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: Paseo del Lago 1 (218 unidades)
Paseo del Lago 2 (290 unidades)
"Lago Horizonte Commercial Park" (15 lotes comerciales y 21 residencias)

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 tres propiedades de referencia las mismas forman parte de una alianza estratégica entre nuestra corporación y la familia Hatton Rentas para desarrollar el área. Las propiedades de referencia han sido presentadas ante el Municipio de Juana Díaz y han obtenido su correspondiente endoso del Municipio.

De las tres propiedades ya la denominada Paseo del Lago 1, obtuvo su aprobación de la Junta de Planificación y de ARPE para desarrollo Preliminar. Por la única razón por la cual su proceso no ha continuado es por la recesión económica por la que atraviesa el país.

La segunda parcela, Paseo del Lago 2, actualmente se encuentra en negociaciones con la AAA, para el servicio de alcantarillado sanitario, ya que la AAA está utilizando parte de los terrenos de esta urbanización para proveer alcantarillado a toda esta región. La misma queda entre la Urbanización existente Lago Horizonte y el proyecto aprobado Paseo del Lago 1.

La tercera parcela, "Lago Horizonte Commercial Park", por sus características privilegiadas de topografía y de dar frente a la Carretera PR-14 y estar en la colindancia con el Municipio de Ponce, presenta una oportunidad para desarrollo comercial o mixto de la región y así se le fue presentado al Municipio.

Según el PUT propuesto, se le ha denominado a las tres parcelas como Suelo Rustico Especialmente Protegido Agrícola. (Esto según lo que se puede observar en el Mapa propuesto). Nosotros entendemos que la propiedad de referencia, la previamente endosada por ARPE y las otras dos cuentan 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, según se solicitara mediante Consulta de Ubicación.

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

_____
Ing. Gerardo Misla Villalba
Coordinador de Proyectos

Ubicación	
Catastro	**366-000-002-41**
Coordenadas Nad83	x: 188588.9226, y: 224133.5416 (Lat: 18.05134982, Lon: -66.54111294) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	77790.2192
Municipio	Juana Diaz
Barrio	Callabo
Caracteristicas Ambientales	
Zona Inundabilidad	X (91.7%) | A (5.3%) | 0.2 PCT (0.0%)
Panel Inundabilidad	72000C1670J
Floodway	
Suelo Geológico	HtC2 (81.7%) | W (18.3%)
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	

Ubicación	
Catastro	**366-000-003-49**
Coordenadas Nad83	x: 189155.6942, y: 223506.3639 (Lat: 18.04568621, Lon: -66.53575638) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	140188.8907
Municipio	Juana Díaz
Barrio	Callabo
Caracteristicas Ambientales	
Zona Inundabilidad	X
Panel Inundabilidad	72000C1670J
Floodway	
Suelo Geológico	HtB (17.7%) HtC2 (15.6%) Jg (6.8%)
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 Díaz
Distrito Sobrepuesto	
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Vigencia de GeoDato de Calificación	
Status POT	
Uso Existente (en proceso de validación)	

Ubicación	
Catastro	**366-000-003-48**
Coordenadas Nad83	x: 189097.9101, y: 223847.6751 (Lat: 18.04876966, Lon: -66.53630396) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	179093.2722
Municipio	Juana Diaz
Barrio	Callabo
Caracteristicas Ambientales	
Zona Inundabilidad	X (99.8%) | A (0.6%) | 0.2 PCI (0.2%)
Panel Inundabilidad	/2000C16/0J
Floodway	
Suelo Geológico	HtC2 (62.6%) | HtB (31.1%) | Jg (6.1%)
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)	

.Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

28 de agosto de 2008

Consulta Número 2003-64-0662-JPU

RESOLUCION

El 18 de julio de 2003, Strategic Equity Group, Inc., representada por el Ing. Camilo Almeyda Eurite, en adelante el proponente, amparándose en la reglamentación vigente en ese momento, presentó ante la consideración de la Junta de Planificación de Puerto Rico, en adelante la Junta, la consulta de ubicación de referencia, para un proyecto residencial unifamiliar de 222 solares, en una finca de 35.94 cuerdas, según escritura, ubicada al sur de la carretera PR-14, en el sector El Guayo del barrio Jacaguas del municipio de Juana Díaz y una propuesta para conceder los parámetros de un Distrito Residencial Tres (R-3) a los terrenos de la finca antes descrita, la cual ubica en un área no zonificada (no calificada) de dicho Municipio.

Mediante Resolución de 15 de agosto de 2003, la Junta decretó un suspenso en el trámite de la consulta, para recibir comentarios de las agencias consultadas, a saber: la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT), el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), el Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), el Departamento de Agricultura (DA), y el municipio de Juana Díaz. Además, para referir al Departamento de la Vivienda (DV) la propuesta para cumplir con el trámite ambiental correspondiente; el DV debería notificar a la Junta en 15 días, el tipo de documento ambiental requerido. Dicha Resolución fue notificada el 4 de septiembre de 2003

Posterior al referido, se recibieron todos los comentarios solicitados a las agencias, los cuales se discutirán más adelante.

Mediante Acuerdo del 31 de enero de 2005, la Junta mantiene el suspenso de la consulta, ya que faltaban varias agencias de comentar el proyecto y no se había recibido evidencia del cumplimiento de la consulta con la Ley Núm. 9 de 18 de junio de 1970, según enmendada, Ley sobre Política Pública Ambiental. Previo a la notificación del Acuerdo del 31 de enero de 2005, en su reunión del 4 de febrero de 2005, la Junta lo dejó sin efecto y procedió con al archivo sin perjuicio por sesenta (60) días de la consulta, para que el proponente sometiera la información solicitada por el DV, para culminar el proceso ambiental de la consulta. La Junta advierte a la parte proponente que, de transcurrir el término, deberá cumplir con el Reglamento de Cobro para la solicitud de reapertura. La resolución se notificó el 3 de marzo de 2005.

El 2 de mayo de 2005, el representante del proponente sometió el Informe Ambiental al DV y copia a la Junta. En carta de 6 de noviembre de 2006, el DV solicitó a la Junta requerir al proponente mostrar causa por la cual no se archive el caso por no someter la información adicional solicitada por el DV.

Posteriormente, en carta de 21 de mayo de 2007, el Arq. Federico Del Monte solicitó a la Junta archivar la consulta debido a que el DV solicitó al proponente, mediante cartas del 7 de junio de 2005 y 4 de mayo de 2006, información adicional, así como la carta a la Junta pidiéndole requerir al proponente mostrar causa de por qué no debía archivarse la consulta por no someter la información requerida y el proponente no presentó la misma.

En comunicación de 24 de mayo de 2007, presentada en la Secretaría el 29 de mayo de 2007, se recibió una carta del representante del proponente en contestación a la del Arq. Del Monte, donde explicó la tardanza en someter la documentación por que no se había revisado el Estudio de Flora y Fauna y faltaba el Estudio Arqueológico, entre otros, e indicó que sometería la información requerida por el DV en treinta (30) días.

El 28 de marzo de 2008, se recibió en la Oficina del Secretario de la Junta carta del DV fechada el 26 de marzo de 2008, que incluyó copia de la carta de la Junta de Calidad Ambiental de 12 de marzo de 2008, estableciendo el cumplimiento del proyecto para la consulta de referencia con el Art. 4-B (3) de la Ley Núm. 416 del 22 de septiembre de 2004, según enmendada. Debemos señalar que tanto la carta del DV como de la JCA se referían a 218 viviendas y no a 222 como originalmente se radicó. Ese mismo día la Junta reabrió el caso y lo dejó en suspenso para que la parte proponente sometiera los documentos de vista pública. La resolución es notificada el 3 de abril de 2008.

El 1 de mayo de 2008, se recibió en la Junta la documentación necesaria para la celebración de la vista y documentación mediante la cual se acredita que Paseo del Lago Development, Inc. adquirió la propiedad objeto del proyecto y los derechos de continuación con el proyecto y una carta autorizando al Ing. Camilo Almeyda Eurite, Gerardo Misla Villalba y Luis E. Arroyo, Jr. a representarles ante las agencias concernidas.

La Junta reunida ese mismo día, 1 de mayo de 2008, emitió una resolución dando el visto bueno a la audiencia pública. La misma fue notificada el 15 de mayo de 2008.

El 20 de mayo de 2008, el proponente sometió nueve (9) copias del plano enmendado donde se disminuyó el número de solares de 222 a 218. Esto para sustituir el plano radicado originalmente con los documentos de la vista. Sobre este asunto, la Junta no emitió resolución, pero entendemos que lo que se hizo fue atemperar los planos al número de unidades para las cuales se certificó el cumplimiento ambiental.

En su reunión del 22 de mayo de 2008, la Junta emitió una Resolución mediante la cual declaró con lugar la solicitud de método alterno de notificación y ordena, como medida cautelar, la colocación de un rótulo en la finca objeto de la consulta. Ésta se notificó el 2 de junio de 2008.

Para considerar y conocer los planteamientos y prueba de la parte proponente, así como de las partes interesadas y del público en general, se celebró la audiencia pública el 27 de junio de 2008, a las 10:00 de la mañana en el Salón de la Legislatura Municipal en la Casa Alcaldía del Municipio de Juana Díaz, previo publicación del Aviso de Vista Pública en la página 24 del periódico EL VOCERO y del Método Alterno en la página 10 del periódico EL VOCERO, ambos de fecha de 10 de junio de 2008. Además, según ordenado por la Junta, se colocó un rótulo en la propiedad notificando la celebración de la vista pública.

La parte proponente estuvo representada en dicha vista por el Ing. Gerardo Misla Villaba y Luis E Arroyo, Jr. El municipio de Juana Díaz fue representado por el Ing. Luis Girona Zayas. No asistieron representantes de las demás agencies gubernamentales o corporaciones públicas. Hubo participación ciudadana y amplia asistencia del público. Más adelante discutiremos las presentaciones y planteamientos hechos por los vecinos.

Del expediente del caso, así como de la prueba documental y testifical presentada en la audiencia, formulamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHO

1. El predio objeto de la consulta tiene una cabida de 35.94 cuerdas, según escritura y radica en el sector El Guayo del barrio Jacaguas del municipio de Juana Díaz, al sur de la Carretera Estatal número 14, kilómetro 11.1 interior. Está delimitado por el norte, con un camino vecinal; por el sur, y el este, con la carretera municipal El Guayo; y por el oeste, con terrenos de la Sucn. J. Serrallés, Inc.

2. El predio objeto de consulta, se encuentra fuera del área zonificada (calificada) del municipio de Juana Díaz.

3. Se propone la ubicación de un proyecto residencial compuesto de 218 unidades de vivienda en solares con una cabida mínima de 350 metros cuadrados. Se contemplan parámetros del Distrito Residencial Intermedio (R-I) para el proyecto.

4. La topografía del predio es llana con una pendiente de 3% de norte a sur. Se estima un movimiento de tierra balanceado de alrededor de 20,000 metros cúbicos.

5. El área aledaña al predio objeto de consulta muestra un comportamiento mixto: Residencial Intermedio; de Baja Densidad; Comercial de colmado, farmacia e Industrial de productos de aluminio.

6. El proyecto en cuestión ubica fuera de la zona susceptible a inundación de acuerdo con la Hoja 72000C1670H de los *Flood Insurance Rate Maps*.

7. La inversión estimada del proyecto es de unos cuatro millones cuatrocientos cuarenta mil dólares aproximadamente a ser financiados de forma convencional.

8. Del expediente surge que el proyecto bajo estudio generaría 89 empleos directos, 267 indirectos y 89 temporeros en la etapa de construcción. En la fase de operación: 15 empleos directos, 30 indirectos y 15 temporeros.

9. En cuanto a la infraestructura disponible, pasaremos a discutirla:

   a. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), en carta del 10 de julio de 2006, indicó que puede proveer el servicio de acueducto y de alcantarillado sanitario al proyecto de referencia. El servicio de acueducto, mediante conexión a la tubería de acueducto de 12" de diámetro en la carretera 14 y el alcantarillado mediante conexión a la tubería sanitaria en la PR-580 en el sector Hoyas Hondas.

      El proyecto está condicionado a la terminación y operación de la Fase II (15 MGC) de Toa Vaca. También, la parte proponente debe instalar y/o construir un "off-site" de 6" de diámetro de la PR-14 al proyecto y otro del proyecto a la tubería sanitaria en la PR-580.

      Se requirió además, el pago a la AAA de $500.00 por unidad por la conexión y uso del sistema de distribución de agua y $500.00 por unidad por conexión al servicio de alcantarillado, más $2000.00 por unidad para el pago parcial de la segunda expansión de la Planta de Filtración de Toa Vaca. Luego, en carta de 29 de enero de 2008, la AAA concedió una extensión, por un año adicional, contado a partir de esta última carta, a sus recomendaciones recogidas en su carta de 10 de diciembre de 2007. Asimismo, señala que la parte proponente deberá participar en el Consorcio Ponce Este.

      En vista de que la AAA es la agencia con pericia en materia de infraestructura de acueducto y alcantarillado en nuestro País, merecen deferencia y confiabilidad sus comentarios. Por tanto, infiere que la AAA podrá prestar el servicio de acueducto y alcantarillado al proyecto.

   b. La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), en carta del 24 de septiembre de 2003, indicó que no tiene objeción a que la Junta apruebe el desarrollo de la consulta de ubicación, sujeto a que la parte proponente indique la carga en KVA que demandará el proyecto; que en los planos se indiquen todas las servidumbres eléctricas existentes y se respeten las mismas en el proyecto. La AEE hará el estudio correspondiente para indicarle a la parte proponente los puntos de conexión al sistema y las aportaciones necesarias para mejorar el sistema eléctrico. De ser necesario, la parte proponente deberá obtener un endoso de la División de Servicios de Riego, Represas y Embalses de la AEE, si el proyecto afecta un sistema de riego.

      Estos requisitos pueden complementarse en la etapa operacional ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), de aprobarse la consulta de epígrafe.

En vista de que la AEE es la agencia con "expertise" en cuanto al tema del servicio de energía eléctrica y en base a lo antes expuesto, podrá proveer el servicio de energía eléctrica, de la parte proponente cumplir con los requerimientos de la AEE.

c. El acceso al proyecto de referencia se propone por un camino municipal al norte del predio, el cual empalma con la carretera PR-14.

La Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT)- Mediante carta de 1 de octubre de 2003, expresó que los comentarios emitidos en su carta de 16 de enero de 2002, en referencia al caso número 2001-64-0943-JPU, previamente radicado para un proyecto residencial de 217 unidades en el predio de esta consulta, continuaban vigentes. Estableció además, que se requería una aportación de $222,000.00 para las mejoras necesarias a la infraestructura vial y que su endoso estaba condicionado a un acuerdo de pago de la cantidad antes mencionada.

En síntesis, la ACT indicó, en su carta de 16 de enero de 2002, que no tenía objeción al proyecto propuesto, estableciendo que el desarrollo no se afecta por vías propuestas en el Programa de Construcción de Mejoras Permanentes y que el acceso al mismo sería por el camino municipal existente al norte de la propiedad. Además, señaló que cualquier obra a realizarse en la calle municipal existente en su intersección con la vía estatal o en la servidumbre existente de esta última, requería de un permiso de la Oficina Regional de Ponce de la Directoría de Obras Publica y consultarse con el Municipio de Juana Díaz respecto a los accesos y mejoras a través de las vías municipales.

En vista de que la ACT es la agencia con pericia en materia de infraestructura vial en nuestro País, merecen deferencia y confiabilidad sus comentarios. Por lo tanto, la ACT cuenta con la infraestructura necesaria para absorber el aumento en tránsito que este proyecto pueda generar en la PR-14. Sin embargo el acceso a la PR-14 es por una calle municipal.

En referencia a la calle municipal al norte del predio, que conecta la PR-14 con el proyecto, no se menciona el hecho de que un tramo de esa calle es la calle principal de la Urb. Extensión Lago Horizonte. Según surge de la información vertida por varios vecinos en la vista pública, esta calle es parte de la servidumbre de paso que le da acceso a las fincas en el área sur de esa urbanización, de la cual el predio objeto de la presente consulta forma parte. Los cinco (5) deponentes que representaron a los vecinos de la urbanización antes mencionada, así como los vecinos al sur del proyecto mencionaron como su principal, y en la mayoría de los casos, su única preocupación con respecto a la construcción del proyecto, el acceso al mismo.

El único acceso en este momento es por esa antigua servidumbre de paso. Según el testimonio de los vecinos, parte de esa servidumbre pasa por el predio del proyecto y otra parte por el remanente de esta finca, el cual pertenece a Strategic Equity Group, Inc. (Strategic), anterior dueña del predio donde se pretende desarrollar el proyecto. Tanto Strategic como Paseo del Lago Development, Inc. tienen un acuerdo (según lo mencionaron en la vista pública) para desarrollar, de ser necesario, una carretera de cuatro (4) carriles que daría acceso a los dos (2) predios y a otras fincas del área. El problema que se vislumbra, según los deponentes, surgiría en el tramo mencionado en el párrafo anterior que permite el acceso de las fincas colindantes con la PR-14. Este tramo es de sólo dos (2) carriles y los vecinos temen que al construirse éste y otros proyectos en el área, se cree un embotellamiento en el sector.

El proponente informó que existe un Estudio de Tránsito, pero no se proveyó copia, tampoco existe ningún otro documento que aborde esta cuestión, que es fundamental.

En base a la información y documentación presentada, el acceso a la PR -14 a través de la vía municipal podría verse seriamente afectado en el futuro, de aprobarse otros proyectos en el área. Por tanto, se recomienda que el proponente se reúna con el Municipio y estudie las posibilidades de hacer algunas mejoras al acceso señalado o buscar un acceso alterno que facilite el tránsito desde y hacia el predio y las fincas aledañas.

10. El Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP)- Mediante carta de 11 de septiembre de 2003, indicó que el proponente deberá radicar en el Programa de Arqueología y Etnohistoria del ICP una solicitud de servicios arqueológicos para los efectos de comentarios por parte del ICP.

    Indicó además, que se archivarán los documentos relacionados con el proyecto hasta que se radique la solicitud y se pague la correspondiente cuota de servicios.

    En comunicación de 25 de abril de 2007, dirigida al Ing. Gerardo Misla Villalba, el ICP señaló que de luego evaluar el Estudio Arqueológico, Fase IA-IB, relacionado con el proyecto Paseo del Lago en Juana Díaz, determinó que no se detectó evidencia significativa, que sugiera que el desarrollo del proyecto en cuestión pudiera causar algún tipo de impacto adverso a recursos arqueológicos. Por lo tanto, el Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre autorizó se procediera con el proyecto de 35.94 cuerdas ubicado en la PR-14 en el barrio Jacaguas, sector El Guayo, en Juana Díaz. El ICP advirtió que dicha autorización corresponde a los asuntos relacionados con la arqueología terrestre y no constituyen endosos del Programa de Zonas y Monumentos Históricos, al cual deberán solicitar autorización. Asimismo, advierte que el proponente queda sujeto a las obligaciones que impone la Ley Núm. 112 de 20 de julio de 1988, según enmendada, que establece que en caso de que durante el desarrollo del proyecto se descubra o impacte algún depósito, elemento, estructura o vestigio de naturaleza arqueológica, se deberá paralizar todo tipo de actividad de excavación, movimiento o remoción de la corteza terrestre y notificar en un plazo de veinticuatro (24) horas al Consejo.

    La evaluación del proyecto por parte del Programa de Patrimonio Histórico Edificado puede delegarse a la etapa operacional ante la ARPE, de aprobarse la presente consulta.

11. El Departamento de Agricultura (DA)- Luego de su evaluación del proyecto, recomendó no objetar la consulta mediante carta del 6 de octubre de 2003. Se basó esta posición en que el proponente se comprometió a sembrar 1,561 árboles nativos y ornamentales para sustituir 672 árboles frutales que había en el predio y los cuales fueron cortados y removidos con permiso y bajo la supervisión del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

12. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA)- En carta del 15 de abril de 2008, dirigida al Arq. Federico del Monte, Secretario Auxiliar del DV, informó que está evaluando el documento ambiental sometido, pero que como el proyecto se encuentra en el Área Crítica del Acuífero del Sur, es necesario se presente la siguiente información para continuar la evaluación del proyecto:

    > "Una certificación de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados donde se indique que el abasto de agua potable provendrá de una fuente superficial y no subterránea."

    Entendemos que la AAA no debe tener problemas en proveer dicha certificación, ya que de la carta enviada al proponente surge que las facilidades de acueducto y alcantarillado están disponibles, más aún, el proponente forma parte del Consorcio de Aguas de Ponce, Inc., entidad creada

por los desarrolladores para instalar una línea de transmisión de aguas filtradas desde la planta compacta de Coto Laurel por la servidumbre de paso de la carretera PR-506 y la PR-52. Incluye la construcción de un tanque de almacenamiento adyacente a uno existente en el barrio Sabaneta de Ponce.

Por lo antes expuesto, no vemos en este momento ningún reparo serio al proyecto por parte del DRNA.

13. La Junta de Calidad Ambiental (JCA)- En carta de 12 de marzo de 2008, señaló que evaluó el documento ambiental y determinó que el mismo cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 4-B(3) de la Ley sobre Política Pública Ambiental, Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada. (DN 08-0213 DV). No obstante, para una mejor realización del proyecto, la JCA formuló una serie de recomendaciones las cuales, consideramos deben ser atendidas en la etapa operacional ante la ARPE.

14. La Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS) en carta del 15 de enero de 2008, instruyó al proponente sobre los reglamentos y leyes con los que debe cumplir, así como el proceso de reciclaje. Entendemos que estas recomendaciones deben ser atendidas en la etapa operacional ante la ARPE.

15. El Municipio de Juana Díaz- expresó su endoso al proyecto de epígrafe mediante carta del 12 de abril de 2004. En dicha carta el Municipio manifestó su respaldo al desarrollo propuesto, sujeto a que se cumpla con los siguientes requisitos:

    a) Coordinar las obras del sistema de agua potable con la AAA, toda vez que esa agencia nos ha planteado en varias ocasiones el problema existente en Juana Díaz en relación al agua potable.

    b) Coordinar con el Municipio de Juana Díaz el diseño y las obras de las facilidades recreativas.

    c) Coordinar y establecer alternativas para el recogido de la basura que tanto ha sido afectada por este tipo de desarrollo cuando se realiza sin planificación, como por ejemplo construir un área para depósito de basura y acopio de reciclaje.

    d) Las calles deberán ser asfaltadas con 2" de asfalto compactado y con facilidades de aceras y encintado. Cumpliendo con la ley ADA.

    e) Deberá rotular todas las calles del proyecto según la Hon. Asamblea Municipal apruebe la rotulación de la misma.

    f) Deberá cumplir con la Ley para Crear Áreas de Recuperación de Material de Reciclaje en los Complejos de Vivienda, Ley Núm. 61 de 10 de mayo de 2002.

    g) Se condiciona a que se proteja el lago de riego existente sin afectar la capacidad del mismo."

16. A tenor con la sección 3.13 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de1988, según enmendada, 3 LPRA, sección 2163 (d) y la sección 9.16 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, supra, tomamos conocimiento oficial de que el municipio de Juana Díaz, no cuenta con un Plan de Usos de Terrenos aprobado y su Plan Territorial se encuentra en su Fase III. De acuerdo con el proyecto del Plan Territorial para el predio objeto de la presenta consulta se contempla una clasificación de Suelo Urbanizable No Programado, o sea, terrenos que pueden ser declarados aptos para ser urbanizados en un periodo de ocho (8) años.

17. A tenor con la sección 3.13 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de1988, según enmendada, 3 LPRA, sección 2163 (d) y la sección 9.16 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, se toma conocimiento oficial de que conforme a los datos del censo federal de 1990, la población urbana de Municipio de Juana Díaz ascendía a 20,870 habitantes y conforme al censo decenal del 2000, la población urbana de dicho municipio alcanzó a 46,236 personas.

18. Obra en el expediente certificación de la Unidad de Vistas Públicas de la Oficina de Secretaría de la Junta, fechada el 2 de junio de 2008. Ello conforme a la Hoja de Notificación preparada por el técnico a cargo de la presente consulta, en base a la información provista por el proponente. De las cuarenta y seis (46) notificaciones enviadas a los vecinos dentro del radio, funcionarios y agencias, cinco (5) fueron devueltas por el Servicio de Correo Federal, para un total de un 10.8 por ciento de notificación devuelta. Debemos señalar que también se usó un método alterno de notificación, consistente en la colocación de un rótulo de 4 x 8 pies en los terrenos del predio y la publicación de un edicto ordinario y otro de método alterno de notificación dirigido a los titulares de ocho (8) solares que ubiquen dentro del radio de notificación, para los cuales no se consiguieron los nombres de sus titulares ni direcciones.

    Adicional, debemos indicar que de las cinco (5) cartas devueltas, una pertenece a un residente de Ext. Lago Horizonte y uno de los deponentes planteó que él avisó a gran número de residentes y los representó en la vista. Otra carta pertenece a la Sucn. J. Serrallos, Inc., que es dueña de una parte sustancial de los terrenos que bordean el predio del proponente. Precisamente, éste es uno de los propietarios para el cual se publicó el edicto de método alterno. Por lo que se presume su notificación y el por ciento de notificación se reduce a un 8.69 por ciento. De lo anterior concluimos que la notificación para la vista pública celebrada fue adecuada.

En armonía con las anteriores Determinaciones de Hecho, llegamos a las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO:

1. La Junta de Planificación de Puerto Rico, es el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral del país y hacer las determinaciones sobre los usos de terrenos en Puerto Rico, Artículos 4 y 11, inciso 14, de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, 23 L.P.R.A., secciones 62c y 62(j) (14).

2. Mediante la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada (Artículo 13.004), se autorizó a los municipios a adoptar Planes de Ordenación de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XIII de dicha Ley. Por tal razón, el municipio de Juana Díaz, se encuentra en la Fase III de su POT.

3. El Artículo 13.020 de la Ley Núm. 81, supra, dispone que los reglamentos de la Junta o la ARPE, o parte de los mismos, que el Municipio contemple sustituir mediante su Plan Territorial (PT), se aplicarán hasta que los nuevos reglamentos y planos de ordenación entren en vigor. Por tal razón y ante el hecho de que el predio objeto de la consulta ubica en un sector que no ha sido calificado, al atender la consulta de referencia es necesario aplicar el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, vigente desde el 28 de junio de 2008.

4. En cuanto a los "Proyectos que Requieren Consultas" el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta, con vigencia de 28 de junio de 2008, en su Sección 3.03, incisos 2, establece lo siguiente: Requerirá la presentación de consulta de ubicación las siguientes instancias:

> "2. Propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas que la Junta se haya reservado jurisdicción

> exclusiva, a tenor con el Reglamento para delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Uso y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación (Reglamento de Planificación Núm. 27)."

En el caso que nos ocupa, de las determinaciones de hecho surge que el predio objeto de consulta se encuentra situado en un área no calificada del Municipio de Juana Díaz. En la medida en que en este caso se propone un proyecto residencial unifamiliar de 218 solares, con cabidas superficiales promedio de 350 metros cuadrados, en una finca de 35.94 cuerdas situadas en un área no calificada y el proyecto contempla el desarrollo de una urbanización, que es un uso más intenso que el delegado a ARPE a través de la Sección 4.02, del Reglamento de Planificación Núm. 27 (Reglamento para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Usos y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y Para Establecer Criterios para su Evaluación), el mismo es de la jurisdicción de la Junta, vía consulta de ubicación. Véase la Sección 4.19 del Reglamento de Planificación Núm. 27, supra.

5. La consulta de ubicación es el procedimiento mediante el cual la Junta evalúa, pasa juicio y toma la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas que la Junta se haya reservado jurisdicción exclusiva, a tenor con el "Reglamento para delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Uso y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y Para Establecer Criterios para su Evaluación". Véase la Sección 2.01 (100 d) del Glosario de Términos de los Reglamentos de Planificación.

6. La Sección 3.01 del Reglamento Adjudicativo, supra, relativa a "Legitimación Activa" (standing) establece que:

> "Los asuntos adjudicativos ante la Junta de Planificación podrán ser presentados según se dispone a continuación:
>
> 1. Toda consulta y sus enmiendas, prórrogas y reaperturas podrán ser promovidas por el dueño, optante o arrendatario de la propiedad por sí o a través de su representante autorizado en casos de proyectos privados y por el Jefe de la Agencia o su representante autorizado en caso de un proyecto público."

Obra en autos copia, de la escritura número 39 sobre "Segregación, Liberación y Compraventa" otorgada el 14 de noviembre de 2000, mediante la cual "Strategic Equity Group, Inc., adquirió entre otros, la parcela "A" con cabida de 35.9494 cuerdas sita en el sector El Guayo del barrio Jacaguas de Juana Díaz, en la que se propone el desarrollo residencial que nos ocupa. Además, identificamos una autorización emitida el 15 de julio de 2003, del Presidente de la referida corporación, entre otros, para que el Ing. Camilo Almeyda Eurite presente ante las agencias del ELA una consulta de ubicación para el desarrollo de la parcela "A". Luego durante el trámite de la consulta, la parte proponente presentó copia de la escritura número 28, otorgada el 27 de agosto de 2002, a través de la cual Strategic Equity Group, Inc., vendió al Sr. Ricardo Roberto Hatton Rentas la parcela de terreno de 35.9494 cuerdas objeto de la consulta ante nos y finalmente, Paseo del Lago Development, Inc. adquirió la referida finca del Sr. Hatton Rentas, mediante escritura número 83 de Compraventa el 19 de noviembre de 2007.

Asimismo, obra en autos copia de una autorización del Presidente de Paseo del Lago Development, Inc., don Ramón Misla Villalba, para que los Sres. Camilo Almeyda Eurite, Gerardo Misla Villalba y Luis E. Arroyo, Jr., realicen cualquier gestión ante las agencias relacionadas con la consulta de epígrafe y copia de una Resolución Corporativa que autoriza a don Ramón Misla Villalba a actuar en nombre de la Corporación. Por lo que la legitimación activa de la parte proponente ha sido satisfecha.

7. La Sección 7.01 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, con vigencia de 28 de junio de 2008, relativa a "Evaluación, Tramitación y

Disposición de la Consulta", establece algunos de los documentos y elementos de juicio que deben ser considerados por la Junta al momento de adjudicar una consulta de ubicación. Entre éstos se encuentran: la compatibilidad del proyecto bajo estudio con el Plan Territorial adoptado por la Junta y aprobado por el Gobernador; el Plan de Usos de Terrenos; Mapas de Zonificación; disponibilidad de infraestructura; localización específica del proyecto, los usos existentes en el sector, inundabilidad; los rasgos topográficos del predio y el documento Objetivos y Política Pública del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico.

Entendemos que de las determinaciones de hechos y las conclusiones de derecho 2 y 3 surge que el Municipio de Juana Díaz no cuenta con un Plan Territorial aprobado. El Plan Territorial de Juana Díaz se encuentra en su fase IV. Según dicho Plan, el predio objeto de la consulta se contempla con una clasificación de Suelo Urbanizable No Programado. Aunque este es un documento preliminar, el Municipio de Juana Díaz ha expresado su apoyo al proyecto según propuesto.

Por otro lado, el municipio de Juana Díaz tampoco cuenta con un Plan de Usos de Terrenos aprobado. Por tal razón, acudimos a los Objetivos y Política Pública del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, con vigencia del 31 de octubre de 1995, que establece las políticas públicas que sirven de guía en las determinaciones sobre el uso de terrenos a la Junta. En particular el Objetivo 2.00 y 2.01 relativos a intensificar el uso de los terrenos e incentivar la maximización de la densidad en el desarrollo de áreas residenciales urbanas, utilizando como criterio la construcción de viviendas en densidades medias para la utilización más intensa del terreno.

A nuestro juicio, el desarrollo propuesto en la consulta ante nuestra consideración promueve que se intensifique el uso de los terrenos objeto de la misma, ya que se propone la división de una finca de mayor cabida para desarrollar 218 solares con una cabida promedio de 350 metros cuadrados, que cumple con el parámetro de tamaño del solar establecido para el Distrito Residencial Tres ahora equivalente a un Distrito Residencial Intermedio (R-I), según la reglamentación vigente, contemplado en la consulta ante nuestra consideración.

Según se desprende de la Determinación de Hechos Núm. 10, el proyecto propuesto cuenta con toda la infraestructura física necesaria para hacer viable el mismo o puede proveerse la misma mediante mejoras y aportaciones, de acuerdo con los comentarios emitidos por las agencias estatales consultadas. No obstante, se deberá consultar al Municipio respecto al acceso propuesto, a través del camino municipal al norte del predio.

De otra parte, entendemos que el desarrollo propuesto es conveniente por armonizar con el comportamiento que impera en el área. Asimismo, al presente el proyecto propuesto cuenta con una certificación de adecuacidad, [DN08-0213 (DV)], ya que la JCA certificó el cumplimiento de la propuesta en la consulta de referencia con la Ley de Política Pública Ambiental, mediante carta de 12 de marzo de 2008.

Entendemos que el proyecto ante nuestra consideración propicia el desarrollo del sector en la medida en que propone un uso que armoniza con el comportamiento de usos mixtos existentes en el mismo, en el que impera el uso residencial intermedio propuesto. Además, el proyecto mejoraría algunas de las condiciones existentes en la comunidad, por que se realizarán las obras y mejoras solicitadas por las agencias a la infraestructura, lo que podría ser beneficioso para toda la comunidad aledaña.

ACUERDO

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigente, y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental. También se ha dado consideración a las proyecciones poblacionales y a la disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de viviendas y otros usos en el área que comprende el proyecto propuesto.

Dicha consulta fue considerada por esta Junta de Planificación, quien acordó que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto, condicionado a los

siguientes señalamientos y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será determinada por la Administración de Reglamentos y Permisos:

1. Se autoriza un proyecto residencial unifamiliar que consiste en el desarrollo de 218 unidades de vivienda en solares con cabida mínima de 350 metros cuadrados.

2. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.

3. Se cumplirá con los requerimientos de las agencias concernidas, incluyendo las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental.

4. El proyecto propuesto tendrá parámetros de construcción conformes al Plano sometido y sellado por esta Junta de Planificación de Puerto Rico.

5. Se cumplirá con los siguientes reglamentos :

    a. Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Número 3);

    b. Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Número 21);

    c. Reglamento de Siembra, Corte y Forestación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 25);

    d. Reglamento de Calificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 4).

Los señalamientos anteriores se han hecho en base a la información disponible en estos momentos. No obstante, la Administración de Reglamentos y Permisos podrá hacer requerimientos adicionales que sean necesarios en el futuro, bien sea por situaciones que se desconocen ahora o imprevistas que pudieran surgir durante el desarrollo del proyecto en sus distintas etapas.

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, **APRUEBA** la Consulta Número 2003-64-0662-JPU, para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar, en el Barrio Jacaguas del Municipio de Juana Díaz.

DISPONIENDOSE que: (1) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del periodo de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de la notificación de este informe; (3) de no cumplirse con el término de vigencia establecido la consulta quedará AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales y (4) cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

Se apercibe, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días, contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del

depósito en el correo. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Reglamentos y Permisos. Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para instar el recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la presentación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

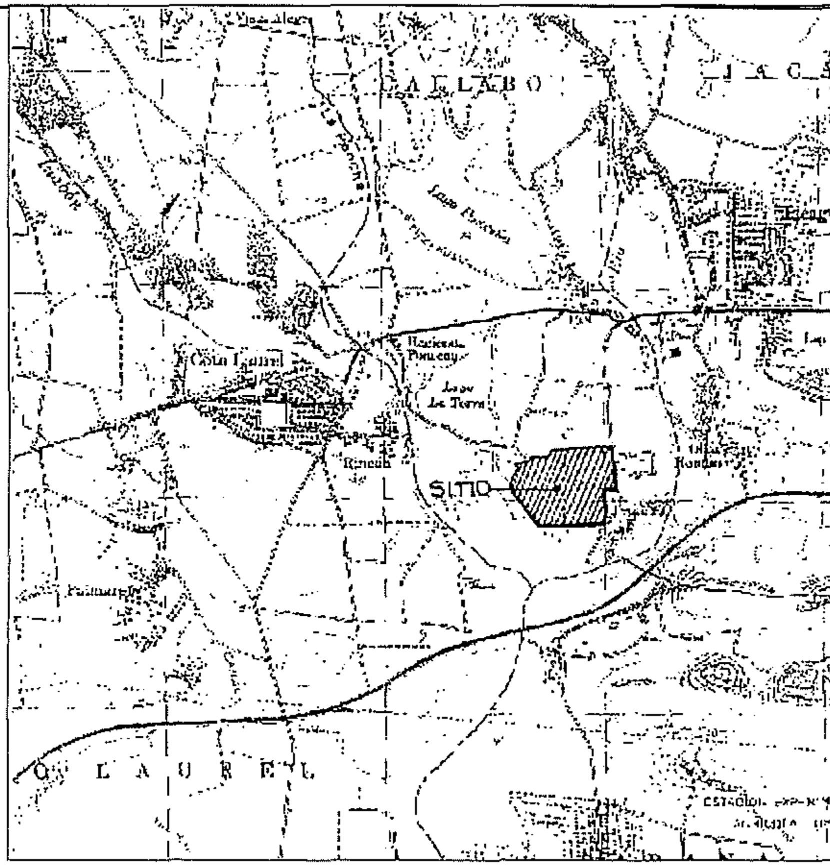
Notifíquese: A las partes cuyos nombres se mencionan a continuación, a sus respectivas direcciones de record: **Paseo del Lago Development, Inc.**, PO Box 8601, Ponce PR 00732; **Ing. Camilo Almeyda Eurite**, 1519 Ave. Ponce de León, First Federal Building Suite 1120, San Juan PR 00909; **Ing. Gerardo Misla Villalba,** PO Box 8420, Ponce PR 00732; **Municipio de Juana Díaz,** Apartado 1409, Juana Díaz PR 00795. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

Ángel D. Rodríguez
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 personas mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 12 SEP 2008

Myrna Martínez Hernández
Secretaria Interina



LOCATION MAP 1:20,000 X: 189,299 Y: 223,671

GERARDO MISLA VILLALBA
URB. PERLA DEL SUR
CALLE PEDRO M. CARATINI #4551
PONCE, PR 00717 (787)391-3253 - 844-8448

DESIGNER:
ENG. GERARDO MISLA VILLALBA
PE LIC. 18143

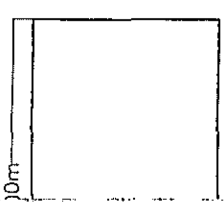
SEAL
GERARDO MISLA VILLALBA
INGENIERO LICENCIADO
LIC # 18143
PUERTO RICO

SIGNATURE

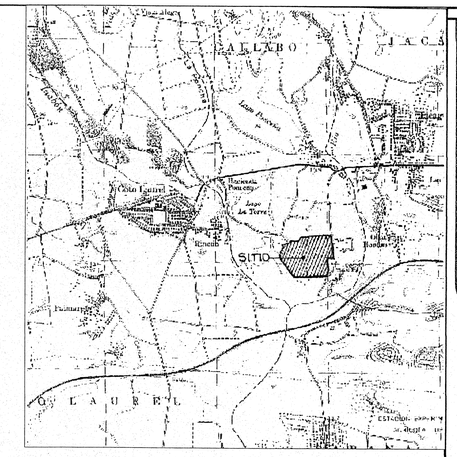
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
Representación gráfica vista
en su reunión del 28 AGO 2008

JUNTA DE PLANIFICACION
2009 MAY 20 PM 3:58

A=350.00 M²



11.1
R.

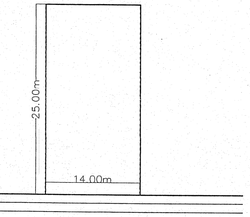


LOCATION MAP 1:20,000 X: 189,299 Y: 223,671

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
Representación gráfica vista
en su reunión del 28 AGO 2008

JUNTA DE PLANIFICACION
OFICINA DEL SECRETARIO
RADICADO
2008 MAY 20 PM 3:58

A=350.00 M²

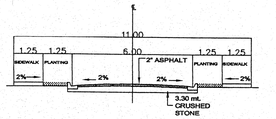


TYPICAL LOT

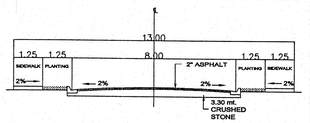
N.T.S.

SUMMARY AREAS		
DESCRIPTION	AREA	
	M²	"CUERDAS"
LOTS	90,275.5070	22.9686
NEIGHBORHOOD FACILITIES	5,044.2975	1.2834
GREEN AREAS	13,195.5584	3.3573
RECYCLING AREAS	1,772.1021	0.4508
STREETS	31,008.0518	7.8893
TOTAL	141,295.2815	35.9494

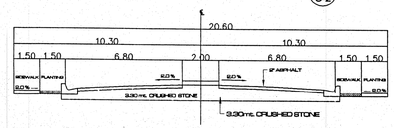
BLOCK	UNITS	AREA SM	AREA "CDAS."
A	20	7,167.0335	1.8235
B	36	17,957.9466	4.5690
C	29	11,737.1958	2.9863
D	35	13,888.2816	3.5336
E	41	15,913.4274	4.0488
F	26	9,852.0246	2.5066
G	6	3,254.5588	0.8280
H	25	10,505.0387	2.6899
TOTAL	218	90,275.5070	22.9686



11.00m STREET SECTION MRKD. (3 C-3)
N.T.S.



13.00m STREET SECTION MRKD. (2 C-2)
N.T.S.



20.60m STREET SECTION MRKD. (1 C-1)
N.T.S.

Certifico que esta es copia fiel y exacta del documento original y para que así conste, firma la presente en San Juan, Puerto Rico a 12 SEP 2008

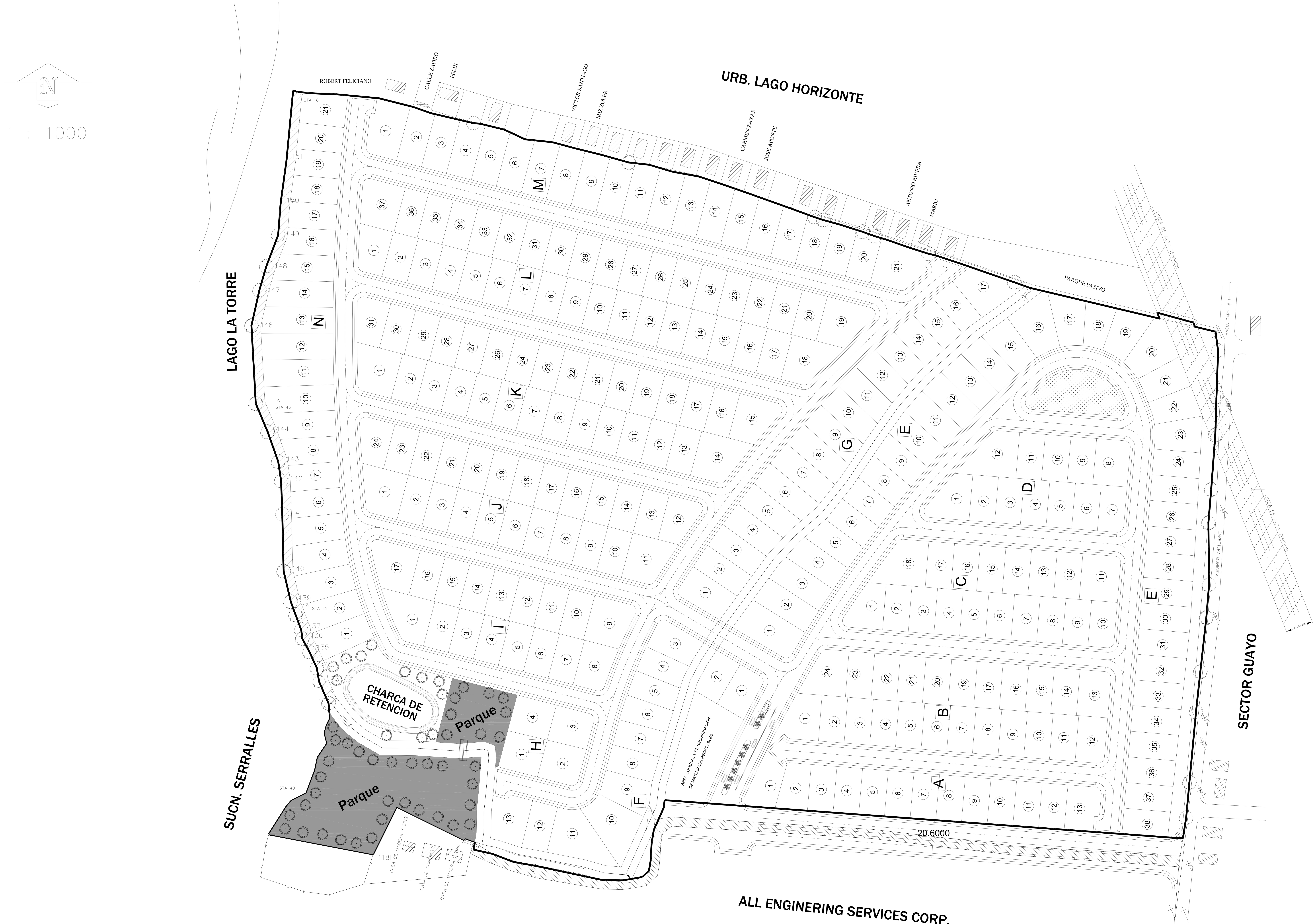
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
Secretario
Por: Subsecretaria Auxiliar

GMV
GERARDO MISLA VILLALBA
URB. PERLA DEL SUR
CALLE PEDRO M. CARATINI #4551
PONCE, PR 00717 (787)391-3253 - 844-8448
DESIGNER:
ENG. GERARDO MISLA VILLALBA
PE LIC. 18143
SEAL
GERARDO MISLA VILLALBA LIC # 18143 PUERTO RICO
SIGNATURE

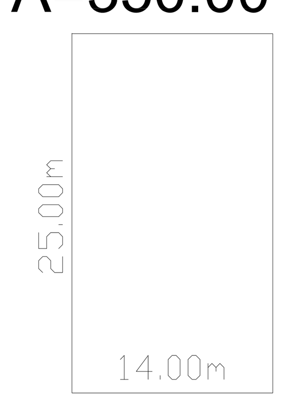
PROJECT NAME: *Paseos del Lago*
ADDRESS: State Road P.R No.14 Km. 11.1
Jacaguas Ward, Juana Diaz, PR.

DATE: OCT /14/2007
REVISIONS:
2008-05-20 C.MEDINA
DRAWN BY: J.Misla
SCALE: 1:1,000
SHEET NAME
Lot Distribution

PC-01



A=350.00 M²



Solar Tipico

SOLARES	
BLOQUE	CANTIDAD
A	13
B	24
C	18
D	12
E	38
F	13
G	17
H	4
I	17
J	24
K	31
L	37
M	21
N	21
TOTAL	290

DEVELOPER NAME

ADDRESS

REVISIONS

SYMBOL	DATE	BY

PLANO DE DISTRIBUCION

PASEO DEL LAGO II

Sec. Carr. PR-14 km. Guayabo del Bo.Jacaguas Juana Diaz P.R

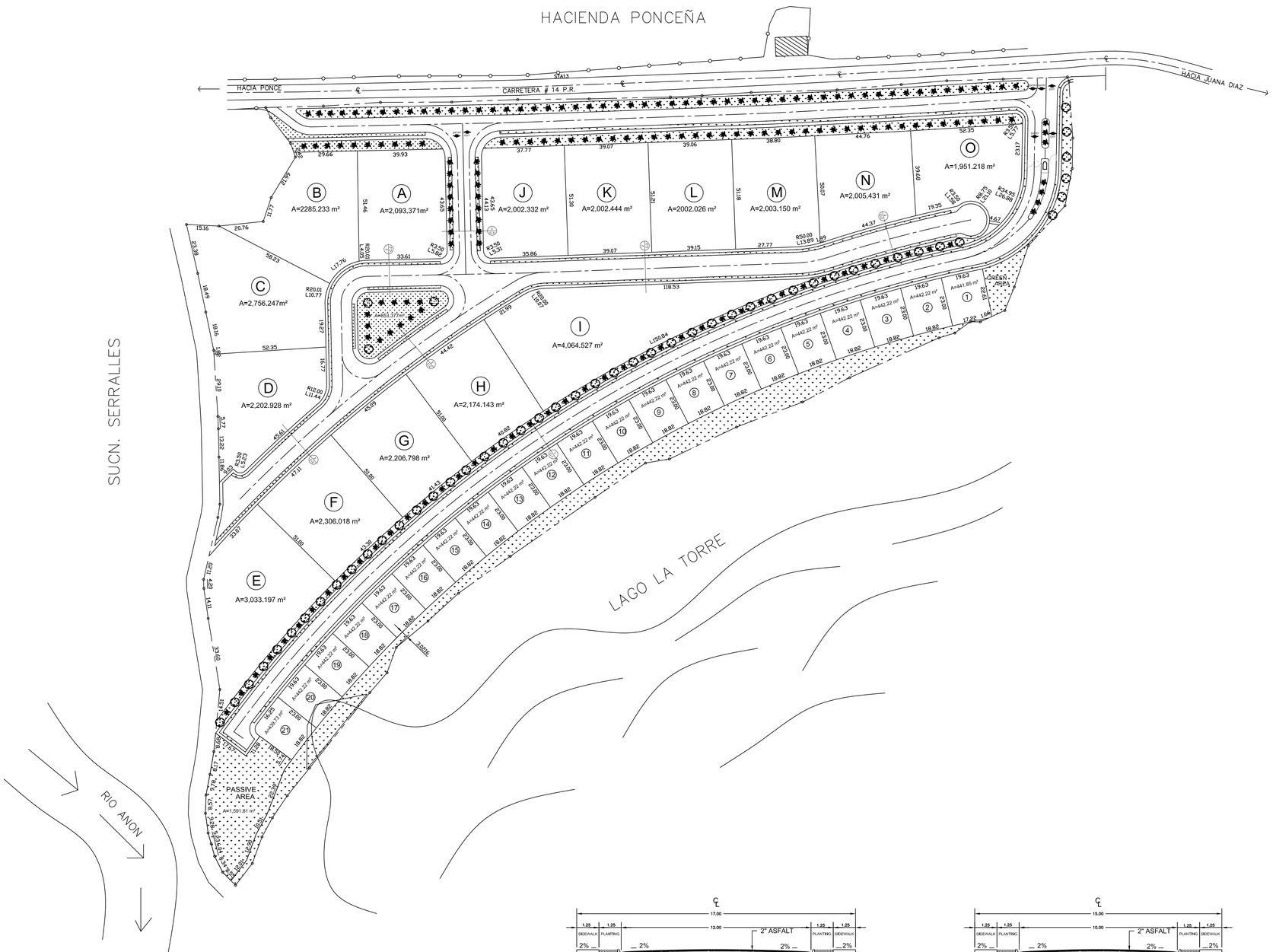
GERARDO MISLA VILLALBA
INGENIERO CIVIL PE
LIC. 18143

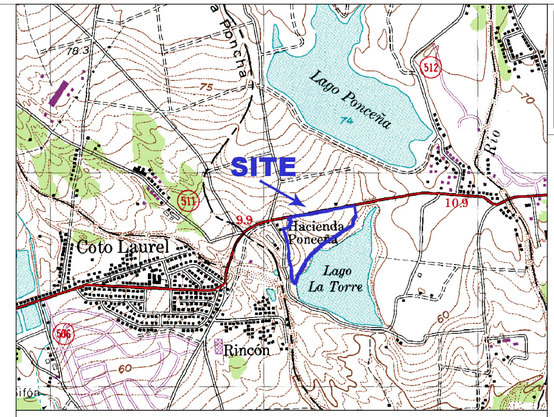
FECHA :
DEC-20-2006
JUN-18-2006
DIBUJADO
C. MEDINA
ESCALA :
1 : 1000

1 de 1

LAGO HORIZONTE COMERCIAL PARK

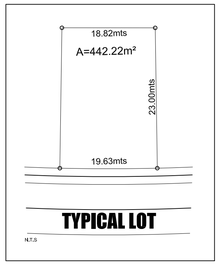
ALTERNATE DISTRIBUTION PLAN





LOCATION MAP SCALE. 1 : 20,000

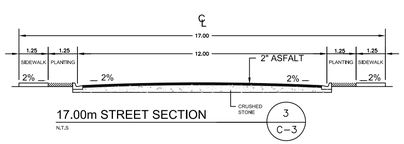
LAMBERT COORDENATES
X = 140,830
Y = 24,300



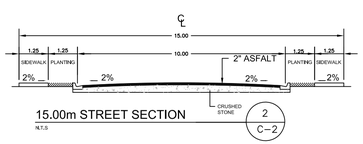
TYPICAL LOT
N.T.S

LEGEND

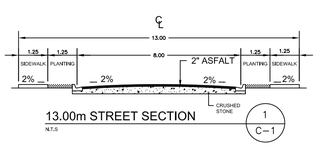
- ESTRUCTURA EXISTENTE
- PUNTO DE COLINDANCIA
- PUNTO DE CONTROL HORIZONTAL
- LINEA DE COLINDANCIA
- VERJA VECINAL



17.00m STREET SECTION
N.T.S
3
C–3



15.00m STREET SECTION
N.T.S
2
C–2



13.00m STREET SECTION
N.T.S
1
C–1

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

OWNER:

SEAL:

DESIGNER:

CIVIL ENGINEER

SIGNATURE:

DATE: July 15, 2006
SCALE: 1:1000
REVISION: DWG BY: C. MEDINA

CLIENT: INTERSCOPE INVESTMENT GROUP INC.

SHEET TITLE: SITE DISTRIBUTION PLAN

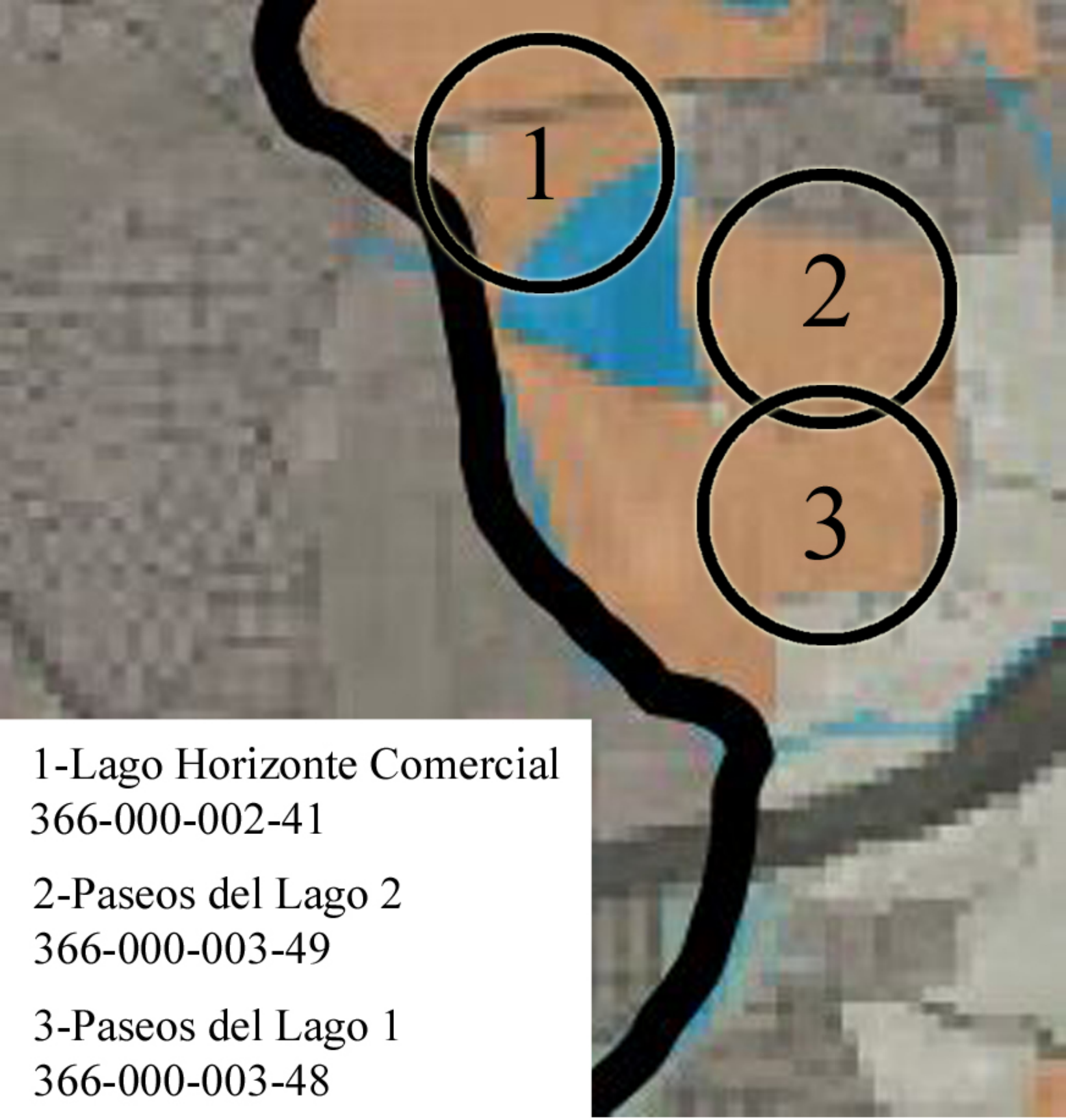
PROJECT NAME: LAGO HORIZONTE COMERCIAL PARK

ADDRESS: BOX 500 · COTO LAUREL, PUERTO RICO 00780

SITE PLAN

PAGE NO: 1

SP 1



1-Lago Horizonte Comercial
366-000-002-41

2-Paseos del Lago 2
366-000-003-49

3-Paseos del Lago 1
366-000-003-48

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
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje

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

PR 14
PASEO DEL LAGO 2
(290 unidades)
PASEO DEL LAGO 1
(217 unidades)
Paseo del Lago