

*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: VISTA VERDE en Juana Diaz (80 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 la finca de referencia la misma fue adquirida por la corporación para desarrollarla junto a otras parcelas (15 parcelas) en el área de Cintrona para la década de los 90.

De estos proyectos todos ya han sido desarrollados excepto tres. Dos de estas parcelas ya cuentan con aprobaciones de ARPE y han sido denominadas según el PUT propuesto como Suelo Urbano, pero la propiedad de referencia, para la Urb. Vista Verde, por el contrario ha sido denominada como Suelo Rustico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje. (Esto según lo que se puede observar en el Mapa propuesto)

La propiedad de referencia ha sido estudiada y analizada por la Junta de Planificación anteriormente y por la única razón por la cual no se completo su proceso de Consulta de Ubicación fue por la llegada de la recesión económica que afecto la industria de la construcción, entre otras. Pero el proyecto ya en el pasado ha contado con endoso de varias agencias, incluyendo la AAA, AEE, DRNA, Dpto. de Educación, Municipio de Juan Díaz y ACT entre otros.

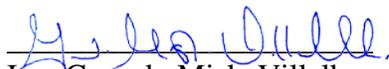
Todavía más con los respectivos endosos del DRNA a la finca se le da mantenimiento de limpieza y desyerbo cada cierto tiempo, pues en el pasado la habían utilizado como un vertedero clandestino. (Se anejan fotos de la propiedad totalmente limpia).

Nosotros entendemos que la propiedad de referencia cuenta con todos los elementos para ser desarrollada según como se vislumbro cuando fue adquirida, y solicitamos a la Honorable Junta de Planificación que evalúen nuestra petición de clasificar la parcela de referencia como suelo Urbano.

Como parte de esta ponencia incluimos varios documentos que complementan nuestra petición.

.

Cordialmente;



Ing. Gerardo Misla Villalba  
Coordinador de Proyectos

**MEMORIAL EXPLICATIVO**  
**PROYECTO VISTA VERDE**  
**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - 80 UNIDADES**  
**JUANA DIAZ, P. R.**

**PROYECTO:**

Desarrollo de 80 unidades de vivienda de 3 cuartos, 1 baño, sala, comedor, cocina y marquesina sencilla y 3 cuartos, 2 baños, sala, comedor, cocina, y marquesina sencilla. Ubicadas en solares de 300 metros cuadrados.

**DUENO:**

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

**LOCALIZACION:**

Carretera PR149, Km. 1.3  
Barrió Cintrona, Juana Díaz, P. R.

**CABIDA DE LA FINCA:**

10.3632 cuerdas según mensura  
10.0838 cuerdas según escritura

**COORDENADAS LAMBERT:**

X= 145,525 Este, Y= 18,760 Norte

**CLASIFICACION DEL SUELO:**

No zonificado  
R-5 Según P.O.T. Juana Díaz

**INUNDABILIDAD**

Zona Inundable 2 Hoja 40C  
Vigencia de 1 de junio de 1999  
Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones  
Panel FEMA numero 720000 0228 C  
Revisado 5 de julio de 1983

**NUMERO DE CATASTRO:**

64-391- 000-006-29-000

**USO ACTUAL:**

Vacante

**DESCRIPCION DEL PROYECTO:**

El proyecto original, propuesto mediante la Consulta de Ubicación número 99-64-0928 JPU era uno mixto residencial multifamiliar de 112 apartamentos Tipo “walk- up” de tres (3) habitaciones, en cuatro edificios de dos (2) plantas de piso, área recreativa y piscina. Además se propuso la construcción de un edificio de 51,800 pies cuadrados de espacio comercial.

La firma All Engineering Services, Corp. adquiere la finca donde se propone el proyecto y posteriormente solicita enmendar la consulta de ubicación. Eliminando el área comercial y aumentando el número de apartamentos de 112 a 204 tipos “walk-up”.

El proyecto según enmendado tiene los endosos de la mayoría de las agencias concernidas. Al igual que el estudio Hidrológico / Hidráulico y la Evaluación Ambiental.

La enmienda propuesta mediante este memorial consiste en el desarrollo de ochenta (80) unidades de 3 cuartos, 1 baño, sala, comedor, cocina y marquesina sencilla y 3 cuartos, 2 baños, sala, comedor, cocina y marquesina sencilla, ubicada en un solar de 300 metros cuadrados.

**MOVIMIENTO DE TIERRA:**

Se propone un movimiento de tierra de aproximadamente 61,097 metros cúbicos para elevar los niveles existentes en todo el predio.

**ACCESO:**

El acceso al proyecto será a través de la carretera PR 149, a la altura del KM. 1.3

**ENERGIA ELECTRICA:**

El proyecto puede acometerse al sistema existente de la AEE sujeto a la aprobación del punto de conexión por parte de esta. Se estima una carga preliminar de 430 KVA.

**AGUA DOMESTICA:**

El servicio de agua domestica puede prestarse mediante acometida a la línea de 6 pulgadas de diámetro, que pasa por frente del proyecto, (PR 149).

**ALCANTARILLADO SANITARIO:**

El servicio de alcantarillado sanitario puede prestarse mediante acometida a la línea de 15 pulgadas de diámetro, que pasa por frente del proyecto, (PR 149).

**SISTEMA PLUVIAL:**

Las aguas pluviales serán manejadas por un sistema de alcantarillado pluvial que descargara en una charca de retención y finalmente en un canal existente.

**DESPERDICIOS SÓLIDOS:**

El proyecto cuenta con una estación de disposición y reciclaje conforme a las disposiciones de la ADS.

**SEGURIDAD:**

El proyecto tiene control de acceso. Además, de verja perimetral.

**EMPLEOS A GENERARSE:**

50 Directos durante la construcción.

0 durante la operación.

Certifico Correcto

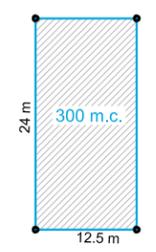
Ing. Gerardo Mislá Villalba  
Lic. 14183 PE  
All Engineering Services, Corp.

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

LOT	QTY.
A	25 UNITS
B	28 UNITS
C	11 UNITS
D	16 UNITS

TOTAL 80 UNITS

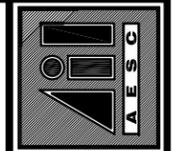
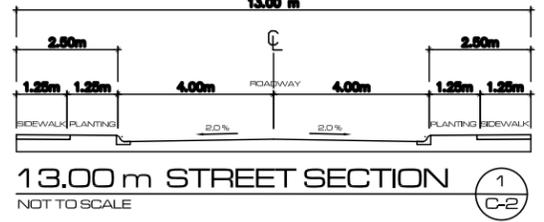
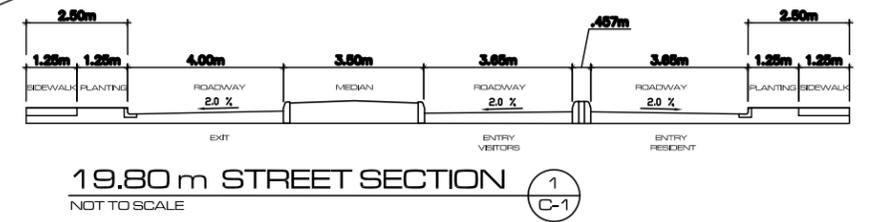
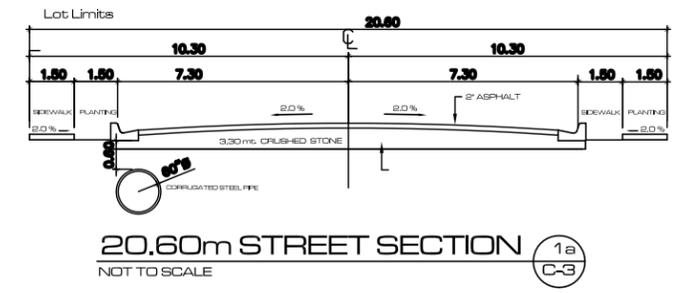
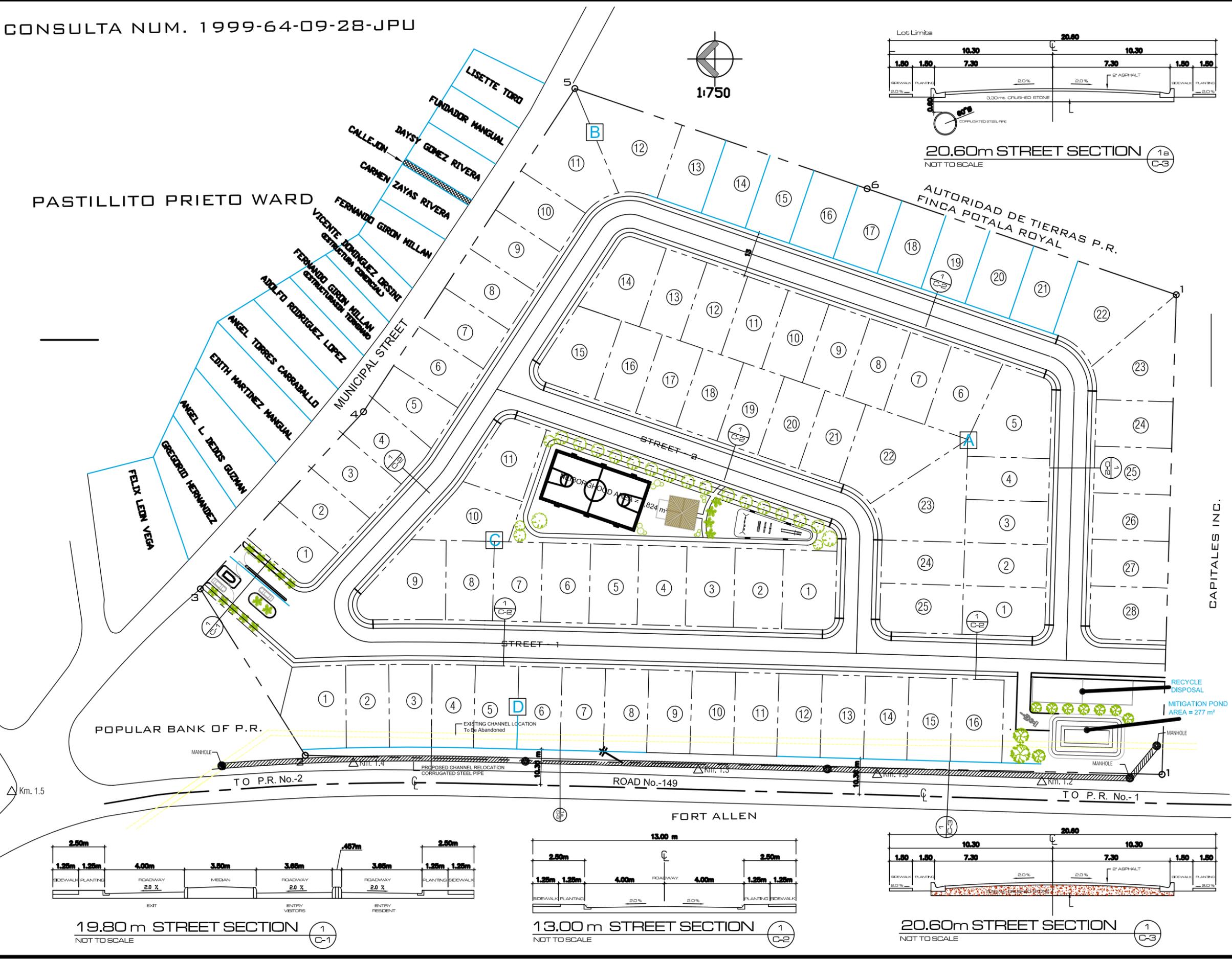
NEIGHBORHOOD AREA 1,804 m.c. = .46 cuerdas



TYPICAL LOT

CONSULTA NUM. 1999-64-09-28-JPU

PASTILLITO PRIETO WARD



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

DESIGNER: GERARDO MISLA VILLALBA  
 P.E. LIC. 18143  
 CIVIL ENGINEER  
 SIGNATURE:

DATE: AUGUST-11, 2005  
 SCALE: 1:750  
 REVISION: DWG BY: C. MEDINA  
 Revision 11-05-05 EJC  
 Revision 05-05-05 CHL  
 2005-05-14 EJC

PROJECT NAME: LOT DISTRIBUTION PLAN  
 VISTA VERDE DEVELOPMENT  
 ROAD NO. 149 Km. 1.5  
 CINTRONA WARD, JUANA DIAZ, P.R.

PAGE NO: 01  
 SHEET TITLE: LOT DISTRIBUTION PLAN  
 S-1  
 2







### Ubicación

Catastro **391-000-006-29**

Coordenadas Nad83 x: 193580.5915, y: 219233.2237  
 (Lat: 18.00709621, Lon: -66.49395045)  
 Ver: [Google](#) | [Yahoo](#)

Area Aprox. (m.c.) 21874.371

Municipio Juana Díaz

Barrio Cintrona

### Características Ambientales

Zona Inundabilidad **A (62.3%) | X (37.7%)**

Panel Inundabilidad **72000C1890H**

Floodway

Suelo Geológico **Fe (Fe clay)**

### Calificación y Clasificación de Suelo

Calificación **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**

Distrito Sobrepuesto

Zona Histórica

Sitio Histórico

Vigencia de GeoDato de

Calificación

Status POT

Uso Existente (en proceso de validación)

Permisos **1 Casos ARPE | 1 Casos JP**

# Vista Verde

391-000-006-29



## 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

**X**  Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola  
 Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Paisaje  
 Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Hídrico  
 Suelo Rústico Especialmente Protegido-Hídrico  
**X**  Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje

 Suelo Rústico Común  
 Suelo Urbano  
 Suelo Urbanizable Programado  
 Suelo Urbanizable No Programado