Ponce, PR

Angel Herrera, PE

19 de febrero de 2015

Sr. Luis García Pelatti
Presidente de la Junta de Planificación
Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella
Apartado 41119
Santurce, PR 00940-1119

Asunto: Comentarios al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT) Finca Ponceña, Juana Díaz-Ponce

Estimado señor Presidente:

Nos dirigimos a usted con relación a la finca Ponceña con las siguientes características:

Nombre: Finca Ponceña, se trata de dos parcelas registrales, colindantes y del mismo propietario.

Finca "A"

Número de Catastro: 366-000-002-43
Cabida de la finca: 25.24 cuerdas
Localización: Barrio Callabo (97.3 %) de Juana Díaz, Barrios Real (2.6%) y Coto Laurel (0.1%) de Ponce.

Finca "B"

Número de Catastro: 366-000-002-44
Cabida de la finca: 29.76 cuerdas
Localización: Barrio Callabo (94.0%) de Juana Díaz y Barrio Real (6.0%) de Ponce.

Cabida de las dos fincas: 55.00 cuerdas
Propietario: Suc. J. Serrallés Second, Inc.

En el anejo 1 se acompaña se incluye una foto aérea de la zona, indicando la localización aproximada de la finca combinada, así como figuras e información catastral tomadas del Geolocalizador para cada una de las fincas.

En el PUT se propone para la finca una clasificación de SREP.H, para lo que solicitamos su reconsideración considerando lo siguiente:

1. En el anejo 1 se incluye:

- a) Foto aérea de la zona donde se ha incluido el perímetro aproximado de la finca.
- b) Imagen de la finca A e información del Geolocalizador
- c) Imagen de la finca B e información del Geolocalizador
- d) Imagen de la finca completa (A + B)

2. La finca colinda por el oeste y sur con áreas urbanizadas.
3. En la zona ubican el lago Ponceña por el este y el Lago La Torre hacia el sur. Estos lagos proveen infiltración en el terreno, recargando el acuífero.
4. En la finca no hay pozos, por lo que no tiene agua.
5. En esta finca la compañía Fruit International, de unos inversionistas israelitas, inició una siembra de árboles de mangó. Luego de operar por unos 15 años la vendieron a inversionistas locales, que la operaron por unos 3 años, luego de los cuales desisten de seguir la operación por no ser viable económicamente y venden en pedazos la finca.

Martex Farm, Suc. J. Serrallés Second, Inc. y el Sr. Robert Hatton compraron porciones de la finca. La porción de Martex la operaron por unos dos (2) años y comenzaron a vender porciones de ésta.

El Sr. Víctor González compró gran parte de la porción de Martex y la está convirtiendo en un proyecto de placas solares. La totalidad de los árboles fueron eliminados.

Martex todavía posee unas 90 cuerdas, que están abandonadas. En la porción del señor Robert Hatton hace varios años se eliminaron los árboles, y nunca ha operado como finca agrícola.

Suc. J. Serrallés Second, Inc. compró 55 cuerdas y la operó hasta agosto de 2014, la cual fue abandonada por razones de no ser una operación viable (clima, mercado, tamaño)

6. Cuando Martex compró las fincas que operaba Fruit International, prosiguió con la operación de las fincas ubicadas más al sur y obtuvo varias fincas adicionales en el área de Santa Isabel, sin embargo operó esta finca por solamente unos dos (2) años.
7. Martex tiene una operación agrícola de frutales y farináceos, entre las mayores de Puerto Rico, particularmente de exportación de frutas.
8. La experiencia de empresas conocedoras del cultivo de frutales, ha demostrado que la finca no es adecuada para el mismo.

9. En la parte norte de la finca se ha desarrollado un proyecto ecoamigable al instalar placas fotovoltaicas para la generación de electricidad,
10. Por su limitado tamaño la finca no resulta viable en una operación agrícola.
11. En la finca no hay pozos y no hay agua para regadío.
12. La presencia de población inmediata a la operación agrícola conllevaría gastos sustanciales para proteger las cosechas, debido a la necesidad de instalar verja perimetral de alambre eslabonado y proveer guardías..
13. Las operaciones agrícolas conllevarían problemas ambientales a las comunidades colindantes tales como, fumigación de insecticidas, ruidos, operación de equipos pesados, entre otros.
14. Si la operación agrícola conllevase animales tales como vacunos, corderos, gallinas, etc. los gastos de protección a los mismos debido a la cercanía de áreas urbanas serían incosteables.
15. En reunión sostenida recientemente en el Municipio de Juana Díaz se nos informó que el desarrollo urbano de esta finca está incluido en la Presentación de Futuros Proyectos Públicos y Privados que someterá el Municipio a esa Honorable Junta.
16. Considerando su ubicación entre desarrollos residenciales se han hecho estudios para desarrollar proyectos residenciales, similares a los de las áreas circundantes.
17. Debido a las condiciones económicas que han y continúan afectando a la industria de la construcción de viviendas en todo Puerto Rico, no se han podido iniciar los trámites de permisología. Se ha planificado que tan pronto mejore la situación económica se proceda con el desarrollo de la misma.
18. En la periferia de la finca existen utilidades de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica y teléfonos para poder servir al desarrollo. Esto será beneficioso a las Autoridades de Energía Eléctrica y Acueductos y Alcantarillados, pues podrán servir a nuevos usuarios sin tener que invertir en obras costosas.
19. Esto también beneficiará a las empresas privadas de utilidades.
20. El desarrollo urbano de esta finca producirá empleos y contribuciones al Municipio de Juana Díaz, que aumentará sus recaudos.

21. Las viviendas que se construyan crearán condiciones sanitarias y de seguridad contra vientos y terremotos, salvaguardando la vida de estas personas.
22. El tránsito de vehículos pesados de la operación agrícola representaría un potencial peligro para los residentes de las urbanizaciones colindantes, particularmente de niños.

Por las razones expuestas anteriormente es que solicitamos que se clasifique la finca como SU-Suelo Urbano o SUP-Suelo Urbano Programado.

Confiado en su consideración favorable, nos ofrecemos a su disposición para cualquier información adicional que estime conveniente.

Cordialmente,



Ing. Angel Herrera

Adj.

cc. Sr. José A. Ortiz



Anejo 1.

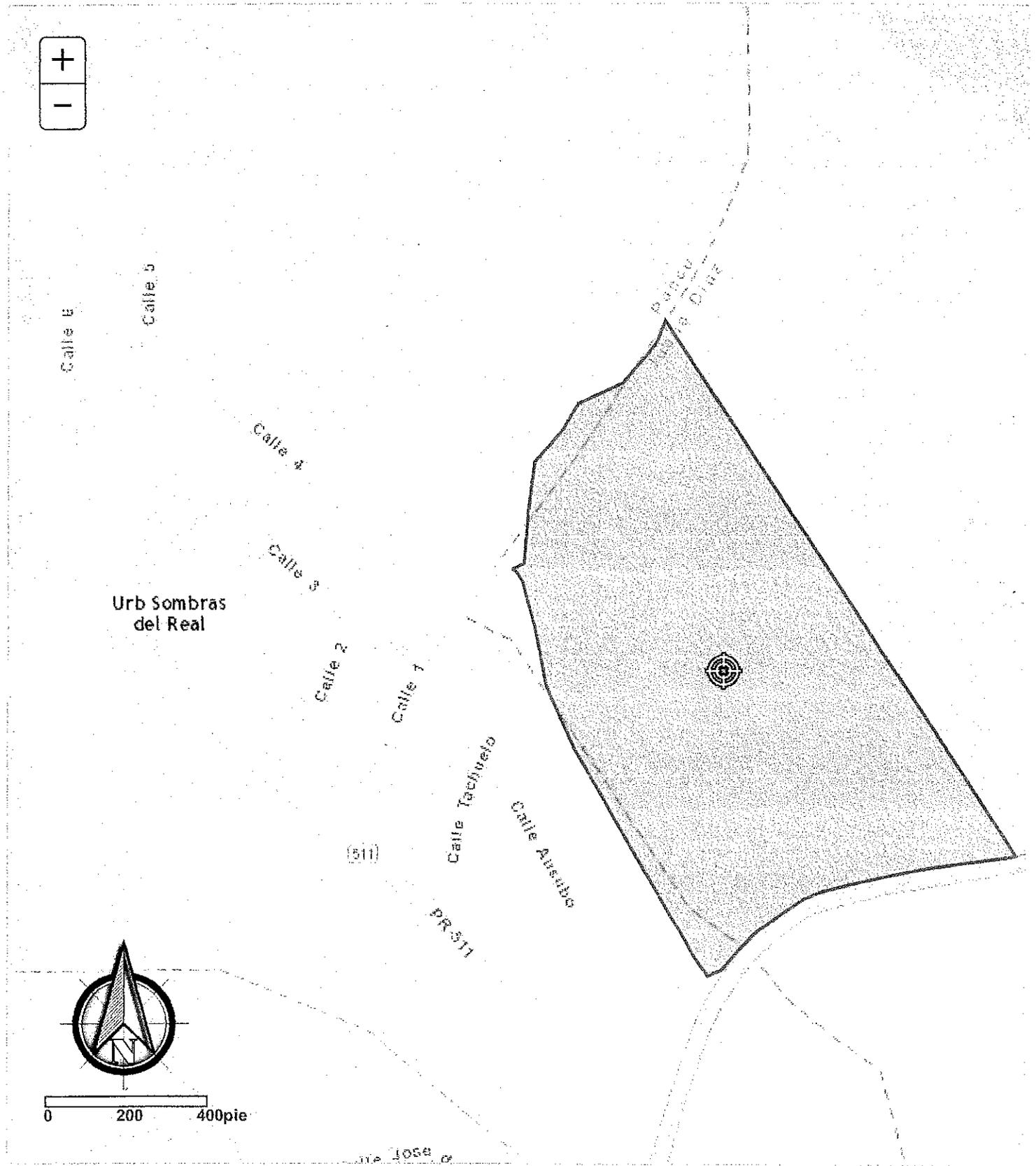
- a) Foto aérea de la zona donde se ha incluido el perímetro aproximado de la finca.
- b) Imagen de la finca A e información del Geolocalizador
- c) Imagen de la finca B e información del Geolocalizador
- d) Imagen de la finca completa (A + B)



Google earth



Foto aérea



Finca A

Catastro: 366-000-002-43

Versión Beta (implica que tiene bugs que estamos corrigiendo,
sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@jp.pr.gov)

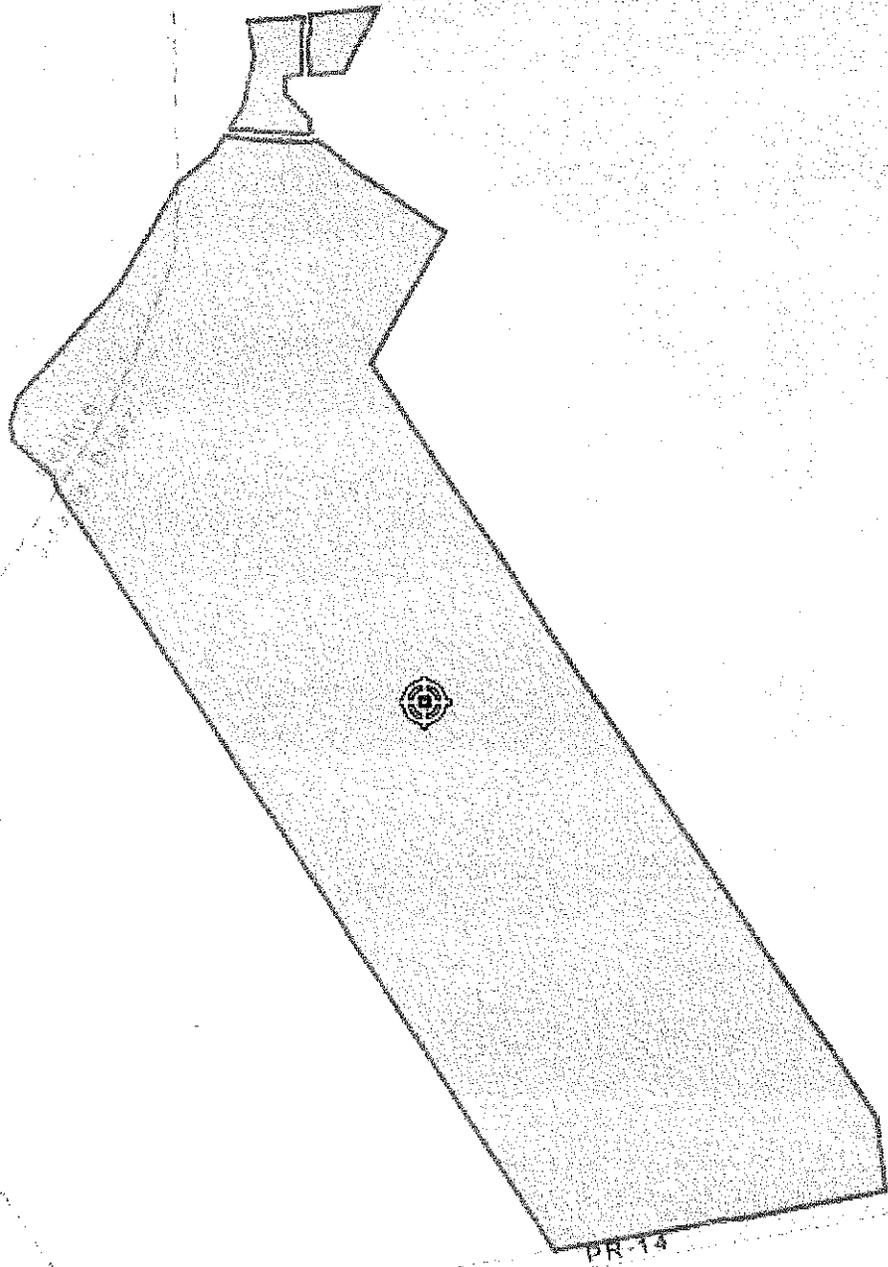
**- En proceso: manejar varios distritos
sobrepuestos**

Ubicación

Catastro	366-000-002-43
Coordenadas Nad83	x: 188251.3177, y: 224382.5651 (Lat: 18.05359792, Lon: -66.54430312) Ver: Google Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	93677.9669
Municipio	Juana Díaz (97.3%), Ponce (2.7%)
Barrio	Callabo (97.3%), Real (2.6%), Coto Laurel (0.1%)
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	X (98.7%) , 0.2 PCT (1.3%)
Panel Inundabilidad	72000C1670J
Floodway	
Suelo Geológico	FtC2 (78.6%) , PaB (16.0%) , Jg (5.4%)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.
Calificación	Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.
Mapas de Calificación	Juana Díaz , Ponce
Distrito Sobrepuesto	
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Vigencia de GeoDato de Calificación	
Status POT	
Uso Existente (en proceso de validación)	



0 100 200pie



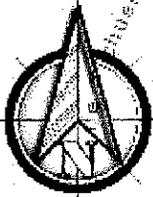
Lago
Ponceño

Calle 7

Calle Anselmo

Calle Anselmo

PR-14



0 200 400 pie

Finca B

Catastro: 366-000-002-44



Versión Beta (implica que tiene bugs que estamos corrigiendo, sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@fp.pr.gov)

- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

Ubicación

Catastro: **366-000-002-44**
Coordenadas Nads83: x: 188403.5353, y: 224534.2502
(Lat: 18.05496922, Lon: -66.54286625)
Ver: [Google](#) | [Yahoo](#)

Area Aprox. (m.c.): 116202.5155
Municipio: Juana Díaz (94.0%), Ponce (6.0%)
Barrio: Callabo (94.0%), Real (6.0%)

Características Ambientales

Zona Inundabilidad: X (99.8%) , A (0.2%)

Panel Inundabilidad: 72000C1670J

Floodway

Suelo Geológico: PaB (81.6%) , FtC2 (18.1%) , W (0.3%)

Calificación y Clasificación de Suelo

Clasificación: Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.

Calificación: Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.

Mapas de Calificación: [Juana Díaz](#) , [Ponce](#)

Distrito Sobrepuesto

Zona Histórica

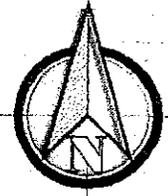
Sitio Histórico

Vigencia de GeoDato de Calificación

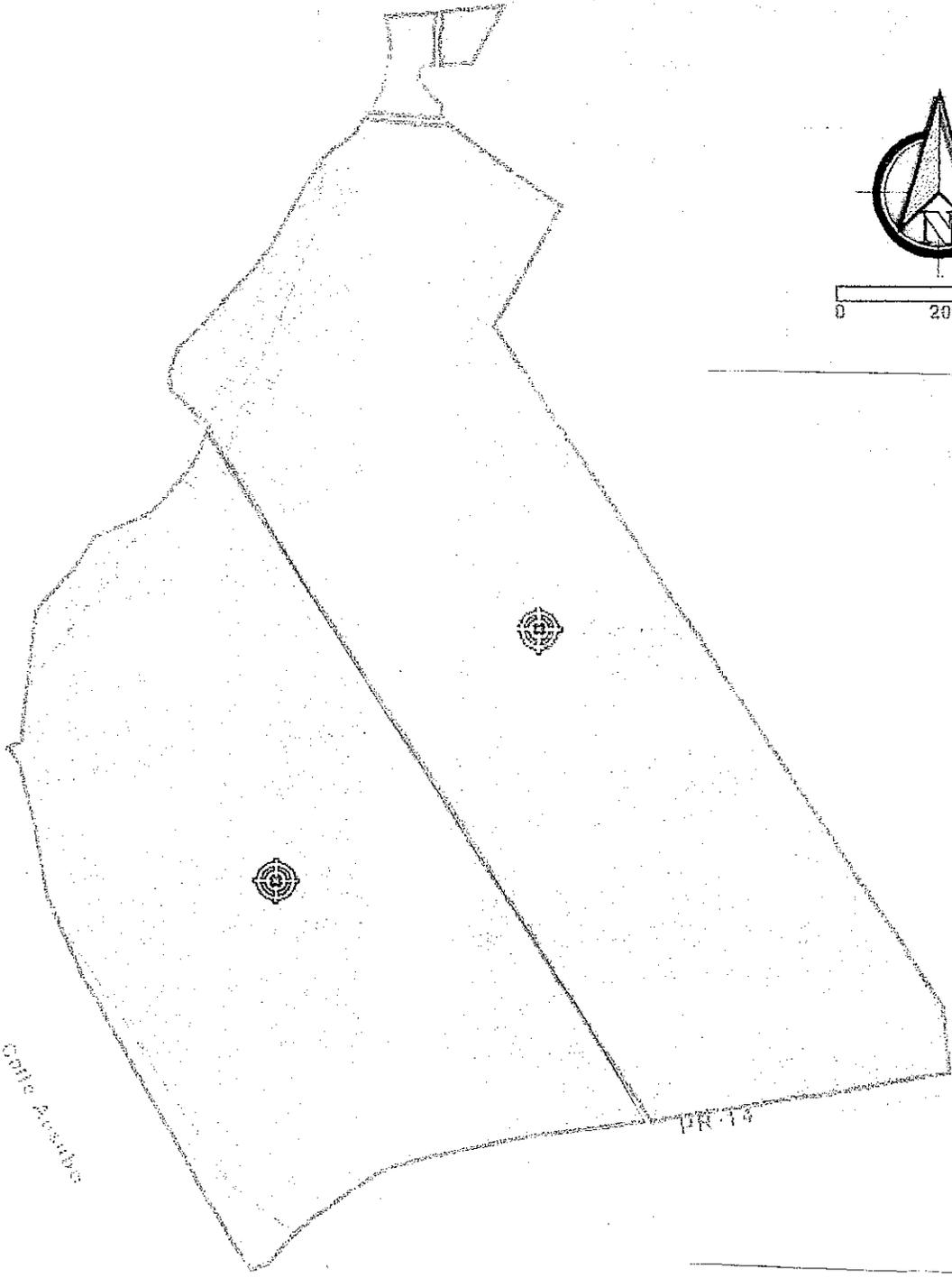
Status PCT

Uso Existente (en proceso de validación)





0 200 400pie



Finca A + B

ca. 1955