

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: Estancias del Parra 3 en Lajas (100 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 propiedad de referencia la misma es la tercera fase del concepto residencial, Estancias del Parra.

La primera fase fue de 150 unidades, realizada para principios de la década del 2000, la segunda fase actualmente en terminación es de 202 unidades y la tercera fase de 100 unidades, busca aglomerar los diferentes remanentes que quedaron de las primeras dos fases.

Esta tercera fase ya fue sometida a la Junta de Planificación para su debida Consulta de Ubicación y la misma fue endosada por todas las agencias, faltando solo la corrección de la evaluación y ambiental y el debido proceso de vista pública.

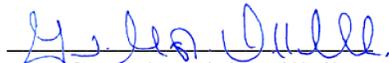
El proyecto de referencia ya fue endosado por el Municipio de Lajas. Por la única razón por la cual su proceso no ha continuado es por la recesión económica por la que atraviesa el país.

Según el PUT propuesto, dos de los tres catastros que componen esta tercera fase fueron calificados como Suelo Urbano y al tercer catastro se le ha denominado como Suelo Rustico Común. (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 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.

Cordialmente;



Ing. Gerardo Misla Villalba
Coordinador de Proyectos

MEMORIAL EXPLICATIVO
PROYECTO SEGUNDA EXT. ESTANCIAS DEL PARRA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - 100 UNIDADES
LAJAS, P. R.

PROYECTO:

Desarrollo de 100 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. Estas tendrán solares básicos de 300, 322 y 600 metros cuadrados respectivamente.

DUEÑO:

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

LOCALIZACIÓN:

Carretera PR116, Km. 0.3
Barrió Santa Rosa, Lajas, P. R.

CABIDA DE LAS PARCELAS:

18.9278 cuerdas según mensura
18.9278 cuerdas según escritura

COORDENADAS LAMBERT:

X= 145,520 Este, Y= 18,420 Norte

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Los terrenos objetos de consulta radican fuera del área zonificada del municipio de Lajas (Zona Rural). Al tratarse de una extensión, el proyecto llevará la misma zonificación que el municipio de Lajas le otorgó al proyecto Ext. Estancias del Parra, entiéndase Parámetros de R-I.

INUNDABILIDAD

Zona C (Según Proyecto Ext. Estancias del Parra adyacente)

NUMERO DE CATASTRO:

358-000- 001-52-901 (Lote A y B)

USO ACTUAL:

Vacante

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Por acuerdo con la AAA, para el desarrollo de la Urb. Ext. Estancias del Parra se hincó un pozo de 200 galones por minuto, los cuales reforzaron la infraestructura existente del área. Es por estos costos y para suplir la demanda de vivienda que hay en Lajas, y por tratarse de un proyecto que queda fuera de los límites del Valle de Lajas, que se propone el desarrollo del proyecto Segunda Ext. Estancias del Parra, el cual consiste de 100 unidades. Este desarrollo consiste de tres (3) Lotes (A, B y C) respectivamente. El Lote "A" contiene 37 unidades de vivienda, con un solar básico de 303.60 metros cuadrados. El Lote "B" contiene 31 unidades de vivienda, con un solar básico de 322 metros cuadrados. El Lote "C" contiene 25 unidades de vivienda, con un solar básico de 600 metros cuadrados mínimo.

El proyecto tiene los endosos del Municipio de Lajas, la A.E.E, la A.A.A, la ACT, el DRNA, el ICP (preliminar), Dpto. de Agricultura.

MOVIMIENTO DE TIERRA:

Se propone un movimiento de tierra de aproximadamente 66,460 metros cúbicos, inclusive en corte y relleno.

ACCESO:

El acceso al proyecto será a través de la carretera PR 116, a la altura del KM. 0.3

ENERGÍA ELÉCTRICA:

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 500 KVA.

AGUA DOMÉSTICA:

El servicio de agua doméstica puede prestarse mediante acometida a la línea de 6 pulgadas de diámetro, ya provista por el proyecto Ext. Estancias del Parra. En el caso del Lote "C" se conectará a una acometida de 4 pulgadas de diámetro.

ALCANTARILLADO SANITARIO:

El servicio de alcantarillado sanitario puede prestarse mediante acometida al sistema existente en el proyecto Ext. Estancias del Parra. En el caso de la Parcela "C" se proveerá sistemas individuales de inyección subterránea.

SISTEMA PLUVIAL:

Las aguas pluviales serán manejadas por un sistema de alcantarillado pluvial que descargará en la Quebrada Mamey temporariamente y luego en las facilidades de la futura PR 122.

DESPERDICIOS SÓLIDOS:

El proyecto cuenta con una estación de disposición y reciclaje conforme a las disposiciones de la ADS y según la Ley número 61 de 10 de mayo de 2002. Para el proyecto se implementará un plan para manejo, separación, almacenaje y disposición de

todos los materiales potencialmente reciclables que se generen en la acción propuesta tanto en la etapa de operación como en la etapa de construcción.

SEGURIDAD:

El proyecto tendrá 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.



21 de julio de 2010

ALL ENGINEERING SERVICES
PO BOX 8420
PONCE PR 00732

Caso Número: 2005-57-0523-JPU (Parra 3)

Estimado(a) señor(a):

Cumpliendo con las disposiciones de las Leyes Número 75 del 24 de junio de 1975 y 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, y para vuestra notificación oficial, le envío copia certificada del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

Le agradeceré acuse de recibo de esta notificación.


Loida Soto Nogueras
Secretaria

Anejo

1 de julio de 2010

Cuarta Extensión a la
Consulta Número 2005-57-0523-JPU

RESOLUCION

All Engineering Services Corp. por conducto del ingeniero Gerardo Mislá Villalba, amparándose en la reglamentación vigente sometió ante la consideración de la Junta de Planificación de Puerto Rico la Consulta Número 2005-57-0523-JPU para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar en una finca con cabida de 18.92 cuerdas que radica en la Carretera Estatal Número 116 kilómetro 0.3 en el Barrio Santa Rosa del Municipio de Lajas.

La parte proponente solicita la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar que consiste de 100 unidades en solares con cabida de 600.00 metros cuadrados mínimos cada uno, en una finca de 18.92 cuerdas. Los terrenos objeto de esta consulta ubican fuera del área calificada del Municipio de Lajas.

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto y en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico **ARCHIVA SIN PERJUICIO** la presente consulta por un término de seis (6) meses para que la parte proponente continúe con el trámite ambiental. Luego de transcurrido el tiempo otorgado la solicitud de reapertura deberá cumplir con el Reglamento de Cobro.

NOTIFÍQUESE: A las partes a su dirección de record.

por: Héctor J. Morales Vargas

HÉCTOR MORALES VARGAS
Presidente

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el Notifíquese habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **21 JUL 2010**

Loida Soto Noguera
Loida Soto Noguera
Secretaria





Ubicación

Catastro	358-000-001-60
Coordenadas Nad83	x: 134717.1657, y: 224182.0991 (Lat: 18.05082582, Lon: -67.04994037) Ver: Google Yahoo
Área Aprox. (m.c.)	36329.8907
Municipio	Lajas
Barrio	Lajas (99.3%), Santa Rosa (0.7%)

Características Ambientales

Zona Inundabilidad	X (88.3%)	A (11.7%)	
Panel Inundabilidad	/ZU00C15/0H		
Floodway			
Suelo Geológico	FrA (79.6%)	JaC (11.8%)	DeD (8.7%)

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	Lajas

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

Status POT Fase: 4

Uso Existente (en proceso de validación)

Permiso 3 Casos AH12+ 1 Casos U12



Ubicación

Catastro **358-022-470-14**
 Coordenadas Nad83 x: 134462.5589, y: 224402.0689
 (Lat: 18.05280547, Lon: -67.05235217)
 Ver: [Google](#) | [Yahoo](#)

Area Aprox. (m.c.) 35370.7405

Municipio Lajas

Barrio Lajas

Características Ambientales

Zona Inundabilidad

Panel Inundabilidad /2000C15/0H

Floodway

Suelo Geológico DeD (5/1.0%) DeF (3/1.9%) JaC (8.1%) DeC (0.0%)

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

Distrito Sobrepuesto

Zona Histórica

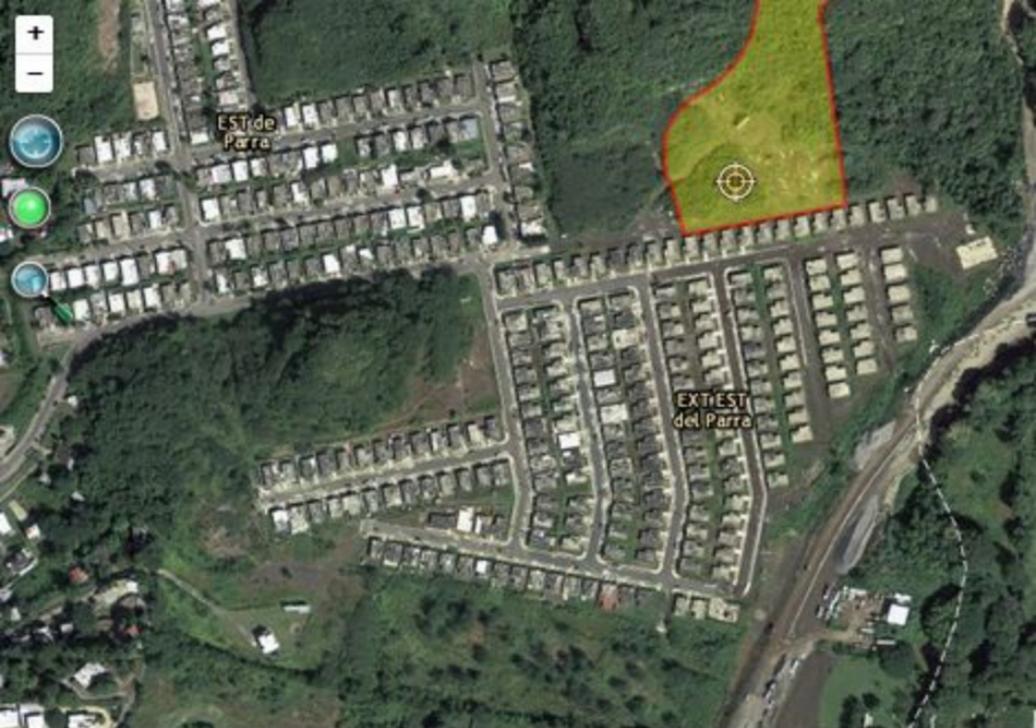
Sitio Histórico

Reglamento Aplicable

- [Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos](#)

Vigencia de GeoDato de

Calificación



Ubicación

Catastro **358-013-701-01**
 Coordenadas Nad83 x: 134826.4708, y: 224650.7393
 (Lat: 18.05506928, Lon: -67.04892285)
 Ver: [Google](#) | [Yahoo](#)

Area Aprox. (m.c.) 24910.7768

Municipio Lajas

Barrio Lajas

Características Ambientales

Zona Inundabilidad

Panel Inundabilidad /2000C1b/0H

Floodway

Suelo Geológico Lo (11.2%) DeU (38.3%) DeF (11.9%) DeC (6.6%)

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 Lajas

Distrito Sobrepuesto

Zona Histórica

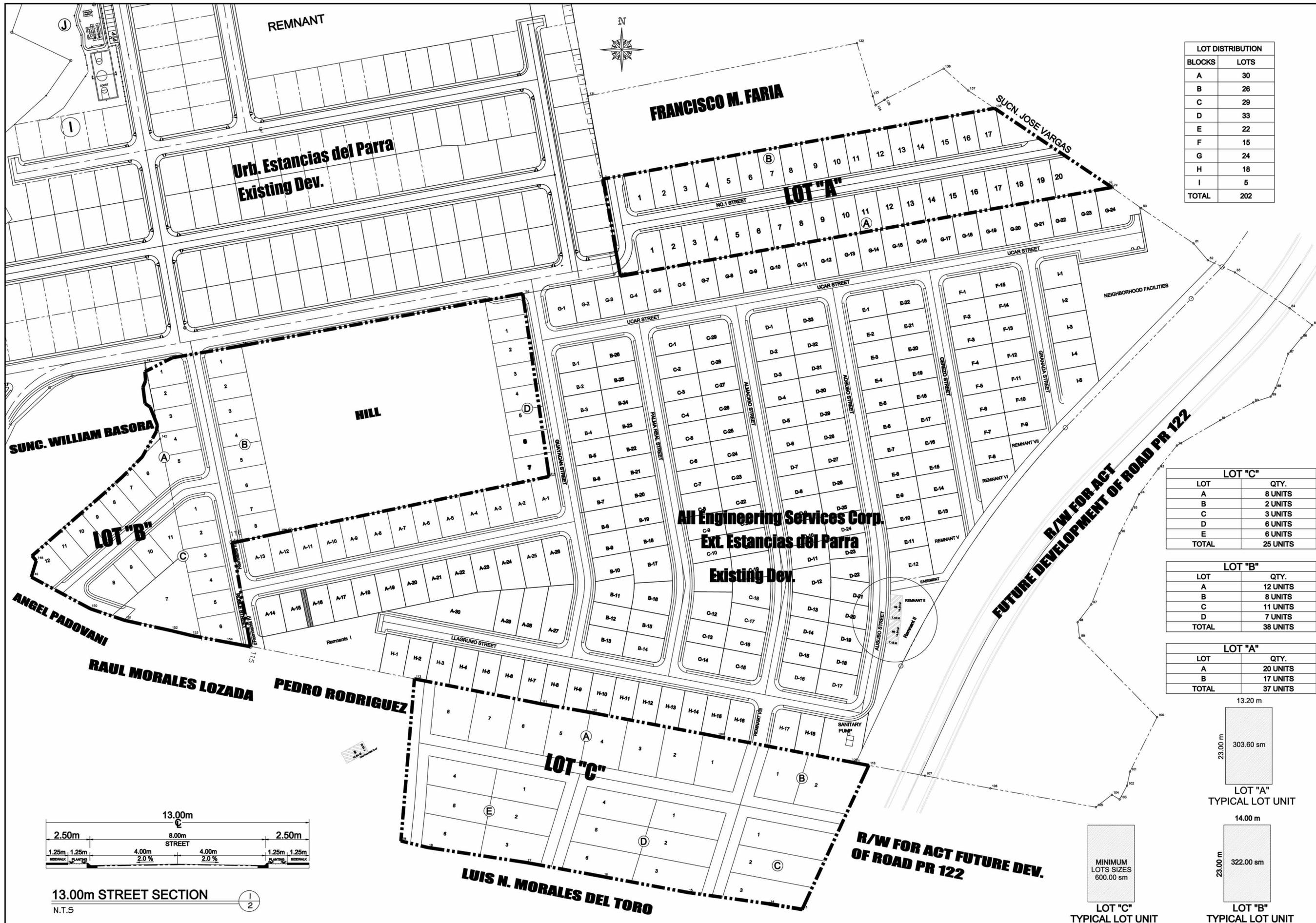
Sitio Histórico

Reglamento Aplicable

- [Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos](#)

Vigencia de GeoDato de

Calificación

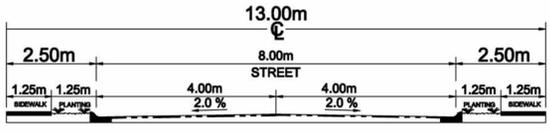
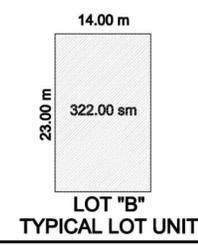
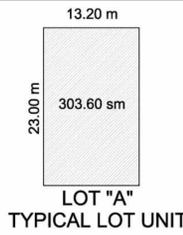


LOT DISTRIBUTION	
BLOCKS	LOTS
A	30
B	26
C	29
D	33
E	22
F	15
G	24
H	18
I	5
TOTAL	202

LOT "C"	
LOT	QTY.
A	8 UNITS
B	2 UNITS
C	3 UNITS
D	6 UNITS
E	6 UNITS
TOTAL	25 UNITS

LOT "B"	
LOT	QTY.
A	12 UNITS
B	8 UNITS
C	11 UNITS
D	7 UNITS
TOTAL	38 UNITS

LOT "A"	
LOT	QTY.
A	20 UNITS
B	17 UNITS
TOTAL	37 UNITS



All Engineering Services Corp.
 Calle Shopping Center
 Suite 102-103, Ponce, P.R.
 P.O. Box 9450 00752
 www.ae-sc.com

OWNER:
 SEAL:

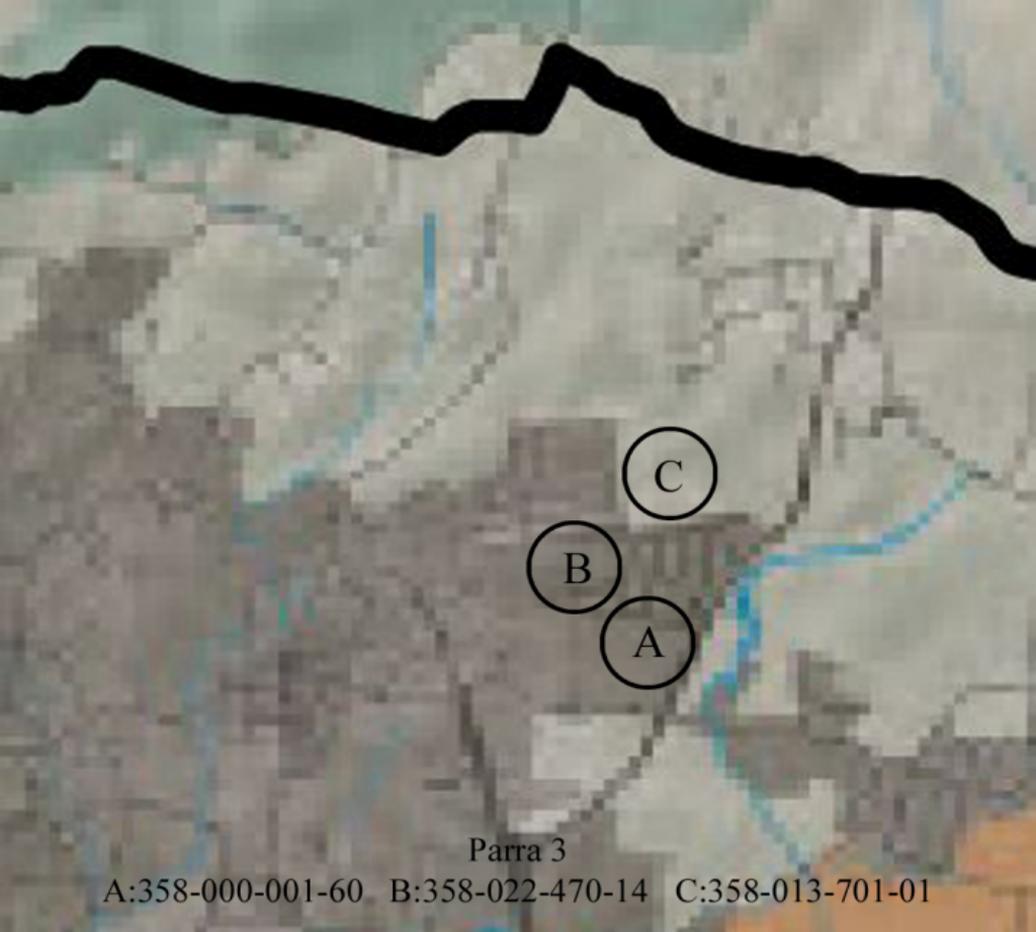
DESIGNER:
GERARDO MISLA VILLALBA
 LIC. 3484
 CIVIL ENGINEER
 SIGNATURE:

DATE: 04-27-2005
 SCALE: 1:1000
 REVISOR: DWG BY: J.A.T.
 21-OCT-2005 J.C.T.
 26-APRIL-2006 J.C.T.

SHEET TITLE:
LOTS DISTRIBUTION

PAGE NO: 3/3
 PROJECT NAME:
Second Ext. Estancias del Parra
 ADDRESS:
 SANTA ROSA WARD
 ROAD PR-116 Km 0.3





Clasificación de Suelos

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