

Felipe Nazario & Asociados

Engineers, Planners, Environmental Consultants
Box 3871, Guaynabo, P.R. 00970
Phone: (787) 773-0730 Fax: (787) 625-3716
e-mail: www.felipenazario@yahoo.com

Propiedad Ubicada en el Kilómetro 5.0 de la Carretera PR-843

Barrio Carraízo, Trujillo Alto, PR

Catastro # 144-000-008-99 (37 cdas.)

Nos hemos enterado por la información provista por un nuevo Plan de Uso de Terreno (PUT) y el Plan de Ordenación Territorial (POT) del Municipio de Trujillo Alto, que una propiedad de nuestro cliente, ubicada en el kilómetro 5.0 de la carretera PR-843, ha sido reclasificada como Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP). Dicha clasificación ha sido posiblemente determinada sin tomar en cuenta todas las consideraciones necesarias para ello, por la cual respetuosamente deseamos destacar unas condiciones particulares del sector en cuestión. A continuación nuestras observaciones sobre este particular:

- La propiedad de nuestro cliente se encuentra rodeada de múltiples proyectos, con características similares y/o equivalentes a un Distrito Residencial R-3, todos en un radio menor de un kilómetro, y en un entorno urbano, con Cuartel de Policía Municipal, farmacias, restaurantes, cooperativa, escuelas, garajes de gasolina, etc. Sobre lo anterior presentamos a continuación un resumen del desarrollo urbano en los sectores inmediatos a la propiedad antes identificada y una representación en una foto aérea donde se identifican cada uno de los desarrollos descritos abajo y su relación con la propiedad de nuestro cliente.
 1. Colindante directo, al lado Este de la propiedad, se encuentra la urbanización Haciendas del Lago, con alrededor de 60 unidades de vivienda, construido hace mas de 25 años.
 2. Colindante directo, al lado Sur de la propiedad se encuentra la urbanización Luna Llena, con alrededor de 40 unidades de vivienda, ubicadas en solares con cabidas de 2,000m², construido hace alrededor de 20 años.
 3. Colindante directo, al lado Oeste de la propiedad, al cruzar la carretera PR-843, se encuentra una urbanización de 10 residencias ubicadas en solares con cabidas de 900m².
 4. Colindante directo, al lado Norte y Este de la propiedad, se encuentra la urbanización Vistas de Lago Campo, con 22 residencias ubicadas en solares de 900m², construido hace mas de 20 años.
 5. Colindando directamente detrás del colindante Norte, Vistas de Lago Campo, en la misma carretera PR-843, se encuentra la urbanización Mansiones de Carraízo consistente de 18 casas con solares mínimos de 350 metros cuadrados, equivalentes a un Distrito R-3, levantadas hace unos 10 años.

6. Justamente colindando al lado Este del proyecto Mansiones de Carraízo, se encuentra el proyecto Mirador del Lago, el cual tiene Permiso de Construcción para 20 apartamentos en un predio de .75 de una cuerda, equivalente a un R-3.
7. Justamente al frente de Mansiones de Carraízo, al cruzar la PR-843, se encuentra la urbanización Campo Lago, consistente de unas 40 residencias, ubicadas en solares de 900m², construidas hace unos 25 años.
8. A doscientos metros de Mansiones de Carraízo, en la misma PR-843, se encuentra construida hace ya bastante tiempo, la urbanización Villas de Carraízo, con unas 250 casas en solares de 300 metros, equivalentes también a un Distrito R-3.
9. Justamente al frente de Villas de Carraízo, se encuentra la urbanización Haciendas de Carraízo, urbanización de unas 100 casas, construida hace ya bastantes años y con solares de 250 metros, equivalentes también a un Distrito R-3.
10. Asimismo, directamente detrás de Haciendas de Carraízo, se encuentra la urbanización Terrazas de Carraízo, de unas 40 casas, también construido hace ya algún tiempo, y con solares de 350 metros, equivalentes a un Distrito R-3.
11. Colindante con Haciendas de Carraízo se encuentra la urbanización Cima de Villa, de unas 200 casas, también construido hace ya bastantes años, y con solares de 250 metros, equivalentes también a un Distrito R-3.
12. Frente a Terrazas de Carraízo, y muy cerca del proyecto propuesto, se encuentra construido hace ya algún tiempo, el condominio Alturas de Montemar, el cual consta de dos edificios de cuatro pisos, con un total de 40 apartamentos, equivalentes también a un Distrito R-3.
13. Directamente detrás de las 10 residencias mencionadas en el inciso #3, se encuentra ubicado en la carretera PR-176, un proyecto de 39 apartamentos, cuyo Desarrollo Preliminar fue aprobado por ARPE en agosto del 2009.
14. Directamente frente a las 10 casas mencionadas en el inciso #3, se encuentra otra urbanización de unas 15 casas en solares de 900m².
15. A medio kilómetro del proyecto de 39 apartamentos mencionados en el inciso #13, justamente en el kilómetro 11.0 de la carretera PR-176, se encuentra actualmente listo para construcción, el proyecto "The Arbors", el cual consta de 128 unidades en dos edificios de ocho pisos con elevador, equivalentes a un Distrito R-4.

En la foto que se acompaña en la página 4 de este escrito se observa la propiedad de referencia, en la cual se ha planificado y se está listo para ser sometida la Consulta de Ubicación para el proyecto Portal del Lago, un proyecto de vivienda unifamiliar de 73 casas, ubicadas en solares con mínimo de 900m², en plena armonía con todos los desarrollos que le rodean (vea representación gráfica del desarrollo propuesto en la hoja que se acompaña la final de este documento).

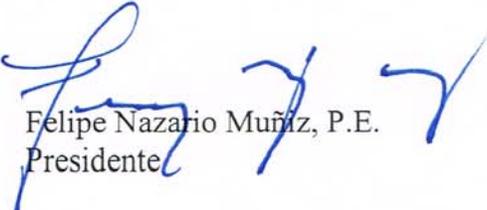
- Anteriormente en el POT del Municipio de Trujillo Alto estos terrenos fueron considerados como Suelo Rústico Común (SRC), porque se consideró por el Plan que el suelo urbano o urbanizable seleccionado era suficiente para acomodar el desarrollo urbano en este sector. La demanda durante los últimos años, al igual que la actual, de unidades de vivienda en este sector continúa muy activa por la ubicación privilegiada y otras ventajas del mismo, a pesar de los cambios demográficos que se han observado en otros sectores del Municipio de Trujillo Alto y de Puerto Rico, por lo cual es razonable proveer en éste mayor acomodo para el desarrollo urbano.
- El proyecto residencial contemplado por nuestro cliente en este sector proveerá medidas de control de erosión y sedimentación (CES), entre otras, para minimizar o evitar impactos adversos en los cuerpos de agua cercanos mediante el desarrollo de solares de 900 metros cuadrados, conservación de áreas verdes, laguna de retención y sedimentación aguas arriba del cauce existente que descarga al Lago Carraízo. Esta última evitaría aumentos en el caudal del cauce existente durante eventos de lluvias extraordinarios y retendría cualquier sedimento que genere el nuevo desarrollo y áreas cercanas, que drenarían hacia ésta.
- Al norte del proyecto propuesto en el terreno de nuestro cliente existen terrenos cercanos con vegetación y bosques saludables, que muy bien pueden ofrecer una extensión de un habitáculo suficiente para mantener una flora y fauna razonable para este sector, además de proveer un buen espacio que actúe como un pulmón verde efectivo cerca de sectores residenciales de mediana y baja densidad (vea foto aérea).
- Por otro lado, vecinos de la colindancia norte han acudido al Tribunal a quejarse por las ratas, culebras, alimañas y el propio pasto aledaño a sus residencias, por colindar éstas a unos terrenos sin desarrollar dentro de un área ya urbanizada.

Por todo lo cual, podríamos concluir que el mejor uso del terreno en que ubica la propiedad de referencia, es el desarrollo de viviendas que sean cónsonas con los proyectos desarrollados y con el entorno ambiental a su alrededor.

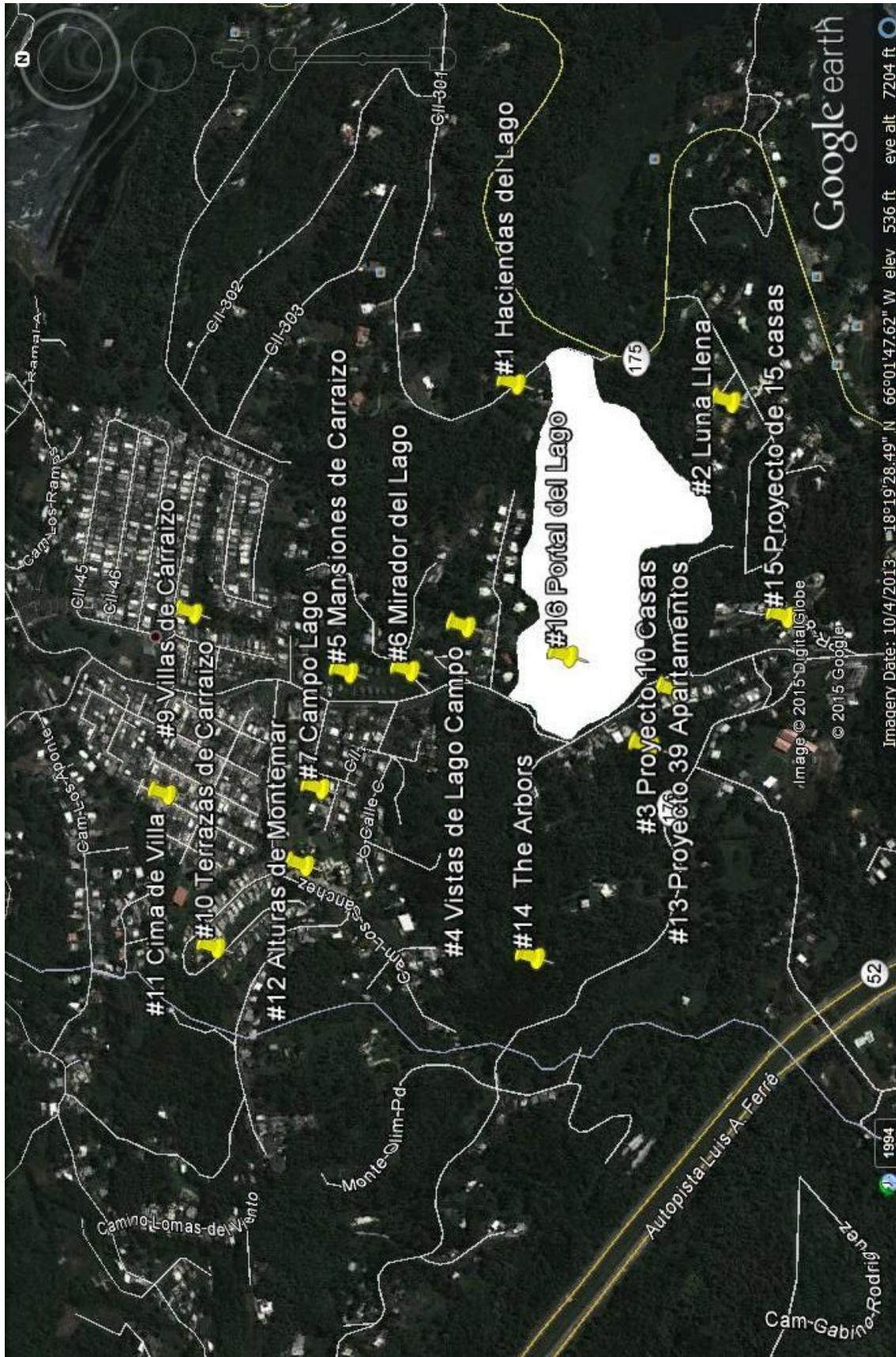
Por lo anteriormente expuesto y con el mayor de los respetos, solicitamos el que se reconsidere la clasificación designada y se clasifique la propiedad como Suelo Urbano Atípico Desarrollado (SUAD), para que estos suelos respondan y armonicen salomónicamente a las necesidades del área y al entorno en que se encuentran, tomando en cuenta las medidas y recomendaciones y sugerencias mencionadas, al igual que cualquier otra que tengan ustedes amablemente proveer.

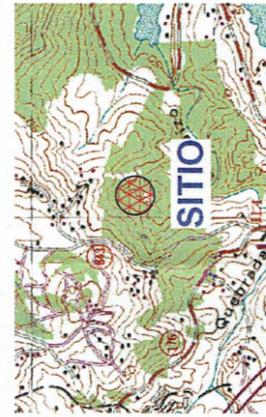
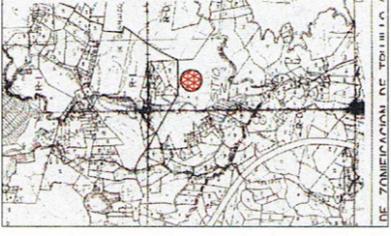
Saludos,

Felipe Nazario & Asociados


Felipe Nazario Muñoz, P.E.
Presidente

Propiedad Ubicada en el Kilómetro 5.0 de la Carretera PR-843
Barrio Carraizo, Trujillo Alto, PR
Catastro # 144-000-008-99 (37 cdas.)





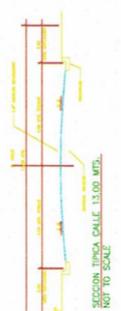
MAPA DE LOCALIZACION
LAMBER COORDS: X=195,200.00 Y=54,400.00

MAPA DE ZONIFICACION
NUM. HOJA: 144-000 VIGENCIA: 20 FEBRERO 1998

MAPA DE INUNDACION
ZONA X NO INUNDABLE FEMA NUM. 72000C0735H
VIGENCIA: 19 ABRIL 2005

NUM.	RUMBO	DISTANCIA	X COORDENADAS	Y COORDENADAS	OBSERVACIONES
1	S 72.29 48° E	6.500	987.1114	890.4241	VARIABLE
2	S 72.29 48° E	6.500	993.3161	976.4872	VARIABLE
3	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
4	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
5	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
6	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
7	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
8	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
9	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
10	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
11	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
12	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
13	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
14	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
15	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
16	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
17	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
18	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
19	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
20	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
21	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
22	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
23	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
24	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
25	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
26	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
27	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
28	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
29	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
30	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
31	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
32	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
33	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
34	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
35	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
36	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
37	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
38	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
39	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
40	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
41	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
42	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
43	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
44	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
45	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
46	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
47	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
48	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
49	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
50	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
51	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
52	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
53	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
54	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
55	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
56	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
57	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
58	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
59	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
60	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
61	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
62	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
63	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
64	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
65	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
66	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
67	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
68	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
69	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
70	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
71	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
72	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
73	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
74	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
75	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
76	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
77	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
78	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
79	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
80	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
81	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
82	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
83	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
84	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
85	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
86	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
87	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
88	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
89	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
90	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
91	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
92	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
93	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
94	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
95	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
96	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
97	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
98	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
99	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE
100	S 72.29 48° E	105.604	1151.3968	233.1395	VARIABLE

AREA = 148,027,681.21 MC. ±0.00 37.00689 CUAS.



SAMUEL R. QUIÑONES