All Engineering Services Corp.
Coliseo Shopping Center
Oficina C-102

P.O. Box 8420
Ponce, P.R.
Zip Code 00732

Teléfono:(787)844-3175
Fax: 259-1361

23 de febrero de 2015

Plan. Luis Garcia Pellati
Presidente
Junta de Planificacion
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
San Juan, PR

RE: COMENTARIOS PRIMERA RONDA DE VISTAS PÚBLICAS BORRADOR PRELIMINAR DEL PLAN DE USO DE TERRENOS DE PUERTO RICO, QUE INCLUYE LOS MAPAS DE CLASIFICACION DE SUELOS Y DEL REGLAMENTO PARA SU IMPLANTACION

PROPIEDAD: LOS JARDINES 1 en Juana Diaz (139 unidades)
LOS JARDINES 2 en Juana Diaz (130 unidades)

Estimados Señores;

La firma All Engineering Services Corp. (AESC), es una organización familiar con más de 30 años de experiencia en el campo del desarrollo de viviendas de Puerto Rico, específicamente en el área sur-oeste.

Nuestra firma se ha concentrado en suplir la necesidad de vivienda en estos municipios para familias de ingresos bajos o moderados. Lo que entendemos identifica o distingue a nuestra empresa es el hecho de que manejamos todos los aspectos del desarrollo desde la adquisición de la finca hasta la entrega de la unidad, esto ha sido así desde nuestros comienzos.

Por lo antes descrito conocemos a cabalidad los problemas que confronta el desarrollo en Puerto Rico y lo difícil que cada día se convierte el poder suplir la necesidad de vivienda del país, manteniendo unos precios que puedan ser reales o accesibles a las comunidades que más lo necesitan.

En esta ocasión en donde el país atraviesa por una recesión económica y nos preparamos para un proceso de transición en lo que respecta al desarrollo sustentable y planificado, entendemos debemos presentar nuestras recomendaciones sobre el borrador que ha sido presentado como el Plan de Usos de Terrenos (PUT) para con nuestras fincas.

Con respecto a las fincas de referencias ambas fueron adquiridas por la corporación para desarrollar las mismas debido a que en el área eran las únicas parcelas optimas para desarrollo que quedaban y las mismas quedan enclavadas por otros desarrollos.

La propiedad denominada como Jardines 1, ya cuenta con una consulta de ubicación aprobada y con un desarrollo preliminar de ARPE aprobado y la parcela donde ubicara Jardines 2 sería entonces la única que quedaría no desarrollada y con frente a la PR-14. Ambos proyectos cuentan con los endosos del Municipio de Juana Díaz y de otras agencias.

Según en el Plan de Usos Terrenos propuesto la calificación que se le ha otorgado a estas fincas es de Suelo Rustico Común. Como parte de esta ponencia incluimos varios documentos que complementan nuestra petición.
.

Cordialmente;

Ing. Gerardo Misla Villalba
Coordinador de Proyectos

MEMORIAL EXPLICATIVO
PROYECTO LOS JARDINES I
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - 100 UNIDADES
JUANA DIAZ, P. R.

PROYECTO:
Desarrollo de 100 unidades de vivienda de 3 cuartos, 2 baños, sala, comedor, cocina y marquesina doble y 4 cuartos, 2.5 baños, sala, comedor, cocina, y marquesina doble en dos niveles. Ubicadas en solares básicos de 322 metros cuadrados.

DUENO:
All Engineering Services, Corp.
Ramón Misla Cordero, Presidente.
Coliseo Shopping Center, Suite C-2
Ponce, P. R. 00732

LOCALIZACION:
Carretera PR 535, Km. 0.1
Barrió Rió Canas, Juana Díaz, P. R
.

CABIDA DE LA FINCA:
20.9150 cuerdas según mensura
21.0029 cuerdas según escritura

COORDENADAS LAMBERT:
X= 148,700 Este, Y= 23500 Norte

CLASIFICACION DEL SUELO:
No zonificado
Parámetros de R-3

INUNDABILIDAD
Fema Panel No 72000C1670H
Vigencia 19 de abril de 2005

NUMERO DE CATASTRO:
64-367-054-419-19-000

USO ACTUAL:
Vacante

DESCRIPCION DEL PROYECTO:

El Proyecto propuesto es una enmienda al proyecto original que consitía de 100 solares con cabida básica de 600 metros cuadrados con sistemas individuales de inyección subterránea. La nueva propuesta consiste de 100 solares básicos con una cabida mínima de 322 metros cuadrados con sistema de alcantarillado sanitario.

La firma All Engineering Services, Corp. adquiere mediante compraventa el proyecto y pretende enmendar el Desarrollo Preliminar aprobado mediante el numero de caso 02DX2-CET01-02062. La enmienda propuesta mediante este memorial consiste en el desarrollo de 100 unidades de vivienda unifamiliar en solares básicos de 313 metros cuadrados. Por lo que solicitamos variación en la cabida de los solares. El proyecto será conectado al sistema de alcantarillado sanitario más cercano.

En la finca donde se propone el proyecto, existe una quebrada que según el Cuadrángulo Topográfico para dicho sector discurre de norte a sur. La geometría de la misma fue corroborada y documentada en el sitio por nuestros técnicos y ocupa parte del cuadrante suroeste del predio en aproximadamente 200 metros lineales. Esta quebrada no tiene nombre y parece que recoge las aguas de escorrentías pluviales de la finca en su estado actual.
El proyecto en su diseño contempla la creación de una zona de protección y mitigación de 5mts de ancho a lo largo de ambos lados de la quebrada señalada.

MOVIMIENTO DE TIERRA:
Se propone un movimiento de tierra balanceado, es decir de corte a relleno de aproximadamente 58,000 metros cúbicos.

ACCESO:
El acceso al proyecto será a través de la Carretera PR 535, a la altura del KM. 0.1. Localizada al este del predio, la cual lleva a la Carr. PR 14 y al Barrio Rió Canas Abajo de Juana Díaz.

ENERGIA ELECTRICA:
El proyecto puede acometerse al sistema de la AEE sujeto a la aprobación del punto de conexión por parte del ingeniero de distrito de Ponce. Se estima una carga preliminar de 750 KVA.

AGUA DOMESTICA:
El servicio de agua domestica puede prestarse mediante conexión a la cañería de 30 pulgadas de diámetro, que forma parte del Acueducto Regional de Villalba.

ALCANTARILLADO SANITARIO:
El servicio de alcantarillado sanitario interno será diseñado para descargar al sistema de distribución sanitaria de la AAA más cercano. En este caso el sistema aledaño a la Urbanización Estancias del Sur, en la Carr. PR 14.

SISTEMA PLUVIAL:
Las aguas pluviales serán manejadas por un sistema de alcantarillado pluvial interno. El punto final de descarga será determinado mediante estudio Hidráulico/Hidrológico tomando en consideración que el proyecto colinda con una quebrada

DESPERDICIOS SÓLIDOS:
El proyecto tendrá dos estaciones de disposición y reciclaje conforme a las disposiciones de la ADS.

SEGURIDAD:
El proyecto tendrá control de acceso. Además, de verja perimetral y facilidades recreativas.

EMPLEOS A GENERARSE:
50 Directos durante la construcción.
0 durante la operación.

PERMISOLOGIA
JPU- Resolución. 24 de mayo de 2001. Aprobando Consulta 200-64-0135-JPU
ARPE- 02DX2-CET01-02062. 13 de diciembre de 2006.

Certifico Correcto,

Ing. Gerardo Misla Villalba
Lic. 14183 PE
All Engineering Services, Corp.

Luis E. Arroyo Jr
Consultor
All Engineering Services, Corp.

Ubicación	
Catastro	**367-000-007-16**
Coordenadas Nad83	x: 195812.1279, y: 222766.2224 (Lat: 18.03902241, Lon: -66.47288569) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	1015410.5006
Municipio	Juana Diaz
Barrio	Tijeras (85.0%), Rio Cañas Abajo (15.0%)
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	X
Panel Inundabilidad	72000C1690H
Floodway	
Suelo Geológico	GoF (51.3%) | LnC2 (35.0%) | CoE (5.1%) | CoF2 (4.0%) | JnC (3.5%) | W (0.8%) | SNS (0.3%) | CoD (0.1%)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Calificación	Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Mapas de Calificación	Juana Diaz
Distrito Sobrepuesto	
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Vigencia de GeoDato de Calificación	
Status POT	
Uso Existente (en proceso de validación)	**Gubernamental, Comercial, Residencial**
Permisos	20 Casos ARPE | 6 Casos Permas | 1 Casos JP | 6 Casos SharePoint

TYPICAL LOT

17.82 m STREET SECTION

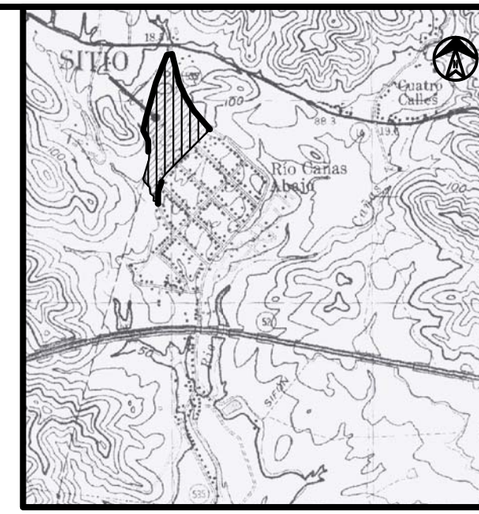
N.T.S

1
C-1

13.00m STREET SECTION

N.T.S

2
C-2



Location Plan 1:20,000

Lambert Coordenate

X-148,500.000

Y- 23,700.000

SUMMARY OF AREAS			
UNIT	TOTAL	M²	CUERDAS
LOTS	139	49,323.526	12.5492
STREETS	6	20,133.815	5.1226
REMNANT (CREEK)	1	7,716.373	1.9633
PASSIVE RECREATION AREA	1	1,016.927	0.2587
NEIGH. FAC.	1	2,851.013	0.7254
RECYCLING AREA	2	481.305	0.1225
STATION PUMP	1	682.302	0.1735
TOTAL	151	82,204.270	20.9150

BLOCK	UNITS	METERS	CUERDAS
A	15	5060.6586	1.2875
B	24	8781.4248	2.2342
C	27	9897.9402	2.5183
D	24	8179.6363	2.0811
E	16	5944.1052	1.5123
F	9	3394.3380	0.8636
G	4	1344.8777	0.3421
H	20	6720.5478	1.7098
TOTAL	139	49,323.526	12.5492

CDJ
COLINAS DE JARDINES INC.
Coliseo Shopping Center Suite 102-103 Ponce, Puerto Rico
P.O. Box 9420 00732 Tel. 787.844.3175 Fax 787.259.1361

OWNER:

ENG. GERARDO MISLA VILLALBA
CIVIL ENGINEER LIC. # 18143

SEAL

SIGNATURE

Los Jardines

STATE ROAD PR 535 Km. 0.1

RIO CAÑAS WARD, JUANA DIAZ, P.R.

PROJECT NAME:

ADDRESS:

DATE: March/03/2006

REVISIONS:

E.K.C.	2006-08-26
J.C.T.	2008-11-19
J.C.T.	2009-01-12
J.C.T.	2009-01-13

DRAWN BY: Ellen K Cotes

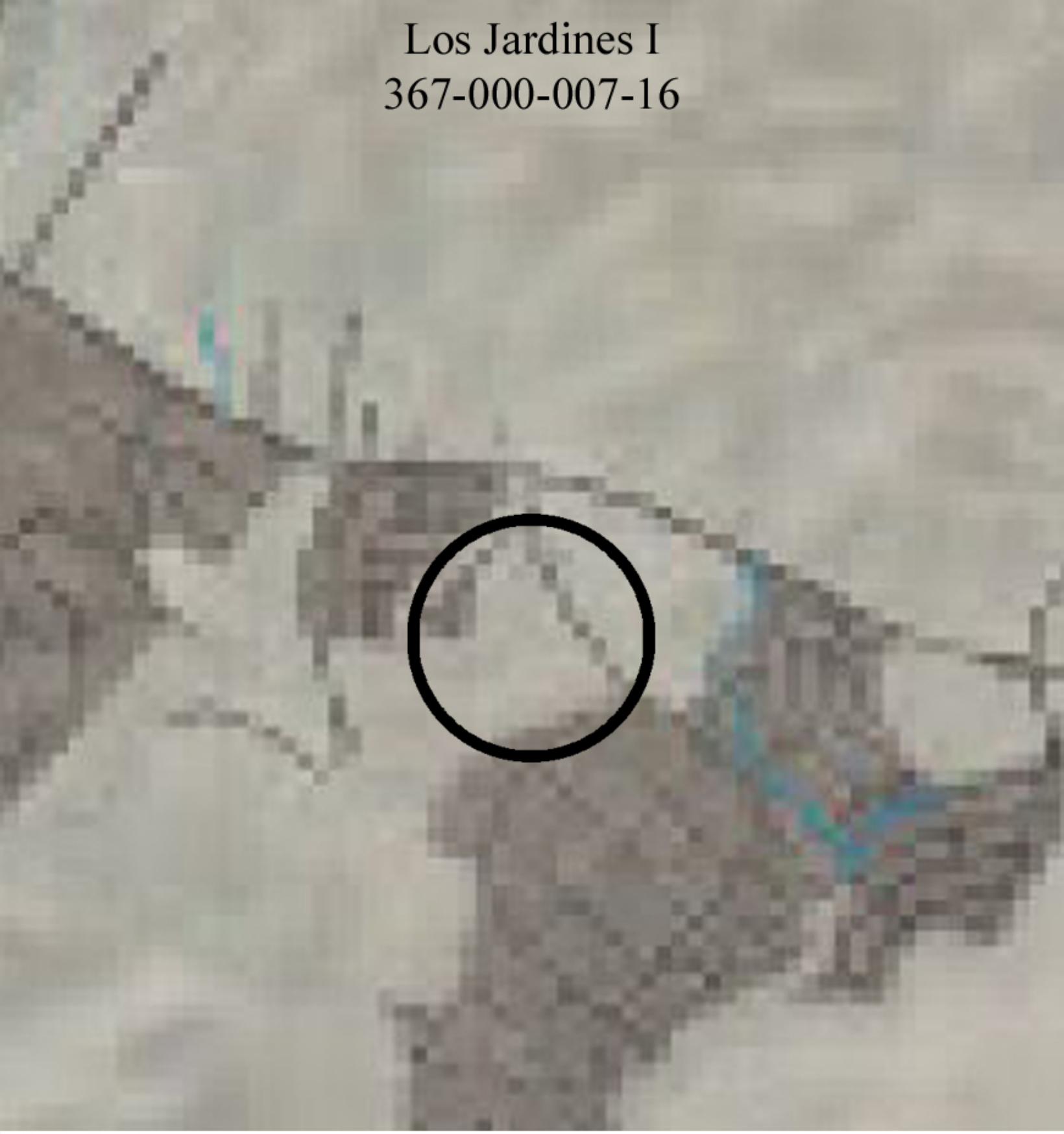
SCALE: 1:1000

SHEET NAME:

LOT DISTRIBUTION PLAN (Proposed Construction in two phases)

SI-2

Los Jardines I
367-000-007-16



Clasificación de Suelos

- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje
- X Suelo Rústico Común
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo Urbanizable No Programado

Ubicación	
Catastro	**367-000-008-56**
Coordenadas Nad83	x: 196612.5918, y: 223313.2776 (Lat: 18.04396641, Lon: -66.46532664) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	73504.835
Municipio	Juana Díaz
Barrio	Río Cañas Abajo
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	X
Panel Inundabilidad	72000C1690H
Floodway	
Suelo Geológico	CoE (63.3%) | LnC2 (30.7%) | JnC (3.3%) | CoD (2.7%)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Calificación	Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Mapas de Calificación	Juana Diaz
Distrito Sobrepuesto	
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Vigencia de GeoDato de Calificación	
Status POT	

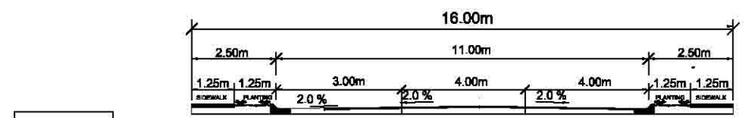
Location Plan 1:20,000

Location Plan 1:20,000

SUMMARY OF AREA

Block	Lot	Area m²	Cdas
A	20	7,273.1012	1.8565
B	11	4,103.5025	1.0441
C	7	2,752.5232	0.7063
D	21	7,848.1531	1.9968
F	20	7,544.7010	1.9190
E	21	7,815.0517	1.9375
G	15	5,913.896	1.5040
H	9	3,837.3328	0.9763
I	6	2,065.8134	0.5782
Total =	130	49,553.9641	12.6079

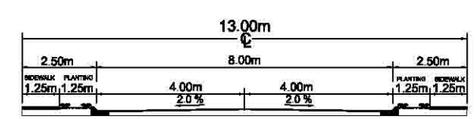
Lot Area	49,553.9641	12.6079
Green Area	1,103.55	0.2808
Neighborhood Area	3,190.00	0.8116
CREEK EASEMENT	1,563.62	0.3979
Streets Area	17,788.34	4.5261
Total Parcel	73,200.0540	18.6247



Typical Lot

16.00m STREET SECTION (1)

NOT TO SCALE



13.00m STREET SECTION (2)

NOT TO SCALE

OWNER:
All Engineering Services Corp.
Coliseo Shopping Center
Suite 102-103, Ponce, P.R.
P.O. Box 8420 00732
www.all-eng.com

SEAL:

DESIGNER:
JUAN F. RODRIGUEZ
LIC. 3484
CIVIL ENGINEER
SIGNATURE:

DATE: JULY 11, 2006
SCALE: 1:1000
REVISION: DWG BY: SOTO

SHEET TITLE: **LOTS DISTRIBUTION**

PROJECT NAME: JARDINES II DEV.

ADDRESS: STATE ROAD, PR. 14 KM. 19.2 (INT)
RIO CAÑAS ABAJO WARD, JUANA DIAZ, PUERTO RICO

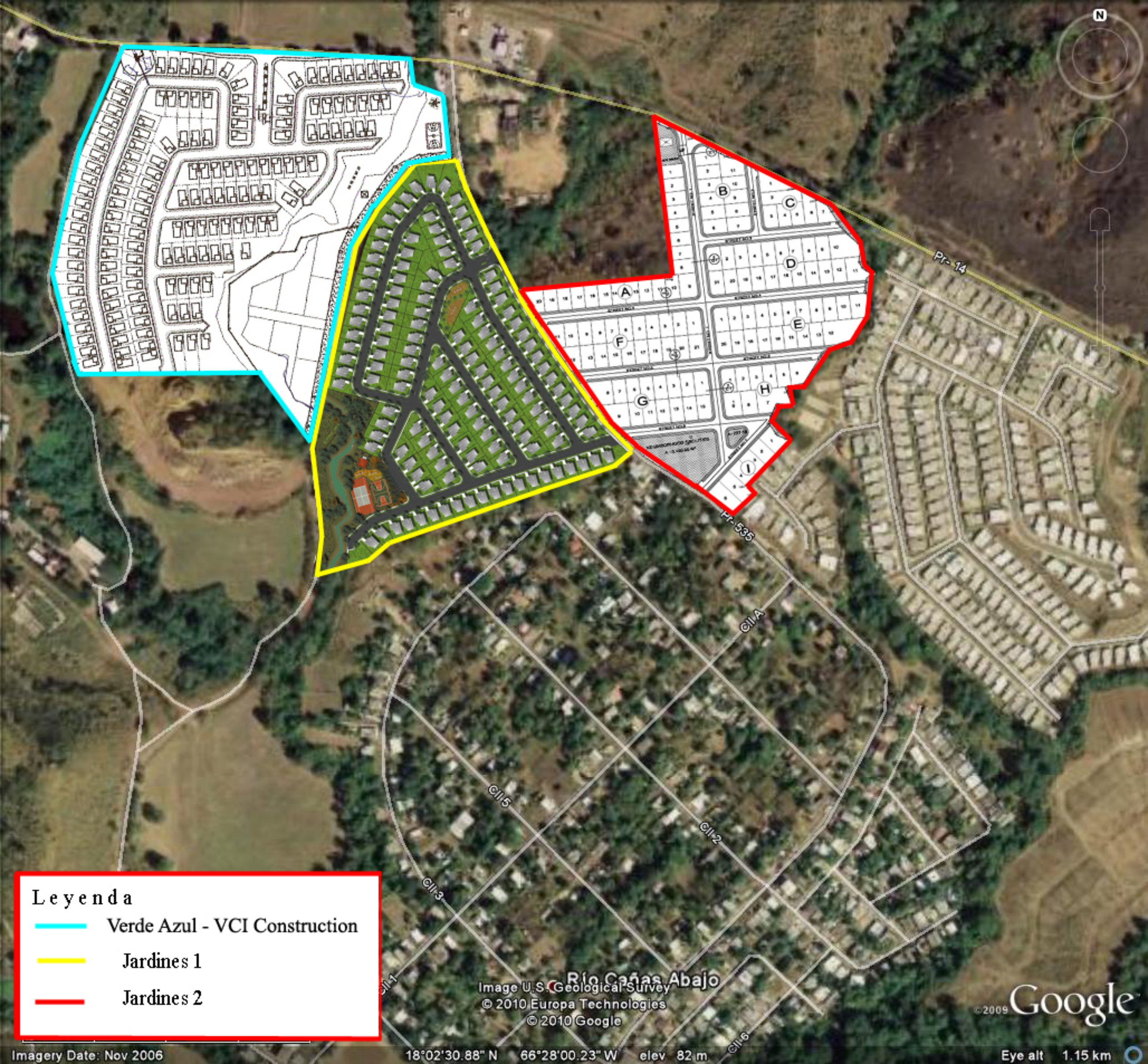
DISTRIBUTION

PAGE NO. 1 OF 1

Los Jardines II
367-000-008-56

Clasificación de Suelos

- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje
- X Suelo Rústico Común
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo Urbanizable No Programado


Leyenda
Verde Azul - VCI Construction
Jardines 1
Jardines 2
A
B
C
D
E
F
G
H
I
Pr- 14
Pr- 535
Cll A
Cll 5
Cll 2
Cll 3
Cll 1
Cll 6
Río Cañas Abajo
Image U.S. Geological Survey
© 2010 Europa Technologies
© 2010 Google
©2009 Google
Imagery Date: Nov 2006
18°02'30.88" N 66°28'00.23" W elev 82 m
Eye alt 1.15 km