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: Valley Gateway en Sabana Grande (Int. PR-2 y 171)
Incluye:
Desarrollo Comercial: "Gate Commercial Pavillion"
Vivienda: "Gate Hill Park Village"
Vivienda Asisitida: "Gate Personal Care Homes"

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 propiedad de referencia, la misma ha sido poco a poco desarrollada por nuestra corporación desde la década de los noventa.

Actualmente en la propiedad ya hemos desarrollado varios conceptos comerciales, como Garaje PUMA, restaurante McDonald's, restaurante de comida China, Restaurante Subway, Centro de cambio de aceite, filtro y lavado de vehículos, Farmacia y Cuartel de la Policía.

Es nuestro interés el completar el desarrollo de la propiedad y para esto le hemos dedicado varios años a la planificación, diseño, conceptualización y financiamiento del proyecto de referencia. El mismo ya fue endosado por el Municipio de Sabana Grande.

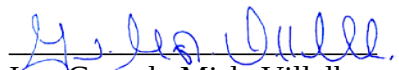
Por la única razón por la cual su proceso no ha comenzado es por la recesión económica por la que atraviesa el país.

Según el PUT propuesto se le ha denominado a parte de la propiedad como Suelo Rustico Común. (El resto de la propiedad en Suelo Urbano) (Esto según lo que se puede observar en el Mapa propuesto).

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

Como parte de esta ponencia incluimos varios documentos que complementan nuestra petición y explican en detalle los conceptos.

Cordialmente;



Ing. Gerardo Misla Villalba
Coordinador de Proyectos

Valley Gateway Corporation
presenta

Valley Gateway

Descripción del proyecto

Sabana Grande, Puerto Rico

PO Box 8420 Ponce, Puerto Rico 00732 Tel. 787 844 3175 Fax 787 259 1361

Valley Gateway
Sabana Grande, Puerto Rico
Presentado por Valley Galeway Corporation
Desarrolladores

Condición de lugar – localización estratégica

Con el propósito de crear una nueva y gloriosa entrada al municipio de Sabana Grande, y por extensión al municipio de Lajas, la compañía de desarrollo Valley Gateway Corporation ya ha comenzado el proyecto Valley Gateway, "la nueva entrada al oeste". Este proyecto de uso mixto contempla formar parte de la iniciativa de la Compañía de Turismo y Desarrollo Económico de Puerto Rico denominada Porta del Sol, que comprende los municipios de Aguadilla, Aguada, Añasco, Cabo Rojo, Guánica, Hormigueros, Isabela, Lajas, Las Marías, Maricao, Mayagüez, Moca, Quebradillas, Rincón, Sabana Grande, San Germán y San Sebastián. Porta del Sol tiene como meta resaltar la cualidad costera de nuestra isla, promover la actividad comercial y promulgar el desarrollo de proyectos para el oeste de Puerto Rico. Valley Gateway posee lo necesario para no solamente insertarse a Porta del Sol, sino para ser uno de sus proyectos principales.

El predio designado para este proyecto cuenta con un área de aproximadamente 9.88 cuerdas (38,838.95 metros cuadrados) de terreno. Estas han sido destinadas a servir el propósito de lograr un punto focal de recepción y encuentro. Sabana Grande es la entrada a la Ruta Panorámica y a dos reservas: los bosques de Maricao y Susúa; Lajas es reconocido por su famoso valle; Valley Gateway es el portal de ambos para avivar y posicionar la zona oeste en el mapa de turismo mundial. Además, posee las cualidades inherentes a un desarrollo que promueve la activación de un lugar por medio de resaltar su panorama intrínseco y primordial.

La propiedad sitúa en la carretera estatal PR#117, intersección con la carretera estatal PR#121, localización que resulta ser sumamente estratégica debido a su colindancia y acceso directo a la rampa 121 de la carretera estatal PR#2. Esta vía

PO Box 8420 Ponce, Puerto Rico 00732 Tel. 787 844 3175 Fax 787 259 1361

es la vértebra principal de Porta del Sol y el principal medio de trayecto entre los polos municipales de Ponce y Mayagüez (actualmente, se encuentra en el proceso de convertirse en una vía sin interrupciones de semáforos). Valley Gateway con su excelente ubicación, suple la ruta al oeste de un valioso punto intermedio, céntrico a la actividad generada en todos sus alrededores. El proyecto contempla ser la verdadera puerta al oeste.

Propuesta programática

La creciente en desarrollo que puede contemplarse en el área comprendida por el proyecto Porta del Sol, es prueba de la pertinencia de Valley Gateway como un catalítico capaz de producir actividad para la zona en que se ubica. Por otro lado, la carencia de un nodo poblacional y de un centro de dinamismo comercial que sirva como un atrayente de economía y flujo de personas hacia la zona de Sabana Grande y Lajas, es una de las condiciones existentes que el desarrollo Valley Gateway se ha propuesto atender. Este proyecto se posiciona como uno piloto en lograr la cohesión necesaria en las intenciones propuestas dentro de las aspiraciones de Porta del Sol para el oeste de Puerto Rico.

Una parte de los proyectos que conformarán en su totalidad el desarrollo de Valley Gateway ya están construidos; estos son: el restaurante de comida rápida McDonald's, la gasolinera Texaco, el Havoline Express Lube y el edificio multiusos que contiene un restaurante Subway, un restaurante de comida china y la farmacia Midway. En conjunto estos han establecido un sentido de lugar, actualmente se encuentran en uso y constituyen el principio de la realización de un plan maestro a mayor alcance. Su permanencia aun antes de completarse el plan mayor muestra la eficacia del mismo para la zona a la que ha sido proyectado. Además, este hecho prueba la viabilidad que el desarrollo tendrá una vez ultimado.

Valley Gateway
Sabana Grande, Puerto Rico
Presentado por Valley Gateway Corporation
Desarrolladores

El planteamiento programático que opera en Valley Gateway, es el de fomentar la actividad comunitaria. Para lograrlo se ha desarrollado como idea generatriz un nuevo concepto que promulga la creación de nodos de actividad y densidad en el que las distancias se acortan y se promueve la peatonalidad. La estrategia de implantación es el establecimiento de unas partículas convenientes que conforman un núcleo al funcionar en conjunto y al apoyarse las unas a las otras. Cada una de estas partículas atiende una necesidad programática distinta. De esta manera, el proyecto atiende y sostiene tanto al residente como al visitante.

Completando la parte de Valley Gateway dirigida a atender las necesidades del visitante, la cual ha sido comenzada con los proyectos previamente mencionados, The Gate Commercial Pavilion ha sido incluido y pasa a formar parte del desarrollo. Este centro comercial es el primero en el municipio de Sabana Grande y cuenta con 14 espacios para alquiler que serán de gran atractivo al viajero activo que se desplaza por la zona oeste de la isla. Por otro lado, para generar un polo de actividad, flujo y movimiento, es necesaria la coexistencia de usos y la multiplicidad programática. En Valley Gateway esta se obtiene por medio de la inclusión de una parte residencial en el desarrollo, denominada The Gate High Park Village. Además, se ha completado el proyecto con una parte de residencia asistida denominada The Gate Personal Care Homes. Esta heterogeneidad programática es contenida dentro de un mismo concepto unificador inclusivo que permite la diversidad, a la vez que se combinan arquitectónicamente las partes.

Propuesta arquitectónica

Mucho se ha discutido en los últimos años sobre la importancia de la peatonalidad en las lógicas de desarrollo contemporáneas, teniendo como meta combatir el desgaste y el mal uso del terreno. Sin embargo, pocas intenciones proyectadas

han logrado establecer una lógica funcional desde un punto de vista económico y de movimiento. La razón en parte se debe a la falta de cohesión, la falta de densidad y la falta de multiplicidad dentro de la proyección actual en nuestro país.

Como respuesta, las estrategias necesarias para lograr dicha cohesión han sido trabajadas en Valley Gateway dada la compresión y la diversidad programática del esquema. En primer lugar, se ha establecido la estrategia de utilizar plataformas peatonales que unifican el proyecto en un mismo dinámico lenguaje arquitectónico. Estas son posibles debido a la compresión compositiva del desarrollo, que mantiene las edificaciones a relativamente cortas distancias fomentando un interesante flujo de movimiento. Para ampliar esta iniciativa se ha incluido un mismo lenguaje de mobiliario urbano en común. Este exhibe el carácter de piezas que flotan en un manto de paisajismo sobre el cual el desarrollo se posiciona. La estrategia de paisaje a su vez es impregnada de amenidad por la amplia gama del material vegetativo utilizado como parte de Valley Gateway.

En cuanto a las edificaciones, estas también ostentan características en común, como son: la transparencia, el color y la morfología. La transparencia expande las vistas escénicas obtenidas desde cada proyecto de Valley Gateway, en especial las que competen a las edificaciones de carácter residencial. Desde estas se puede apreciar el espectacular panorama circundante al predio de desarrollo. Por otro lado, un mismo color unifica la composición arquitectónica y provee una homogeneidad con la que se consigue una experiencia transitoria única. Por último, Valley Gateway se consolida en la implantación de una morfología en común. Cada proyecto, tanto los construidos como los que todavía se encuentran en estado de planificación, poseen la tipología de techos en cuatro aguas proyectados con un mismo color terracota. Dada la utilización de estas estrategias se obtiene un desarrollo cónsono entre sus partes. Además, se le provee al sitio en el que se emplaza un proyecto emblemático, reconocible en el trayecto de la

zona oeste de Puerto Rico y capaz de transmitir un mensaje de trascendencia y alcance más allá de sus límites territoriales.

Estrategias de planificación y desarrollo

El proyecto se realizará en tres fases de desarrollo

- Desarrollo comercial ya comenzado
- Desarrollo de vivienda
- Desarrollo de vivienda asistida

The Gate Commercial Pavilion

- Solar de 7,955.02 metros cuadrados o 2.02 cuerdas (esta cabida se obtuvo según las escrituras e incluye el predio delimitado para la Estación de Policía y el predio de 841.00 metros cuadrados identificado como "segregación" en los planos de mensura y topografía).
- Estructura de aproximadamente 16,694 pies cuadrados.
- 14 espacios comerciales para alquiler.
    - Un (1) lote comercial principal de aproximadamente 3,174 pies cuadrados.
    - 13 lotes comerciales de aproximadamente 1,040 pies cuadrados cada uno.
- 97 espacios para estacionamiento.
- Área para sub-estación y generador de energía (AEE).
- Área para recogido de basura.

Valley Gateway
Sabana Grande, Puerto Rico
Presentado por Valley Gateway Corporation
Desarrolladores

The Gate High Park Village

- Solar de 15,732.26 metros cuadrados o 4.00 cuerdas (esta cabida surge de la suma de las segregaciones identificadas como Parcela G y Calle local en las escrituras; estas son de 14,423.54 metros cuadrados y 1,308.72 metros cuadrados respectivamente).
- Aproximadamente 93,426 pies cuadrados de construcción distribuidos en cuatro (4) edificios para apartamentos tipo "walk-up" de tres niveles cada uno y terraza privada en el cuarto nivel (la terraza corresponde a los apartamentos del tercer nivel y no está computada dentro del área establecida).
    - Edificio A
        - Estructura de aproximadamente 31,116 pies cuadrados (tres [3] niveles de aproximadamente 10,372 pies cuadrados cada uno sin incluir el espacio ocupado por la escalera de acceso a los apartamentos).
        - 24 apartamentos en total (ocho [8] por nivel).
    - Edificio B
        - Estructura de aproximadamente 15,594 pies cuadrados (tres [3] niveles de aproximadamente 5,198 pies cuadrados cada uno sin incluir el espacio ocupado por la escalera de acceso a los apartamentos).
        - 12 apartamentos en total (cuatro [4] por nivel).
    - Edificio C
        - Estructura de aproximadamente 23,358 pies cuadrados (tres [3] niveles de aproximadamente 7,786 pies cuadrados cada uno sin incluir el espacio

ocupado por la escalera de acceso a los apartamentos).

- 18 apartamentos en total (seis [6] por nivel).

- Edificio D
  - Estructura de aproximadamente 23,358 pies cuadrados (tres [3] niveles de aproximadamente 7,786 pies cuadrados cada uno sin incluir el espacio ocupado por la escalera de acceso a los apartamentos).
  - 18 apartamentos en total (seis [6] por nivel).

- 72 unidades de apartamentos en total con aproximadamente 1,313 pies cuadrados cada una en una distribución de tres (3) habitaciones y dos (2) baños.
- Aproximadamente 1,065 metros cuadrados de área recreativa distribuidos en cuatro (4) zonas.
  - Zona recreativa A
    - Espacio de aproximadamente 338 metros cuadrados.
    - Una (1) piscina de 700 pies cuadrados.
    - Un (1) gazebo típico de 285 pies cuadrados.
  - Zona recreativa B
    - Espacio de aproximadamente 253 metros cuadrados.
    - Un (1) gazebo típico de 285 pies cuadrados.
  - Zona recreativa C
    - Espacio de aproximadamente 226 metros cuadrados.
    - Un (1) gazebo típico de 285 pies cuadrados.
  - Zona recreativa D
    - Espacio de aproximadamente 248 metros cuadrados.
    - Un (1) gazebo típico de 285 pies cuadrados.
- 133 espacios para estacionamiento.

- Área para sub-estación y generador de energía (AEE).
- Área para recogido de basura.
- Control de acceso

The Gate Personal Care Homes

- Solar de 4,995.52 metros cuadrados o 1.27 cuerdas (esta cabida surge de la suma de la segregación identificada como Parcela E y el remanente de la segregación Marcano según las escrituras; estas son de 3,782.20 metros cuadrados y 1,212.32 metros cuadrados respectivamente).
- Aproximadamente 49,512 pies cuadrados de construcción distribuidos en cinco niveles de edificación.
    - Primer nivel – actividades y servicios
        - Aproximadamente 12,028 pies cuadrados.
        - Salón de juegos de aproximadamente 1,826 pies cuadrados (incluyendo cuatro [4] baños).
        - Gimnasio de aproximadamente 1,361 pies cuadrados (incluyendo dos [2] baños).
        - Salón comedor de aproximadamente 2,887 pies cuadrados (incluyendo cocina y almacén).
        - Oficinas administrativas de aproximadamente 579 pies cuadrados (incluyendo dos [2] baños).
        - Lavandería de aproximadamente 223 pies cuadrados.
        - Poli-clínica de aproximadamente 1,507 pies cuadrados (incluyendo dos [2] baños).
        - Atrio de lectura y actividades pasivas de aproximadamente 1,148 pies cuadrados.
    - Segundo a quinto nivel – apartamentos tipo "assisted living"
        - Aproximadamente 9,371 pies cuadrados por nivel.

- Seis (6) apartamentos por nivel, cada uno en cumplimiento de los requerimientos establecidos para vivienda asistida.
    - Cuatro (4) apartamentos de esquina de aproximadamente 1,216 pies cuadrados cada uno por nivel, con una distribución de dos (2) habitaciones y dos (2) baños.
    - Dos (2) apartamentos de aproximadamente 1,074 pies cuadrados cada uno por nivel, con una distribución de una (1) habitación y un (1) baño.

- 24 unidades de apartamentos tipo "assisted living" en total.
- Aproximadamente 432 metros cuadrados de área recreativa (incluyendo un [1] gazebo típico de 285 pies cuadrados).
- 56 espacios para estacionamiento.
- Área para sub-estación y generador de energía (AEE).
- Área para recogido de basura.
- Control de acceso.

Valley Gateway

Localización

- Salida 171 de la carretera estatal PR#2 hacia la carretera estatal PR#117, intersección con la carretera estatal PR#121 en el municipio de Sabana Grande.

The Gate Commercial Center

- Solar de 7,955.02 metros cuadrados o 2.02 cuerdas (esta cabida se obtuvo según las escrituras e incluye el predio delimitado para la Estación de Policía y el predio de 841 metros cuadrados identificado como "segregación" en los planos de mensura y topografía).
- Estructura de aproximadamente 16,694 pies cuadrados.
- 14 espacios comerciales para alquiler.
    - Un lote comercial de aproximadamente 3,174 pies cuadrados.
    - 13 lotes comerciales de aproximadamente 1,040 pies cuadrados cada uno.
- 97 espacios para estacionamiento.
- Área para sub-estación y generador de energía (AEE).
- Área para recogido de basura.

The Gate High Park Village

- Solar de 15,732.26 metros cuadrados o 4.00 cuerdas (esta cabida surge de la suma de las segregaciones identificadas como Parcela G y Calle local en las escrituras; estas son de 14,423.5359 metros cuadrados y 1,308.72 metros cuadrados respectivamente).
- Aproximadamente 93,426 pies cuadrados de construcción distribuidos en cuatro (4) edificios para apartamentos tipo "walk-up" de tres niveles cada uno y terraza privada en el cuarto nivel (la terraza corresponde a los apartamentos del tercer nivel y no está computada dentro del área establecida).
    - Edificio A
        - Estructura de aproximadamente 31,116 pies cuadrados (tres [3] niveles de aproximadamente 10,372 pies cuadrados cada uno sin incluir el espacio ocupado por la escalera de acceso a los apartamentos).
        - 24 apartamentos (ocho [8] por nivel)
    - Edificio B
        - Estructura de aproximadamente 15,594 pies cuadrados (tres [3] niveles de aproximadamente 5,198 pies cuadrados cada uno sin

incluir el espacio ocupado por la escalera de acceso a los apartamentos).
        - 12 apartamentos (cuatro [4] por nivel).
    - Edificio C
        - Estructura de aproximadamente 23,358 pies cuadrados (tres [3] niveles de aproximadamente 7,786 pies cuadrados cada uno sin incluir el espacio ocupado por la escalera de acceso a los apartamentos).
        - *18 apartamentos (seis [6] por nivel).*
    - Edificio D
        - Estructura de aproximadamente 23,358 pies cuadrados (tres [3] niveles de aproximadamente 7,786 pies cuadrados cada uno sin incluir el espacio ocupado por la escalera de acceso a los apartamentos).
        - *18 apartamentos (seis [6] por nivel).*
- 72 unidades de apartamentos en total con aproximadamente 1,313 pies cuadrados cada una en una distribución de tres habitaciones y dos baños.
- Aproximadamente 1,065 metros cuadrados de área recreativa distribuidos en cuatro (4) espacios.
    - Área recreativa A
        - Espacio de aproximadamente 338 metros cuadrados.
        - Una (1) piscina de 700 pies cuadrados.
        - Un (1) gazebo típico de 285 pies cuadrados.
    - Área recreativa B
        - Espacio de aproximadamente 253 metros cuadrados.
        - Un (1) gazebo típico de 285 pies cuadrados.
    - *Área recreativa C*
        - Espacio de aproximadamente 226 metros cuadrados.
        - Un (1) gazebo típico de 285 pies cuadrados.
    - *Área recreativa D*
        - Espacio de aproximadamente 248 metros cuadrados.
        - Un (1) gazebo típico de 285 pies cuadrados.
- *133 espacios para estacionamiento.*
- Área para sub-estación y generador de energía (AEE).
- Control de acceso.

The Gate Personal Care Homes

- Solar de 4,995.52 metros cuadrados o 1.27 cuerdas (esta cabida surge de la suma de la segregación identificada como Parcela E y el remanente de la segregación Marcano según las escrituras; estas son de 3,782.20 metros cuadrados y 1,212.32 metros cuadrados respectivamente).

- Aproximadamente 49,512 pies cuadrados de construcción distribuidos en cinco (5) niveles de edificación.
    - Primer nivel – actividades y servicios
        - Aproximadamente 12,028 pies cuadrados.
        - Salón de juegos de aproximadamente 1,826 pies cuadrados (incluyendo cuatro [4] baños).
        - Gimnasio de aproximadamente 1,361 pies cuadrados (incluyendo dos [2] baños).
        - Salón comedor de aproximadamente 2,887 pies cuadrados (incluyendo cocina y almacén).
        - Oficinas administrativas de aproximadamente 579 pies cuadrados (incluyendo dos [2] baños).
        - Lavandería de aproximadamente 223 pies cuadrados.
        - Poli-clínica de aproximadamente 1,507 pies cuadrados (incluyendo dos [2] baños).
        - Atrio de lectura y actividades pasivas de aproximadamente 1,148 pies cuadrados.
    - *Segundo nivel – apartamentos tipo "assisted living"*
        - Aproximadamente 9,371 pies cuadrados distribuidos en seis (6) apartamentos.
            - *Cuatro (4) apartamentos de esquina de aproximadamente 1,216 pies cuadrados cada uno con una distribución de dos (2) habitaciones y dos (2) baños.*
            - Dos (2) apartamentos de aproximadamente 1,074 pies cuadrados cada uno con una distribución de una (1) habitación y un (1) baño.
    - Tercer nivel – apartamentos tipo "assisted living"
        - Aproximadamente 9,371 pies cuadrados distribuidos en seis (6) apartamentos.
            - Cuatro (4) apartamentos de esquina de aproximadamente 1,216 pies cuadrados cada uno con una distribución de dos (2) habitaciones y dos (2) baños.
            - *Dos (2) apartamentos de aproximadamente 1,074 pies cuadrados cada uno con una distribución de una (1) habitación y un (1) baño.*
    - *Cuarto nivel – apartamentos tipo "assisted living"*
        - Aproximadamente 9,371 pies cuadrados distribuidos en seis (6) apartamentos.
            - Cuatro (4) apartamentos de esquina de aproximadamente 1,216 pies cuadrados cada uno con una distribución de dos (2) habitaciones y dos (2) baños.
            - Dos (2) apartamentos de aproximadamente 1,074 pies cuadrados cada uno con una distribución de una (1) habitación y un (1) baño.

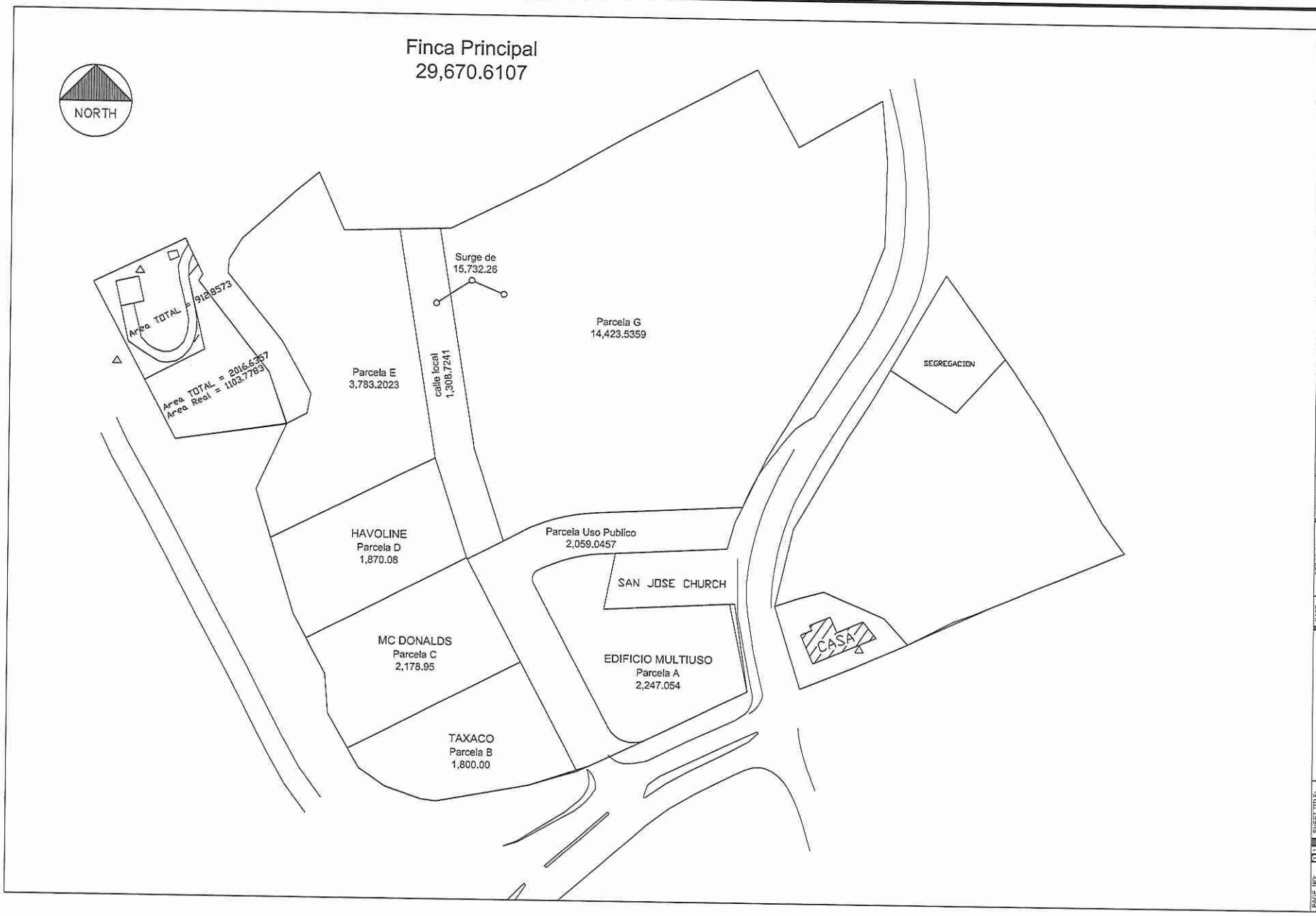
- Quinto nivel – apartamentos tipo "assisted living"
  - Aproximadamente 9,371 pies cuadrados distribuidos en seis (6) apartamentos.
    - Cuatro (4) apartamentos de esquina de aproximadamente 1,216 pies cuadrados cada uno con una distribución de dos (2) habitaciones y dos (2) baños.
    - Dos (2) apartamentos de aproximadamente 1,074 pies cuadrados cada uno con una distribución de una (1) habitación y un (1) baño.
- 24 unidades de apartamentos tipo "assisted living" en total.
- Aproximadamente 432 metros cuadrados de área recreativa (incluyendo un [1] gazebo típico de 285 pies cuadrados).
- 56 espacios para estacionamiento.
- Área para sub-estación y generador de energía (AEE).
- Control de acceso

Ubicación	
Catastro	**359-048-026-28**
Coordenadas Nad83	x: 145208.2539, y: 223510.6466 (Lat: 18.04505290, Lon: -66.95082298) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	4724.3141
Municipio	Sabana Grande
Barrio	Rayo
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	X
Panel Inundabilidad	72000C1590H
Floodway	
Suelo Geológico	DeC (62.9%) | DeE (37.1%)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	Oficializacion del gacdato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Calificación	Oficializacion del gacdato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Mapas de Calificación	Sabana Grande
Distrito Sobrepuesto	
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Reglamento Aplicable	• Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos
Vigencia de GeoDato de Calificación	3/8/2000
Status	Municipio Autónomo

Ubicación	
Catastro	**359-048-026-31**
Coordenadas Nad83	x: 145911.7396, y: 223539.7024 (Lat: 18.04531796, Lon: -66.94989636) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	12991.3127
Municipio	Sabana Grande
Barrio	Rayo
Caracteristicas Ambientales	
Zona Inundabilidad	X
Panel Inundabilidad	72000C1690H
Floodway	
Suelo Geológico	**DeF** (Descalabrado clay loam)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	Oficializacion del gecdato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente
Calificación	Oficializacion del gecdato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente
Mapas de Calificación	Sabana Grande
Distrito Sobrepuesto	
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Reglamento Aplicable	• Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos
Vigencia de GeoDato de Calificación	3/8/2000

Ubicación	
Catastro	**359-049-024-07**
Coordenadas Nad83	x: 145398.7766, y: 223476.2887 (Lat: 18.04474724, Lon: -66.94903262) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	6657.2235
Municipio	Sabana Grande
Barrio	Machuchal (93.2%), Rayo (6.8%)
Caracteristicas Ambientales	
Zona Inundabilidad	X
Panel Inundabilidad	72000C1590H
Floodway	
Suelo Geológico	JaD (66.0%) | DeF (16.7%) | DeD (14.2%) | JaC (3.0%)
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	Sabana Grande
Distrito Sobrepuesto	
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Reglamento Aplicable	• Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos
Vigencia de GeoDato de Calificación	3/8/2000
Status POT	Municipio Autónomo
Uso Existente (en proceso de validación)	**Gubernamental**
Permisos	1 Casos ARPE

Ubicación	
Catastro	**359-048-026-13**
Coordenadas Nad83	x: 145324.6766, y: 223506.6974 (Lat: 18.04502009, Lon: -66.94973329) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	2078.123
Municipio	Sabana Grande
Barrio	Rayo
Caracteristicas Ambientales	
Zona Inundabilidad	X
Panel Inundabilidad	72000C1590H
Floodway	
Suelo Geológico	**DeF** (Descalabrado clay loam)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	Oficializacion del gacdato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Calificación	Oficializacion del gacdato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Mapas de Calificación	Sabana Grande
Distrito Sobrepuesto	
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Reglamento Aplicable	• Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos
Vigencia de GacDato de Calificación	3/8/2000
Status PUT	Municipio Autónomo



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

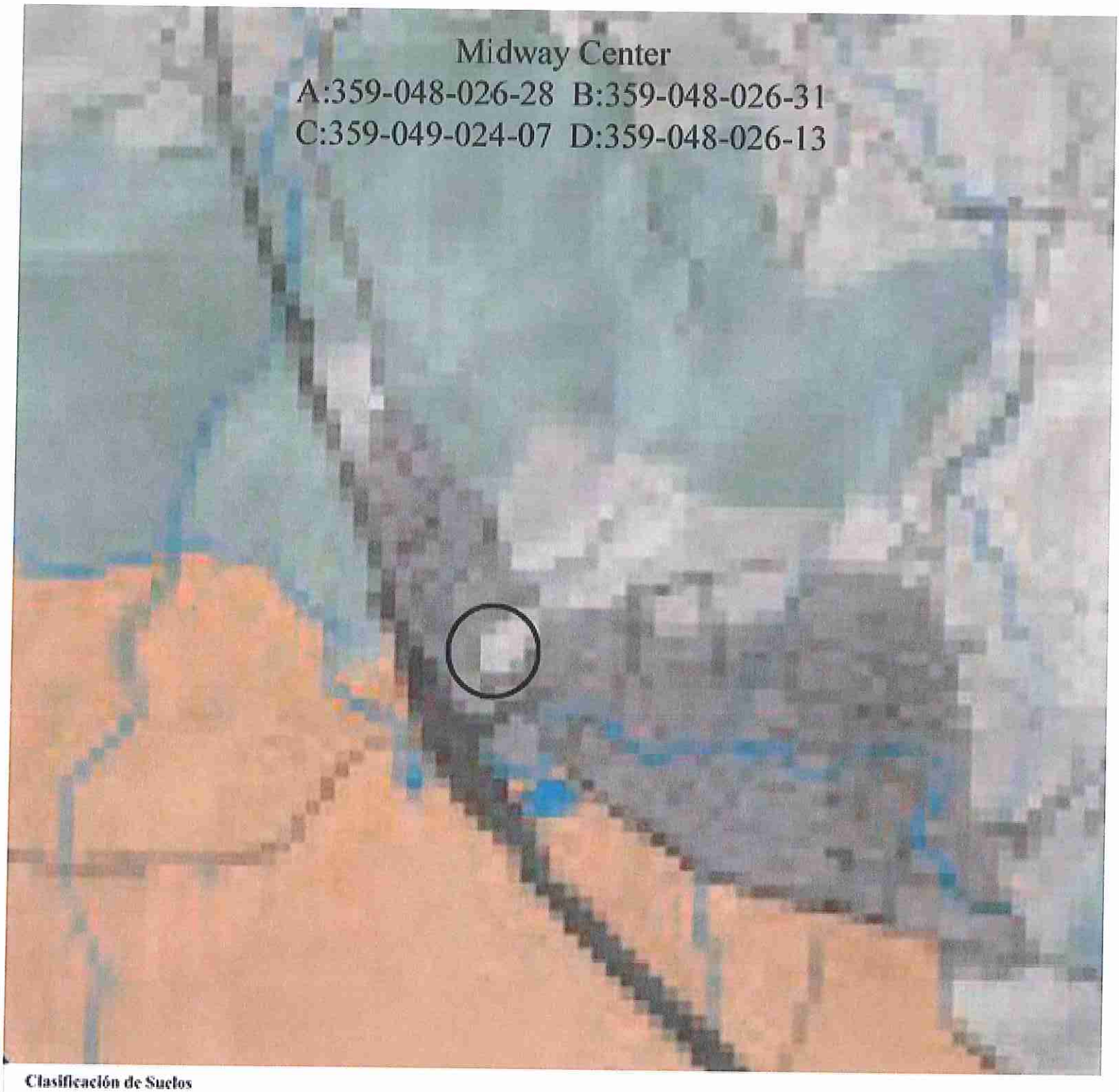
SEAL:

DESIGNER:
ING. CARLOS R. OQUENDO
P.E. LIC. 8866
CIVIL ENGINEER
SIGNATURE:

DATE: SEP 08, 2006
SCALE: 1:150
REVISION: aug 13, 2007
DWG BY: ENRIEL
JMOLA
CLIENT

SHEET TITLE: SURVEY & TOPOGRAPHIC PLAN
PROJECT NAME: MIDWAY
ADDRESS: Reparto Las Tunas E-31 Sabana Grande

SITE PLAN
PAGE NO: 1
1



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
- X Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo Urbanizable No Programado

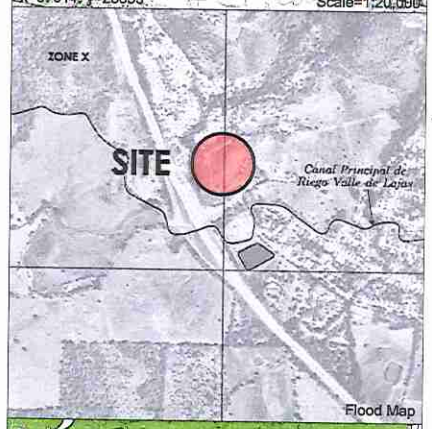
Valley Gateway

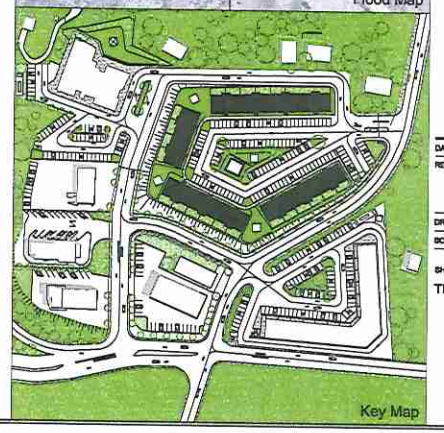
The Gate High Park Village

at sabana grande

INDEX

T-1.01 _ Title Sheet
SI-1.01 _ Site Survey & Topography
AS-1.01 _ Site Plan
A-1.01 _ Floor Plan
A-1.02 _ Floor Plan
A-1.03_ Floor Plan



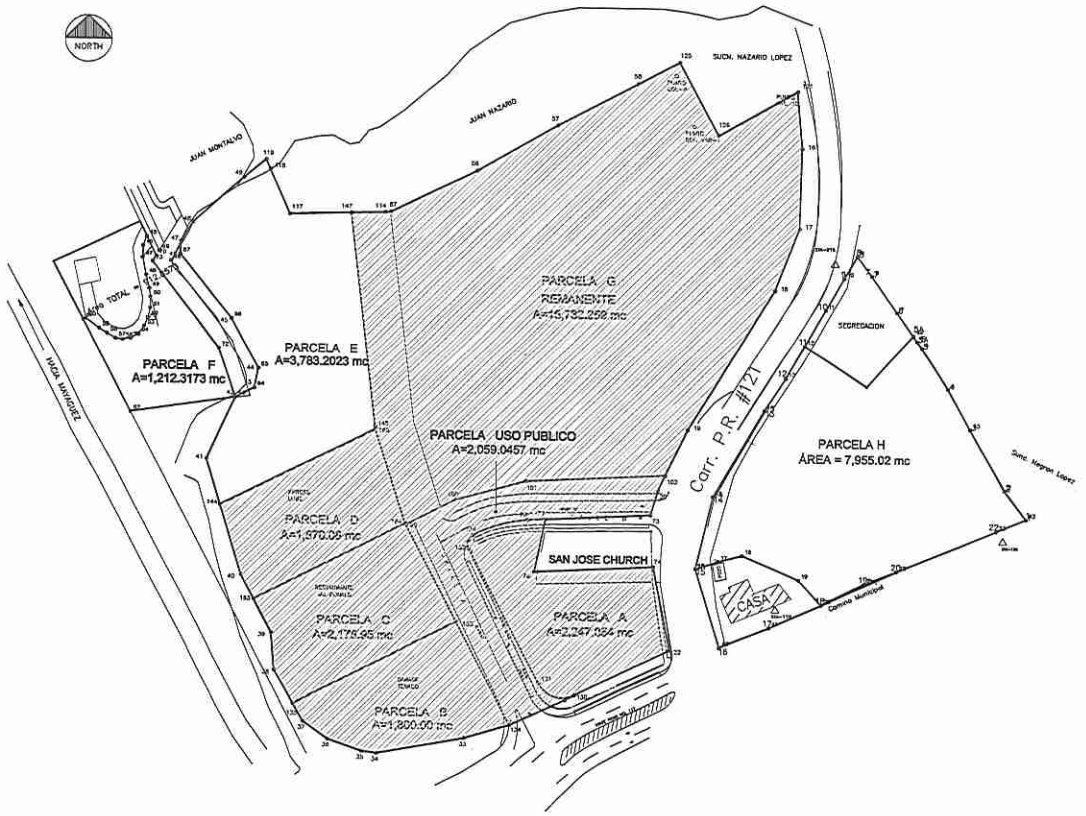


AESC

THE GATE HIGH PARK VILLAGE
AT VALLEY GATEWAY
SALIDA DE PR # 2 Y CARR. 171 SABANA GRANDE, PUERTO RICO

DATE: 02-19-2008
REVISIONS:
DRAWN BY:
SCALE:
SHEET NAME:
TITLE SHEET

T-1.01



DATOS DE MENSURA
PARCELA A

PUNTO	LINEA	(Y) NORTE	(X) ESTE	DISTANCIA	RUMBO	DESCRIPCION
PP	---	5000, 612	4996, 134	---	---	A establecer
130	129-130	4960, 999	4934, 638	35, 154	S 63° 37' 59" W	A establecer
131	130-131	4990, 958	4947, 683	13, 905	Arc 90° 31' 09"	Radius = 9, 00
132	131-132	5035, 864	4935, 913	50, 979	N 27° 30' 59" W	A establecer
136	132-136	5040, 374	4925, 373	5, 500	Arc 90° 00' 00"	Radius = 3, 32
98	136-98	5041, 390	4930, 491	10, 145	Arc 34° 48' 43"	Radius = 32, 41
77	98-77	5045, 911	4944, 411	5, 979	N 86° 52' 43" E	A establecer
76	77-76	5045, 980	4940, 960	10, 008	S 11° 21' 46" W	A establecer
74	76-74	5030, 405	4980, 454	39, 084	N 85° 59' 18" E	A establecer
75	74-75	5000, 612	4996, 134	29, 240	S 31° 39' 14" E	A establecer

AREA = 8242. 8632 MC. =Ø= 0. 5706 CDAS.

DATOS DE MENSURA
PARCELA B

PUNTO	LINEA	(Y) NORTE	(X) ESTE	DISTANCIA	RUMBO	DESCRIPCION
139	---	5011, 137	4915, 864	---	---	A establecer
134	139-134	4976, 773	4933, 150	39, 966	S 27° 50' 03" W	A establecer
35	134-35	4972, 253	4918, 132	15, 706	S 73° 00' 03" W	A establecer
34	35-34	4966, 815	4889, 005	29, 600	S 79° 31' 11" W	A establecer
33	34-33	4967, 512	4884, 521	5, 593	N 82° 59' 49" W	A establecer
32	33-32	4971, 268	4870, 544	15, 103	N 71° 36' 03" W	A establecer
37	32-37	4977, 037	4864, 377	9, 957	N 55° 09' 29" W	A establecer
135	37-135	4983, 059	4862, 916	6, 944	N 25° 31' 19" W	A establecer
139	135-139	5011, 137	4915, 864	60, 943	N 62° 09' 55" W	A establecer

AREA = 1, 799. 9817 MC. =Ø= 0. 4580 CDAS.

DATOS DE MENSURA
PARCELA C

PUNTO	LINEA	(Y) NORTE	(X) ESTE	DISTANCIA	RUMBO	DESCRIPCION
99	---	5043, 475	4997, 944	---	---	A establecer
100	99-100	4973, 864	5011, 137	36, 559	S 27° 50' 59" E	A establecer
125	100-125	4983, 059	4862, 916	60, 943	S 62° 09' 55" W	A establecer
39	125-39	4956, 611	4834, 514	31, 059	N 25° 31' 19" W	A establecer
39	39-39	5006, 618	4853, 476	51, 450	N 04° 40' 55" W	A establecer
160	39-160	5017, 775	4847, 524	12, 650	N 29° 01' 34" W	A establecer
164	160-164	5043, 853	4897, 713	56, 327	N 62° 30' 35" E	A establecer
99	164-99	5043, 475	4997, 944	8, 490	S 27° 51' 18" E	A establecer

AREA = 2, 778. 8811 MC. =Ø= 0. 5544 CDAS.

DATOS DE MENSURA
PARCELA D

PUNTO	LINEA	(Y) NORTE	(X) ESTE	DISTANCIA	RUMBO	DESCRIPCION
164	---	5043, 853	4897, 713	---	---	A establecer
165	164-165	5075, 011	4887, 453	33, 001	N 18° 07' 07" W	A establecer
44	165-44	5069, 317	4925, 979	37, 630	S 81° 17' 39" W	A establecer
40	44-40	5060, 890	4943, 179	19, 562	N 26° 00' 34" W	A establecer
163	40-163	5017, 776	4847, 524	97, 210	S 29° 06' 47" E	A establecer
164	163-164	5043, 853	4897, 713	56, 327	N 62° 30' 35" E	A establecer

AREA = 1, 903. 9937 MC. =Ø= 0. 4844 CDAS.

DATOS DE MENSURA
PARCELA G

PUNTO	LINEA	(Y) NORTE	(X) ESTE	DISTANCIA	RUMBO	DESCRIPCION
121	---	5196, 154	5004, 607	---	---	A establecer
16	121-16	5171, 056	5028, 303	29, 175	S 31° 04' 09" E	A establecer
17	16-17	5144, 960	5027, 142	26, 122	S 2° 31' 16" W	A establecer
18	17-18	5123, 477	5019, 836	22, 264	S 20° 48' 06" W	A establecer
19	18-19	5076, 485	4951, 417	56, 917	S 31° 59' 49" W	A establecer
102	19-102	5061, 080	4984, 093	17, 056	S 65° 09' 50" W	A establecer
101	102-101	5058, 727	4937, 707	46, 274	S 85° 53' 49" W	A establecer
100	101-100	5892, 068	4918, 268	24, 359	S 74° 31' 09" W	A establecer
99	100-99	5043, 475	4997, 944	78, 500	S 60° 09' 06" W	A establecer
164	99-164	5043, 853	4897, 713	8, 490	S 87° 37' 18" E	A establecer
165	164-165	5075, 011	4887, 453	33, 001	N 18° 07' 07" W	A establecer
145	165-145	5076, 208	4887, 270	8, 148	S 84° 49' 20" E	A establecer
147	145-147	5142, 495	4878, 634	71, 930	S 06° 39' 11" E	A establecer
114	147-114	5147, 963	4891, 957	11, 270	N 28° 03' 34" E	A establecer
97	114-97	5187, 741	4931, 705	1, 505	N 87° 31' 09" E	A establecer
54	97-54	5162, 255	4905, 481	32, 149	N 63° 32' 34" E	A establecer
57	54-57	5177, 684	4967, 046	30, 719	N 37° 59' 09" E	A establecer
58	57-58	5191, 949	4973, 618	20, 295	N 61° 46' 09" E	A establecer
125	58-125	5196, 304	4982, 363	15, 620	N 61° 47' 28" E	A establecer
126	125-126	5175, 082	5000, 593	27, 613	S 09° 31' 09" E	A establecer
121	126-121	5196, 154	5004, 607	20, 964	N 79° 34' 12" E	A establecer

AREA = 23, 581. 6909 MC. =Ø= 3. 8408 CDAS.

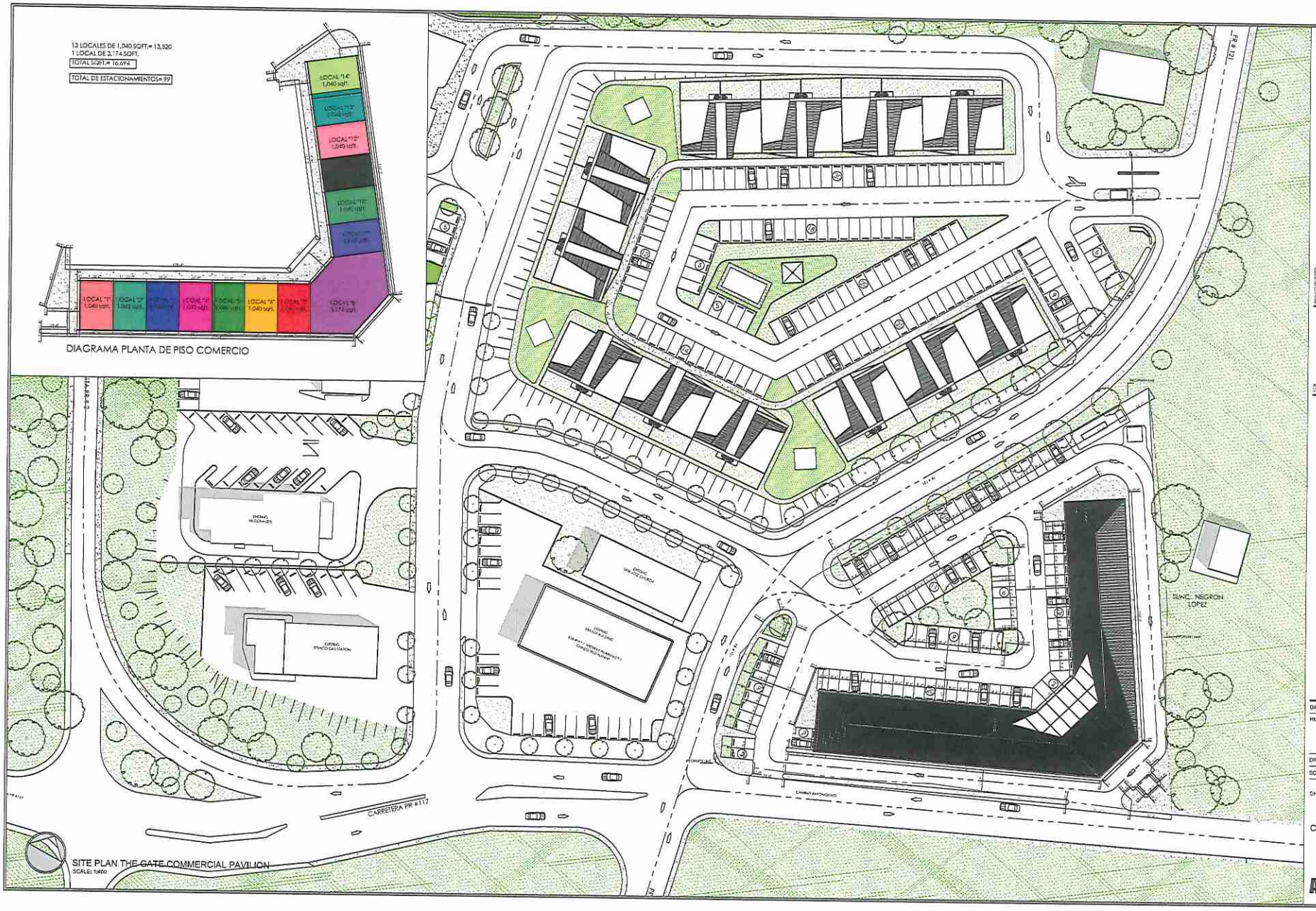
AESCO
AESCO Engineering Services Corporation
Calle Ponce de León #1519
Oficina Principal Ponce
P.O. Box 9023 00732
Ponce, Puerto Rico
Tel: 787.844.3179
Fax: 787.259.1061
EVA. OSVALDO MOLA VILLANUEVA
CIVIL ENGINEER # 5,621 (CIC)

PROJECT STAGING

THE GATE HIGH PARK VILLAGE
AT VALLEY GATEWAY
SALIDA DE PR # 2 Y CARR. 171 SABANA GRANDE, PUERTO RICO

DATE: 03-10-2008
REVISIONS:
DRAWN BY:
SCALE:
SHEET NAME:
SITE SURVEY & TOPOGRAPHY

SI-1.01
SHEET 01 OF 10



AESC

ENG. GERARDO PIÑA VILLALBA

THE GATE COMMERCIAL PAVILION

AT VALLEY GATEWAY

SALIDA DE PR # 2 Y CARR. 171 SABANA GRANDE, PUERTO RICO

DATE:

REVISIONS:

DRAWN BY:

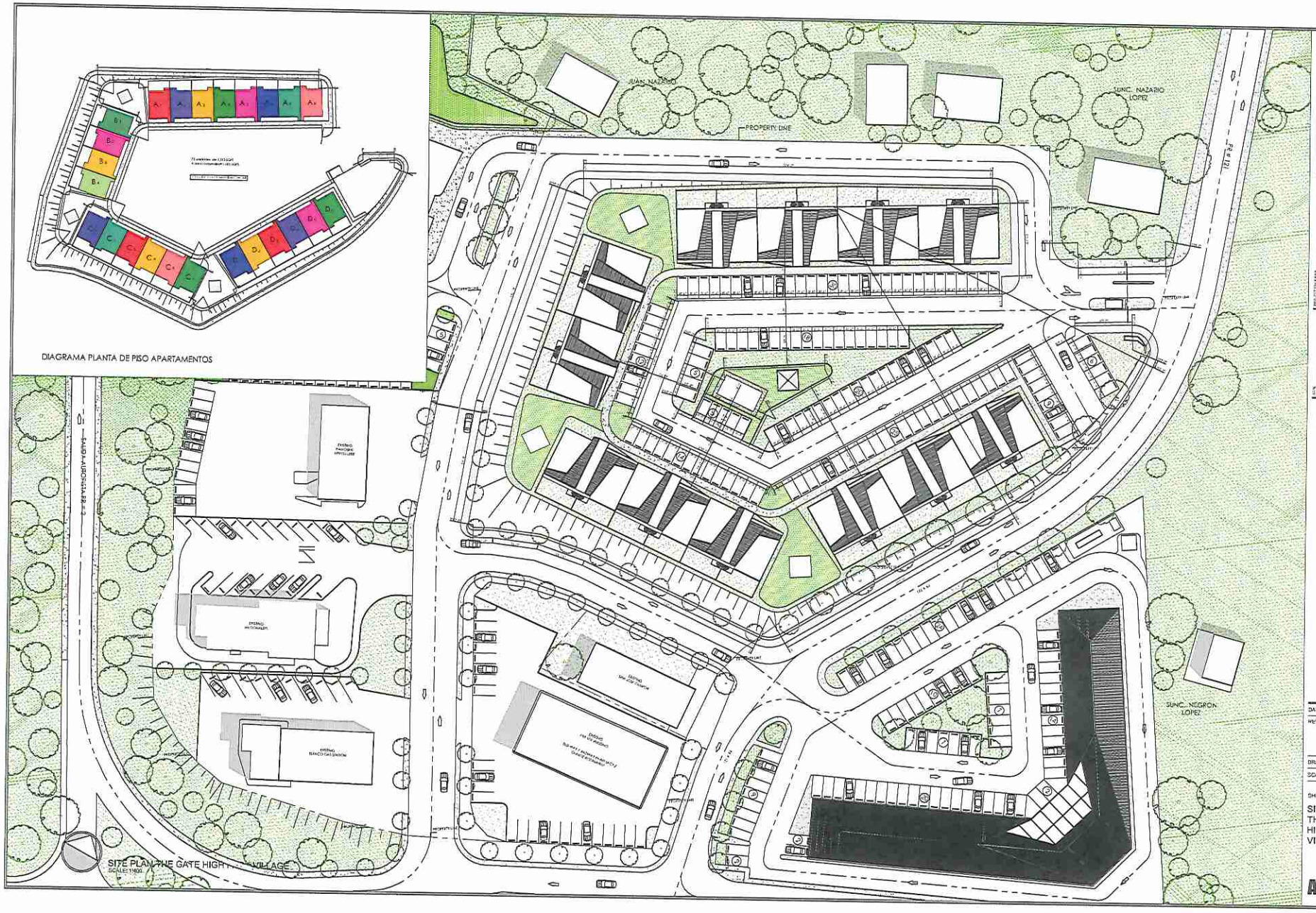
SCALE: 1:400

SHEET NAME:

SITE PLAN THE GATE COMMERCIAL PAVILION

AS-1.01

AESC
THE GATE COMMERCIAL PAVILION
AT VALLEY GATEWAY
SALIDA DE PR # 2 Y CARR. 171 SABANA GRANDE, PUERTO RICO
DATE:
PROVIDING:
DRAWN BY:
SCALE: 1:200
SHEET NAME:
SITE PLAN
THE GATE
COMMERCIAL
PAVILION
A-1.01
SUNC. NEGRON LOPEZ
PROPERTY LINE
CAMINO ANTONGORG
PR # 121
EXISTING
SAN JOSE CHURCH
EXISTING
USE BUILDING
DWAY PHARMACY /
RESTAURANT
SITE PLAN THE GATE COMMERCIAL PAVILION
SCALE: 1:200



AESC

ENG. GERARDO MELA VILLALBA

THE GATE HIGH PARK VILLAGE

AT VALLEY GATEWAY

SALIDA DE PR # 2 Y CARR. 171 SABANA GRANDE, PUERTO RICO

DATE:

REVISIONS:

DRAWN BY:

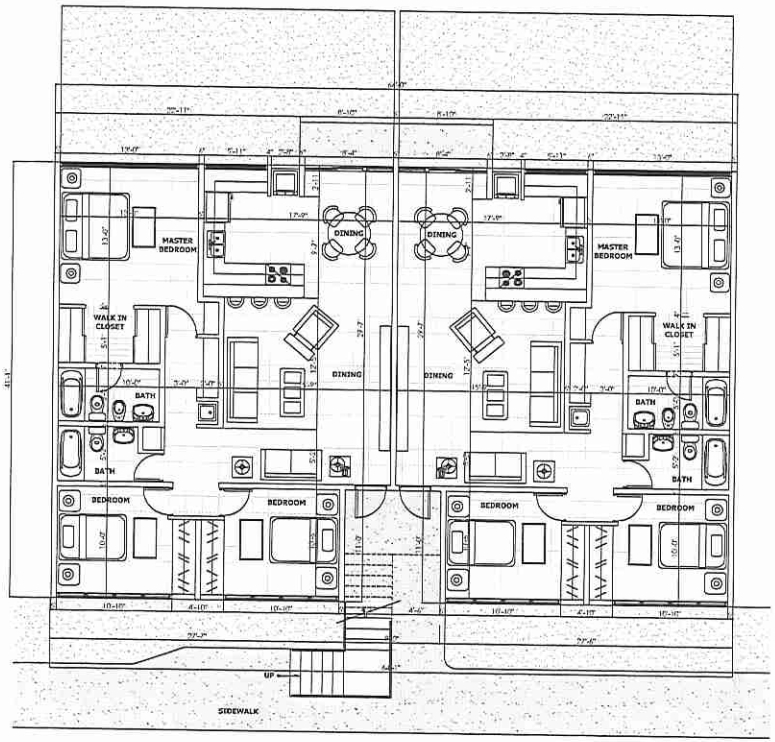
SCALE: 1:400

SHEET NAME:

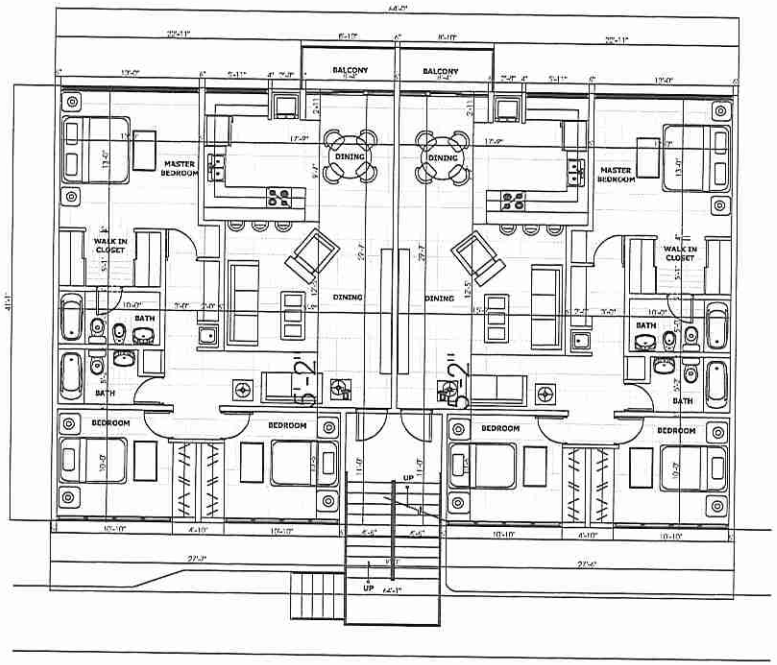
SITE PLAN
THE GATE
HIGH PARK
VILLAGE

AS-1.01

AESC
THE GATE HIGH PARK VILLAGE
AT VALLEY GATEWAY
SALIDA DE PR # 2 Y CARR. 171 SABANA GRANDE, PUERTO RICO
DATE:
REVISIONS:
DRAWN BY:
SCALE: 1"=5'-0"
SHEET NAME:
HIGH PARK VILLAGE GENERAL FLOOR PLAN
A-1.01
PROPERTY LINE
PR # 2
PR # 171
THE GATE HIGH PARK VILLAGE



TYPICAL FIRST FLOOR APARTMENT PLAN
SCALE: 3/16"=1'-0"



TYPICAL SECOND FLOOR APARTMENT PLAN
SCALE: 3/16"=1'-0"

THE GATE HIGH PARK VILLAGE
SCALE: 3/16"=1'-0"

AESC
Air Engineering Services Corporation
Colinas Shopping Center, S.Ing 1103 Calle Puerto Rico
P.O. Box 8102 00732 Tel. (787) 841-3173 Fax (787) 841-3161

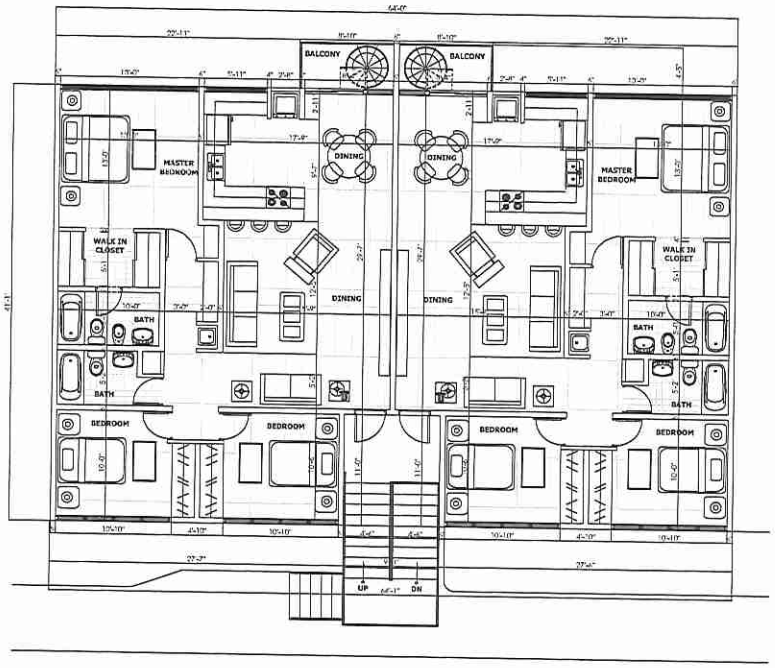
PROJECT OWNER:
ENG. GERARDO PIRLA VILLALBA
CIVIL ENGINEER, PLANNING

NOTE:

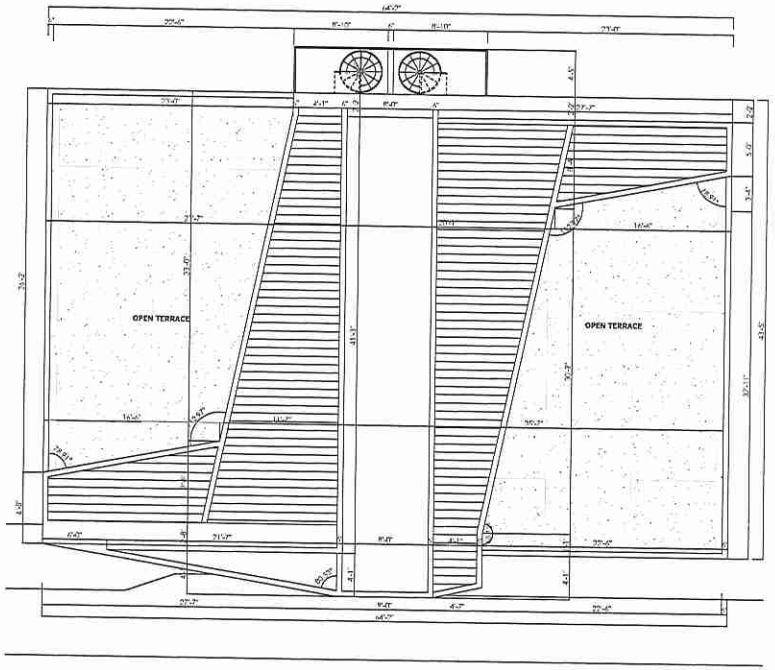
THE GATE HIGH PARK VILLAGE
AT VALLEY GATEWAY
SALIDA DE PR # 2 Y CARR. 171 SABANA GRANDE, PUERTO RICO

DATE:
REVISIONS:
DRAWN BY:
SCALE: 3/16"=1'-0"
SHEET NAME:
HIGH PARK VILLAGE APARTMENT FLOOR PLAN

A-1.02
SHEET 02 OF 06



TYPICAL THIRD FLOOR APARTMENT PLAN
SCALE: 3/16"=1'-0"



TYPICAL ROOF TERRACE PLAN
SCALE: 3/16"=1'-0"

THE GATE HIGH PARK VILLAGE
SCALE: 3/16"=1'-0"

AESC

ENG. GERARDO MIRANDA VILLALBA

THE GATE HIGH PARK VILLAGE

AT VALLEY GATEWAY

SALIDA DE PR # 2 Y CARR. 171 SABANA GRANDE, PUERTO RICO

DATE:

REVISIONS:

DRAWN BY:

SCALE: 3/16"=1'-0"

SHEET NAME:

HIGH PARK VILLAGE APARTMENT FLOOR PLANS

A-1.03

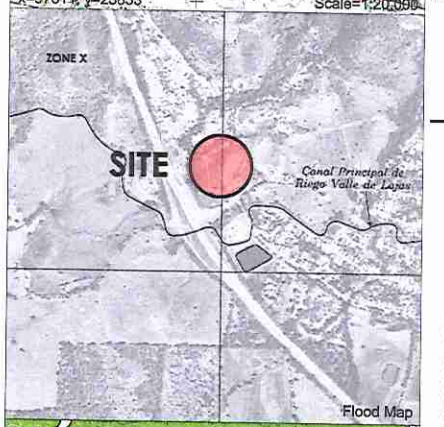
Valley Gateway

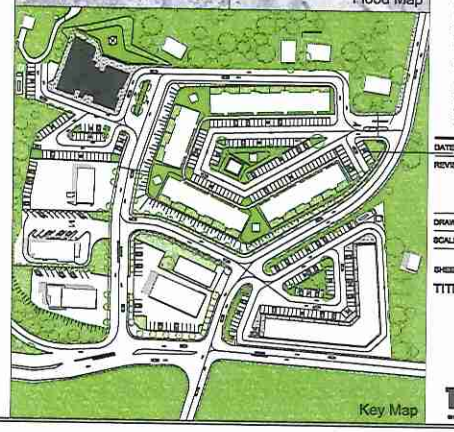
The Gate Personal Care Homes

at sabana grande

INDEX

T-1.01 _ Title Sheet
SI-1.01 _ Site Survey & Topography
AS-1.01 _ Site Plan
A-1.01 _ Floor Plans



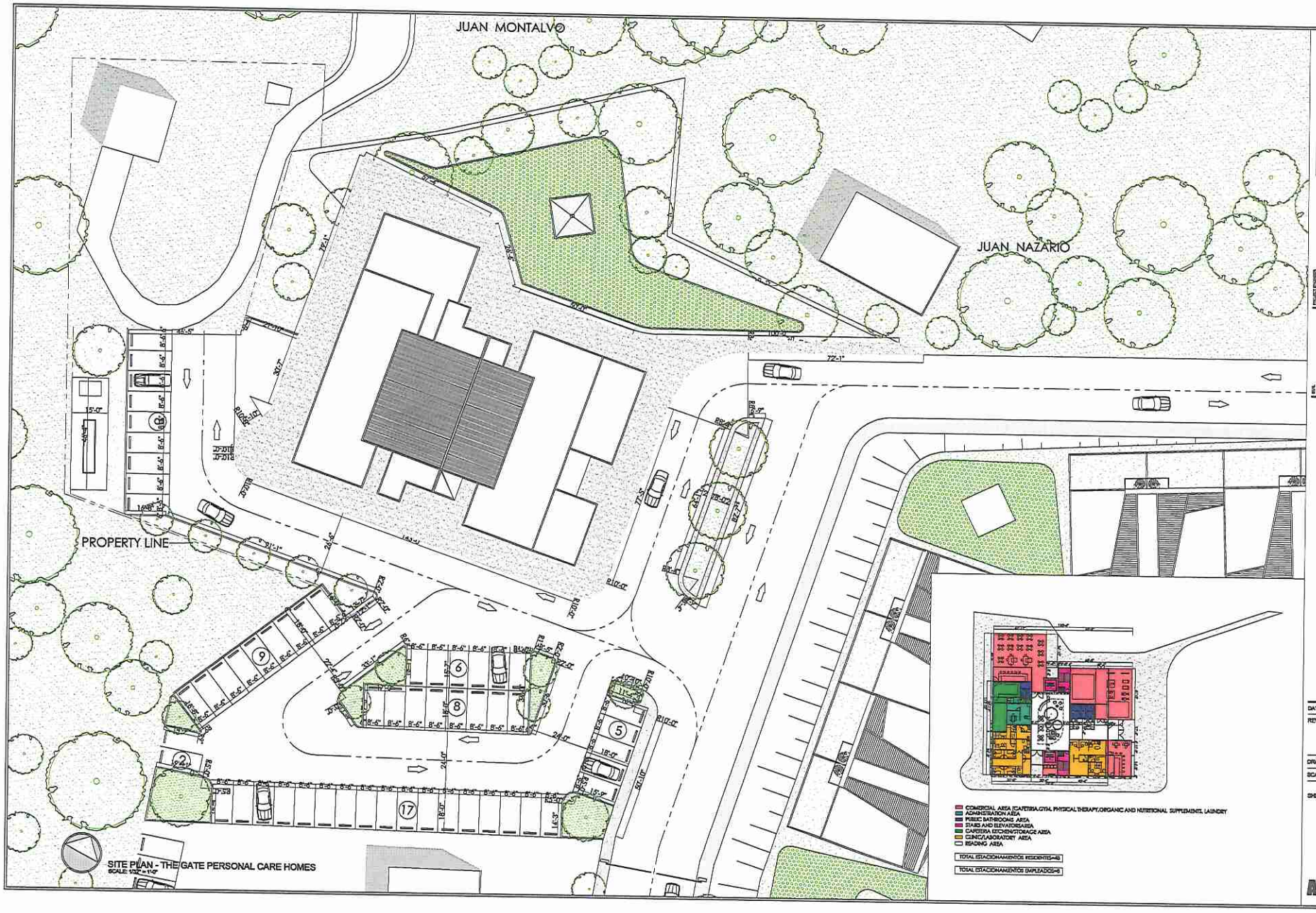


AESCAI

THE GATE PERSONAL CARE HOMES
AT VALLEY GATEWAY
SALIDA DE PR # 2 Y CARR. 171 SABANA GRANDE, PUERTO RICO

DATE: 03-19-2008
REVISIONS:
DRAWN BY:
SCALE:
SHEET NAME:
TITLE SHEET

T-1.01



AESC

All Engineering Services Corporation
Culture Shopping Center Suite 103-103 Puerto Rico
P.O. Box 6420 00732 Tel. 787.844.3335 Fax 787.228.1961

PROJECT OWNER:
ENG. GERARDO MISLA VILLALBA
CIVIL ENGINEER A.E.C.I. & ENG

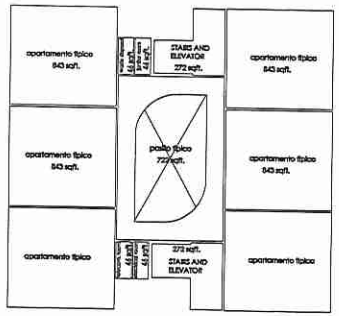
SEAL

THE GATE PERSONAL CARE HOMES
AT VALLEY GATEWAY
SALIDA DE PR # 2 Y CARR. 171 SABANA GRANDE, PUERTO RICO

DATE: 03-19-2005
REVISIONS:
DRAWN BY:
SCALE: 1/32" = 1'-0"
SHEET NAME:
SITE PLAN

AS-1.01
SHEET 01 OF 02

6 TYPICAL APTS. [843]=5,058 sqft.
2 TYPICAL CORE. [272]=544 sqft.
4 SERVICES. [46]=184 sqft.
HALLWAY =772 sqft.
ATRIUM =662 sqft.
TOTAL SQFT X FLOOR=7,170 sqft.



COMERCIAL AREA [1,691 sqft.+555 sqft. +796 sqft +87 sqft.+ 1147 sqft. +448 sqft.]= 4,724 sqft.

ADMINISTRATION AREA = 419 sqft

PUBLIC BATHROOMS AREA= [308 sqft. + 100 sqft]= 408 sqft.

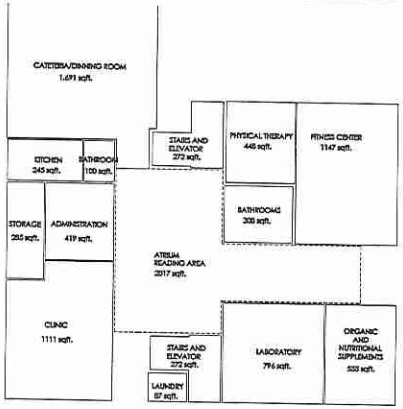
STAIRS AND ELEVATORS AREA= [272 sqft.+ 272 sqft.]=544 sqft.

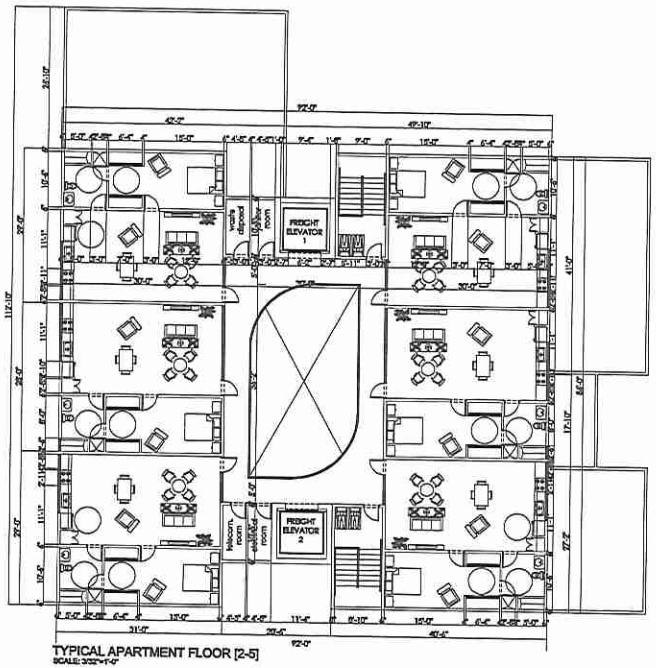
CAFETERIA KITCHEN/STORAGE AREA= [245 sqft. +285 sqft.]=530 sqft.

CLINIC/LABORATORY AREA= [1,111 sqft.+796 sqft.]= 1,907 sqft.

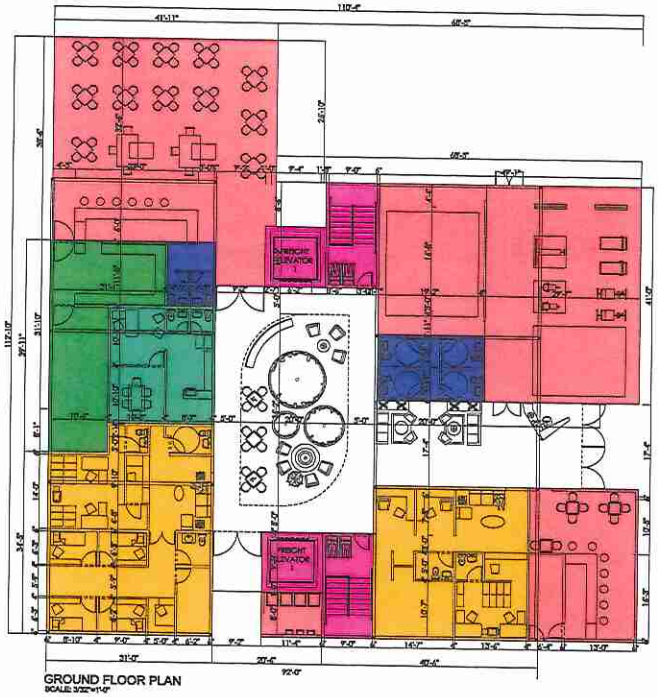
ATRIUM/ READING AREA= 2,017 sqft.

TOTAL SQFT X FLOOR=10,549 sqft.





TYPICAL APARTMENT FLOOR [2-5]
SCALE: 3/32"=1'-0"



GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 3/32"=1'-0"

- COMERCIAL AREA (CAFETERIA,GYM, PHYSICAL THERAPY,ORGANIC AND NUTRITIONAL SUPPLEMENTS, LAUNDRY
- ADMINISTRATION AREA
- PUBLIC BATHROOMS AREA
- STAIRS AND ELEVATORSAREA
- CAFETERIA KITCHEN/STORAGE AREA
- CLINIC/LABORATORY AREA
- READING AREA

AESC/PR
Arq. Exploración Servicios Corporativos
Centro Bursátil Corner
Piso 4, Suite 402
Hato Rey, Puerto Rico
Tel. 787.764.5115
Fax 787.295.5551

PROJECT OWNER:
EVELGENYEDO RIBLA VILLALBA
CRA RESIDENTIAL LLC P.R.C.S.P.

THE GATE PERSONAL CARE HOMES
AT VALLEY GATEWAY
SALIDA DE PR # 2 Y CARR. 171 SABANA GRANDE, PUERTO RICO

DATE: 02-10-2020
REVISIONS:

DRAWN BY: A. ORTIZ
SCALE: 3/32"=1'-0"

SHEET NAME:
FLOOR PLANS

A-1.02
SHEET 02 OF 02

ZARA
Sprint
GUCCI

M NU 4949