

*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: Valle Tania 2 en Guanica (260 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 forma parte de una finca previamente analizada (83 cuerdas) por todas las agencias ambientales para el desarrollo de la Urbanización, ahora existente Valle Tania 1 de 262 unidades.

La propiedad de referencia (remanente de 40 cuerdas) aparte de estar fuera del área del Valle de Lajas, mantiene unas características idóneas para desarrollo, tanto por su topografía llana, sino también por las grandes obras de infraestructura que se realizaron para la primera fase contemplando la futura construcción de la segunda fase.

Obras como: charca de retención, estación de bombas sanitarias, construcción de avenida principal de 20.60 metros y obras de extramuros para la conexión de agua.

El proyecto de referencia ya fue endosado por el Municipio de Guanica. 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, se le ha denominado al proyecto 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 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 VALLE TANIA II  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - 260 UNIDADES  
GUANICA, P. R.**

**PROYECTO:**

Desarrollo de 260 unidades de vivienda de 3 cuartos, 1 baño, sala, comedor, cocina y marquesina sencilla. Ubicadas en solares de 350 metros cuadrados.

**DUENO:**

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

**LOCALIZACION:**

Carretera PR116, Km. 16.4  
Barrió Montalva, Guanica, P. R.

**CABIDA DE LA FINCA:**

83.01 cuerdas según mensura  
83.01 cuerdas según escritura

**COORDENADAS LAMBERT:**

X= 97,000 Este, Y= 17,000 Norte

**CLASIFICACION DEL SUELO:**

R-O Mapa de Zonificación de la Junta de Planificación

**INUNDABILIDAD**

Zona No Inundable según mapa digital de la Junta de Planificación.  
Panel FEMA numero 270

**NUMERO DE CATASTRO:**

54-406-000-004-02-901

**USO ACTUAL:**

Vacante

**DESCRIPCION DEL PROYECTO:**

El proyecto propuesto contempla la construcción de 260 unidades de vivienda unifamiliar de 3 cuartos 1 baño, sala, comedor, cocina y marquesina sencilla, ubicadas en solares de 350 metros cuadrados. El proyecto es uno de interés social.

**MOVIMIENTO DE TIERRA:**

Se propone un movimiento de tierra de aproximadamente 75,000 metros cúbicos para elevar los niveles existentes en todo el predio a 75 metros sobre el nivel actual.

**ACCESO:**

El acceso al proyecto será a través de la carretera PR 116, a la altura del KM. 16.4 del Municipio de Guanica.

**ENERGIA ELECTRICA:**

El proyecto puede acometerse al sistema existente de la AEE sujeto a la aprobación del punto de conexión por parte de esta. Se estima una carga preliminar de 250 KVA.

**AGUA DOMESTICA:**

El servicio de agua domestica puede prestarse mediante acometida a la línea de 8 pulgadas de diámetro, que pasa por frente del proyecto, (PR 116).

**ALCANTARILLADO SANITARIO:**

El servicio de alcantarillado sanitario puede prestarse mediante acometida al lateral con una caseta de Bomba en la carr. 116 Km 17.1. mientras tanto, se instalara una planta paquete temporera hasta que estén las Facilidades disponibles.

**SISTEMA PLUVIAL:**

Las aguas pluviales serán manejadas por un sistema de alcantarillado pluvial propio del proyecto.

**DESPERDICIOS SÓLIDOS:**

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

**SEGURIDAD:**

El proyecto tiene verja perimetral.

**EMPLEOS A GENERARSE:**

60 Directos durante la construcción.

0 durante la operación.

Certifico Correcto

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

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



Looft | Enl. Di



## Ubicación

Catastro	406-000-004-23
Coordenadas Nad83	x: 144981.0634 y: 217032.4949 (Lat: 17.98651714, Lon: -66.95280518) Ver: <a href="#">Google</a>   <a href="#">Yahoo</a>
Área Aprox. (m.c.)	99835.1783
Municipio	Guánica
Barrio	Montalva

## Características Ambientales

Zona Inundabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>
Planal Inundabilidad	/Z000C1966J
Floodway	
Suelo Geológico	<input type="checkbox"/> FrA (11.1%) <input type="checkbox"/> FvA (22.1%) <input type="checkbox"/> JoB (11.1%) <input type="checkbox"/> JoC (12.7%) <input type="checkbox"/> JaC (9.2%) <input type="checkbox"/> Det (0.5%)

## 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	<input type="text" value="Guánica"/>
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 06/02/2010



#### Ubicación

Catastro	406-000-004-08
Coordenadas Nad83	x: 145150.7000, y: 217257.1719 (Lat: 17.98855142, Lon: -66.95120953) Ver: <a href="#">Google</a>   <a href="#">Yahoo</a>
Área Aprox. (m.c.)	67247.0325
Municipio	Guánica
Barrio	Montalva

#### Características Ambientales

Zona Inundabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>
Panel Inundabilidad	/2000C-1966J
Floodway	
Suelo Geológico	<input type="checkbox"/> JoB (71.8%) <input type="checkbox"/> FrA (12.5%) <input type="checkbox"/> SgH (8.7%) <input type="checkbox"/> JoC (1.0%)

#### 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	<input type="text" value="Cuánica"/>

Distrito Sobrepuesto

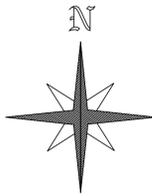
Zona Histórica

Sitio Histórico

Reglamento Aplicable

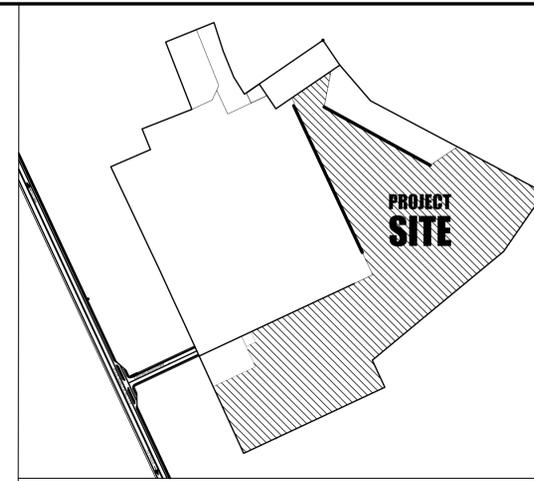
- [Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos](#)

Vigencia de GeoDato de Calificación 06/02/2010

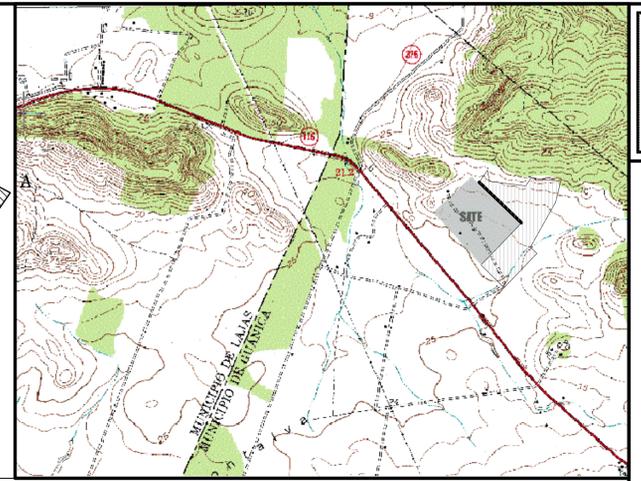


**LEGEND:**

- GUAYACAN TREE TO BE PRESERVED
- GUAYACAN TREE TO BE RELOCATED
- ~ CREEK
- ▨ BRIDGE
- ▨ GREEN AREA 5mts
- ▨ STORM SEWER R/W (3 MTS)
- BUFFER ZONE (15 MTS) FOR AAA SANITARY PUMP



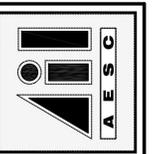
**Key Map**



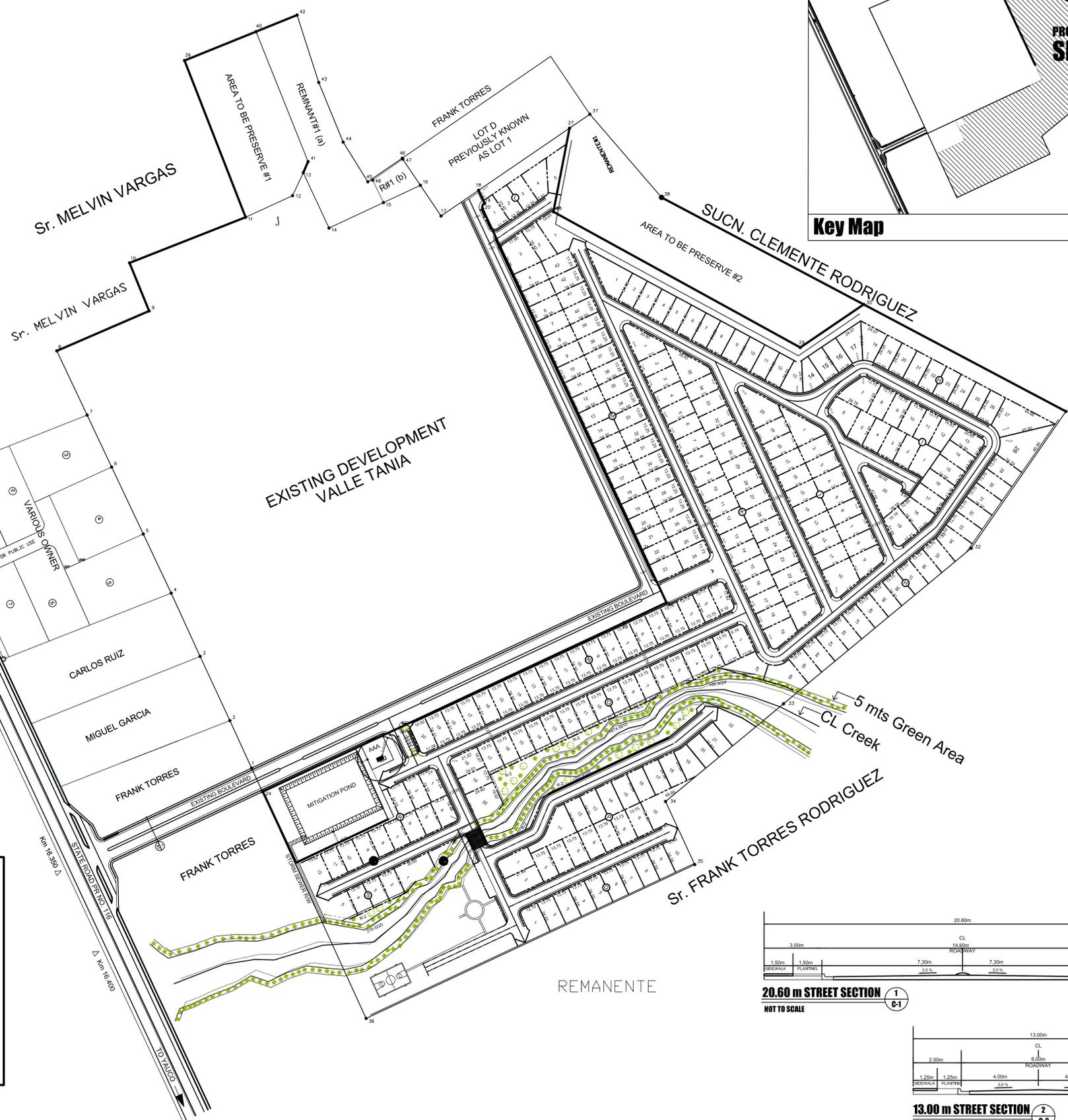
**LOCATION MAP**

**LAMBERT COORDINATES**  
**X= 97,000 Y= 17,000**

**1: 20,000**



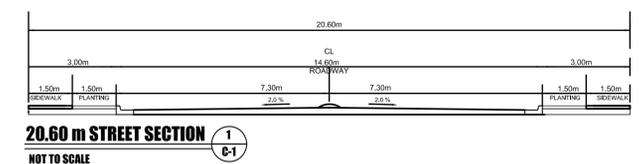
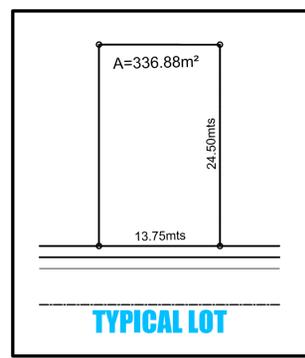
**All Engineering Services Corp.**  
 Coliseo Shopping Center  
 Suite 102-103, Ponce, P.R.  
 P.O. Box 8420 00732  
 www.all-eng.com



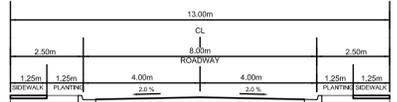
BLOCK	UNITS	AREA SM	AREA CUERDAS
H	47	17,813.2964	4.5322
I	20	7,680.5635	2.1237
J	20	7,496.7568	1.9746
K	35	12,693.8503	3.2297
L	5	1,963.7767	0.4996
M	43	15,078.8178	3.8365
N	19	6,419.6008	1.6333
O	20	7,324.3630	1.8635
P	22	8,503.9413	2.1636
Q	10	3,589.0109	0.9131
R	12	3,814.0079	0.9704
S	5	2,140.1528	0.5445
<b>TOTAL</b>	<b>260</b>	<b>95,448.6617</b>	<b>24.2848</b>

**SUMMARY AREAS**

DESCRIPTION	AREA	
	SQ.MTS.	"CUERDAS"
LOTS	95,448.6617	24.2848
NEIGHBORHOOD FACILITIES	6,458.1825	1.6431
STREETS	33187.2125	8.4437
REMNANT 1a	5,940.0870	1.5113
REMNANT 1b	681.8932	0.1735
REMNANT 2	3,188.3379	0.8112
Area To Be Preserved #1	7,927.5966	2.0170
Area To Be Preserved #2	14,192.1111	3.6109
MITIGATION POND	5,362.1976	1.3643
CREEK	6,335.3544	1.6119
5 mts GREEN AREA	6,556.6850	1.6682
EXISTING PROJECT	140,156.3211	35.6596
AAA SANITARY PUMP	394.7954	0.1004
MAIL BOX AREA	392.9340	0.1000
<b>TOTAL</b>	<b>326,222.3700</b>	<b>83.0000</b>



**20.60 m STREET SECTION 1**  
 NOT TO SCALE



**13.00 m STREET SECTION 2**  
 NOT TO SCALE

OWNER:  
 SEAL:

DESIGNER:  
**JUAN F. RODRIGUEZ**  
 PE LIC. 3484  
 SIGNATURE:

DATE: FEB. 6. 2006  
 SCALE: 1:1,750  
 REVISION: DWG BY: C.MEDINA  
 2009-02-23 E. COLON

SHEET TITLE:  
**DISTRIBUTION PLAN**  
 PROJECT NAME:  
**VALLE TANIA II DEV.**  
 ADDRESS:  
 STATE ROAD NO. 116 Km. 16.4  
 BO. MONTALVA, GUANICA, P.R.

PAGE NO. 3  
**P-2**  
**3**  
 PRELIMINARY PLAN

Valle Tania 2  
406-000-004-23  
406-000-004-08

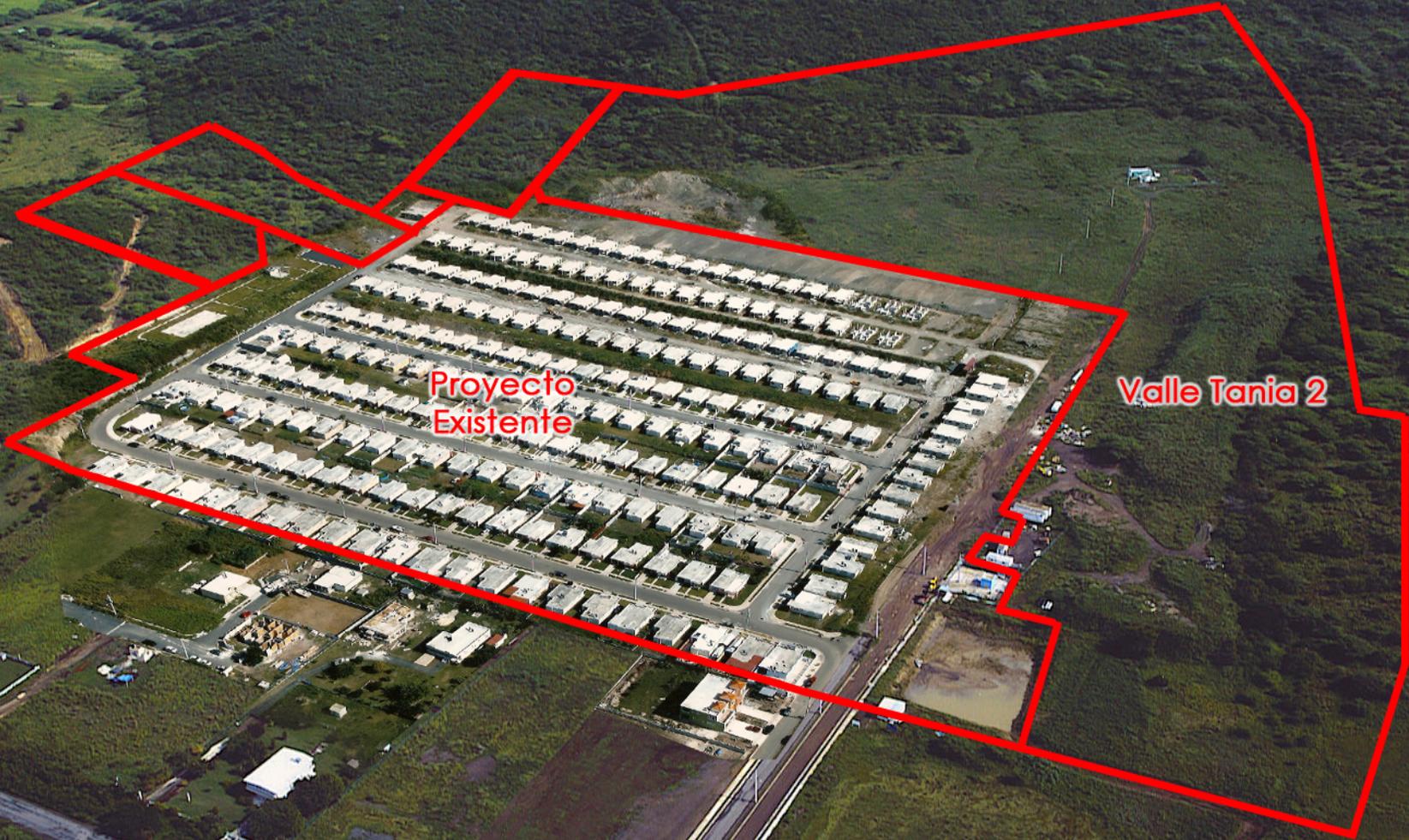


**Clasificación de Suelos**

- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje

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

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



Proyecto  
Existente

Valle Tania 2



**VALLE TANIA**  
**Guánica, P.R.**  
**25 de Noviembre de 2008**



AERIAL / ARCHITECTURAL  
PHOTOGRAPHY, INC.