

*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: Hillside en el Bo. Guayabal (200 unidades)**

Estimados Señores;

La firma All Engineering Services Corp. (AESC), es una organización familiar con más de 30 años de experiencia en el campo del desarrollo de viviendas de Puerto Rico, específicamente en el área sur-oeste.

Nuestra firma se ha concentrado en suplir la necesidad de vivienda en estos municipios para familias de ingresos bajos o moderados. Lo que entendemos identifica o distingue a nuestra empresa es el hecho de que manejamos todos los aspectos del desarrollo desde la adquisición de la finca hasta la entrega de la unidad, esto ha sido así desde nuestros comienzos.

Por lo antes descrito conocemos a cabalidad los problemas que confronta el desarrollo en Puerto Rico y lo difícil que cada día se convierte el poder suplir la necesidad de vivienda del país, manteniendo unos precios que puedan ser reales o accesibles a las comunidades que más lo necesitan.

En esta ocasión en donde el país atraviesa por una recesión económica y nos preparamos para un proceso de transición en lo que respecta al desarrollo sustentable y planificado, entendemos debemos presentar nuestras recomendaciones sobre el borrador que ha sido presentado como el Plan de Usos de Terrenos (PUT) para con nuestras fincas.

Con respecto a la finca de referencia la misma fue adquirida por la corporación para desarrollarla. En la misma se sometió a la Junta de Planificación el proyecto Hillside de 200 unidades para Consulta de Ubicación. 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 como Suelo Rustico Común. (Esto según lo que se puede observar en el Mapa propuesto).

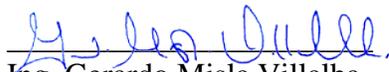
El proyecto ya en el pasado ha contado con endoso de varias agencias, incluyendo la Dpto. de Agricultura, US Corps, DRNA, AAA, AEE, Dpto. de Educación, Municipio de Juana Díaz y ACT.

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, 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

**MEMORIAL EXPLICATIVO  
PROYECTO HILLSIDE  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - 202 UNIDADES  
JUANA DIAZ, P. R.**

**PROYECTO: 2005-64-0398-JPU**

Desarrollo de 202 unidades de vivienda de 3 cuartos, 1 baño, sala, comedor, cocina y marquesina sencilla y 3 cuartos, 2 baños, sala, comedor, cocina, y marquesina sencilla. Ubicadas en solares de 300 metros cuadrados.

**DUEÑO:**

All Engineering Services, Corp.  
Ramón Mislá Cordero, Presidente.  
Coliseo Shopping Center, Suite C-102  
Ponce, P. R. 00732

**LOCALIZACIÓN:**

Carretera PR 5552, Int. Km. 0.3  
Sector Quebrada Grande  
Barrió, Guayabal, Juana Díaz, PR

**CABIDA DE LA FINCA:**

33.188 cuerdas según mensura  
33.188 cuerdas según escritura

**COORDENADAS LAMBERT:**

X=18,190 Este, Y=154,974 Norte

**CLASIFICACION DEL SUELO:**

No Zonificado  
Según Mapas de Zonificación  
Números 3 y 11 con vigencia del  
5 de septiembre de 1984 y el  
2 de noviembre de 1984  
Parámetros de diseño R-3

**INUNDABILIDAD**

No Inundable  
Según Mapas Junta de Planificación  
Hoja 40- A Vigencia 20 de febrero de 1988  
F.E.M.A. Paneles numero  
720000 – 0222B, 0230C

**TIPO DE SUELOS:**

En la finca donde ubica el proyecto el tipo de suelo varía principalmente en tres regiones según el Mapa del Departamento de Agricultura Federal. Estos suelos se describen como;

“**CoF2-** Callabo silty clay loam” Con pendientes de 40% a 60%, debido a la escasez de lluvia en el área, las diferentes especies de pasto que crecen en el área son limitadas y el uso de fertilizantes no es practico y es costoso. (Pagina 14, Soil Survey of Ponce Area)

“**MtE2-** Morado clay loam” Con pendientes de 20% a 40%, este tipo de suelo no es recomendable para cultivarse debido a la rápida escorrentía y a la erosión. El diseño, construcción y mantenimiento de los “ditches” es difícil y costoso. (Pagina 36, Soil Survey of Ponce Area)

“**AgF-** Aguilita gravelly clay loam” Con pendientes de 20% a 60%, este suelo no es recomendable para cultivar por la escasez de lluvia en el área, irrigación no es viable y el uso de fertilizantes es difícil y costoso. (Pagina 9, Soil Survey of Ponce Area)

**NUMERO DE CATASTRO:**

64- 343- 000- 001- 77- 998

64- 343- 000- 007- 01- 001

**USO ACTUAL:**

Vacante, Pastoreo de ganado

**DESCRIPCION DEL PROYECTO:**

Se propone el desarrollo de 202 unidades de 3 cuartos, 1 baño, sala, comedor, cocina y marquesina sencilla y 3 cuartos, 2 baños, sala, comedor, cocina y marquesina sencilla. Ubicadas en solares básicos de 300 metros cuadrados. El proyecto propuesto cuenta con facilidades vecinales para el disfrute de la comunidad. El mismo esta dirigido a familias de ingresos moderados, con precios de venta entre \$88,000.00 y \$98,000.00 respectivamente. La inversión estimada para el proyecto es de \$15, 000,000.00.

**MOVIMIENTO DE TIERRA:**

Se propone un movimiento de tierra balanceado, con un volumen estimado de aproximadamente 60,000 metros cúbicos en corte y 65,000 metros cúbicos en relleno.

**ACCESO:**

El acceso al proyecto será a través de la carretera PR 5552, interior a la altura del KM.0.3 Hacia el Camino Municipal-Sector Quebrada Grande. Cónsone con las recomendaciones de la ACT, un Estudio de Transito ha sido comisionado a la firma PLC Consulting Engineers & Planners, ing. José J. Parejo.

**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 1030 KVA.

**AGUA DOMESTICA:**

El servicio de agua domestica puede prestarse mediante acometida, al sistema existente de la AAA que transcurre a lo largo de la Carr PR 149.

**ALCANTARILLADO SANITARIO:**

El servicio de alcantarillado sanitario puede prestarse mediante acometida al sistema existente de la AAA que sirve al Barrio Guayabal.

**SISTEMA PLUVIAL:**

Las aguas pluviales serán manejadas por un sistema de alcantarillado pluvial interno. El cuerpo receptor y/o el punto de descarga final será la quebrada (no tiene nombre) al norte del desarrollo propuesto, como actualmente ocurre. La quebrada estará protegida por Zonas de Salvamento de 5 metros de ancho a ambos lados del cauce. Toda la data geométrica de la quebrada será documentada en un Estudio Hidrológico Hidráulico, comisionado a la firma CA Engineering, ing. Casiano Ancalle.

**DESPERDICIOS SÓLIDOS:**

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

**SEGURIDAD:**

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

**EMPLEOS A GENERARSE:**

50 Directos durante la construcción.

0 durante la operación.

Certifico Correcto

Ing. Gerardo Mislá Villalba  
Lic. 18143  
All Engineering Services, Corp

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



#### Ubicación

Catastro	<b>343-000-001-96</b>
Coordenadas Nad83	x: 194059.3015, y: 226695.1838 (Lat: 18.07451632, Lon: -66.48945168) Ver: <a href="#">Google</a>   <a href="#">Yahoo</a>
Área Aprox. (m.c.)	99082.3853
Municipio	Juana Díaz
Barrio	Guayabal

#### Características Ambientales

Zona Inundabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>
Panel Inundabilidad	/Z000C1680J
Floodway	
Suelo Geológico	<input type="checkbox"/> M1E2 (1.0%)   <input type="checkbox"/> AgT (23.2%)   <input type="checkbox"/> I o (2.8%)   <input type="checkbox"/> CoT2 (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	<input type="text" value="Juana Díaz"/>

Distrito Sobrepuesto

Zona Histórica

Sitio Histórico

Vigencia de GeoDato de Calificación

Status POT

Uso Existente (en proceso de validación) **Residencial**



#### Ubicación

Catastro	343-000-007-01
Coordenadas Nad83	x: 194242.9073, y: 226629.0193 (Lat: 18.07391902, Lon: -66.48771708) Ver: <a href="#">Google</a>   <a href="#">Yahoo</a>

Area Aprox. (m.c.)	42353.3716
--------------------	------------

Municipio	Juana Díaz
-----------	------------

Barrio	Guayabal
--------	----------

#### Características Ambientales

Zona Inundabilidad	X
--------------------	---

Panel Inundabilidad	/2000C1680J
---------------------	-------------

Floodway	
----------	--

Suelo Geológico	CoF2 (56.3%)	MtE2 (23.1%)	AgF (20.1%)	Io (1.3%)
-----------------	--------------	--------------	-------------	-----------

#### 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	Juana Díaz	ver
-----------------------	------------	-----

Distrito Sobrepuesto	
----------------------	--

Zona Histórica	
----------------	--

Sitio Histórico	
-----------------	--

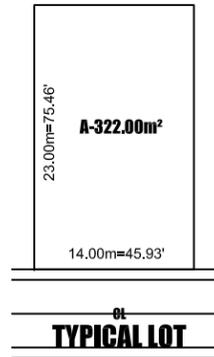
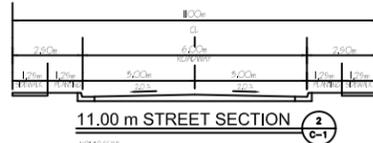
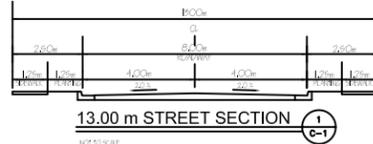
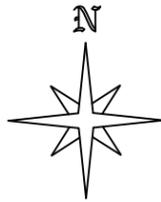
Vigencia de GeoDato de	
------------------------	--

Calificación	
--------------	--

Status POT	
------------	--

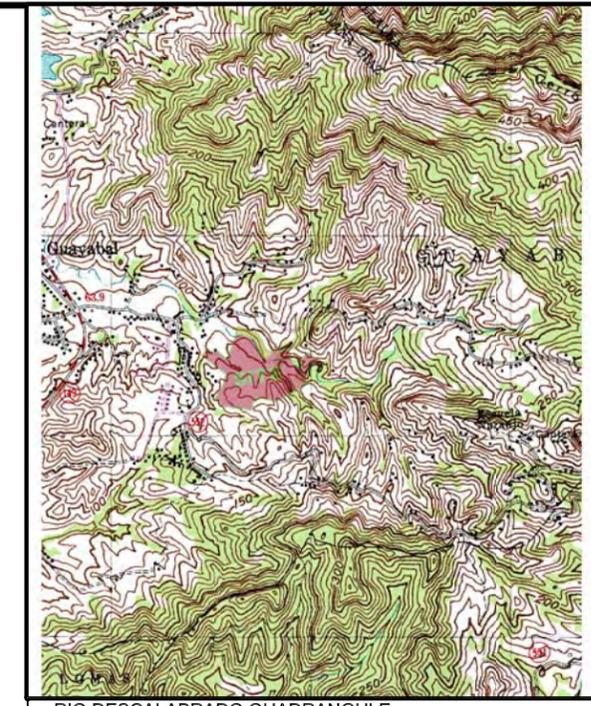
Uso Existente (en proceso de validación)	
--	--

Permiso	4 Casos AMI	1 Casos JI
---------	-------------	------------



**LEGEND:**

- BRIDGE
- DETENTION POND
- RECYCLE AREA
- SANITARY PUMP STA.
- CREEK
- GREEN AREA (5mts)



RIO DESCALABRADO QUADRANGLE  
LOCATION MAP  
scale: 1:20,000  
COORDINATES  
X = 146,000.000  
Y = 27,000.000



TOTAL PARCEL=33.188 CUERDAS

	SQ. M (M <sup>2</sup> )	CUERDAS:
Lots	69,759.39	17.75
Streets	28,129.32	7.16
Neighborhood Fac.	5,509.84	1.40
Remnant#1	1,589.70	0.40
Remnant#2	1,092.43	0.28
Remnant#3	1,970.95	0.50
Pump Sta. Parcel	380.24	0.10
Detention Pond 1	870.05	0.22
Detention Pond 2	611.60	0.16
Creek/Green Area	20,107.83	5.12
Recycle Area	420.43	0.11
<b>Total</b>	<b>130,441.78</b>	<b>33.18</b>

BLOCKS:	LOTS	SQ. M	CUERDAS:
A	17	5,483.99	1.39
B	20	6,660.58	1.70
C	9	3,094.55	0.79
D	4	1,439.97	0.37
E	13	4,501.81	1.14
F	20	6,568.19	1.67
G	20	6,568.19	1.67
H	21	7,273.20	1.85
I	13	4,127.29	1.05
J	16	5,531.48	1.41
K	7	2,547.36	0.65
L	12	4,254.16	1.08
M	8	2,516.49	0.64
N	13	6,851.50	1.74
O	4	1,350.60	0.34
P	3	990.04	0.25
<b>TOTAL:</b>	<b>200</b>	<b>69,759.39</b>	<b>17.75</b>



*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:

GERARDO MISLA VILLALBA  
PE LIC. 18143  
CIVIL ENGINEER  
SIGNATURE:

DATE: August 25, 2004  
SCALE: 1:1,000  
REVISION: DWG BY: Lmislra  
October 15, 2005  
NORBERTO 06-04-2007  
J.C.T. 06-05-2007

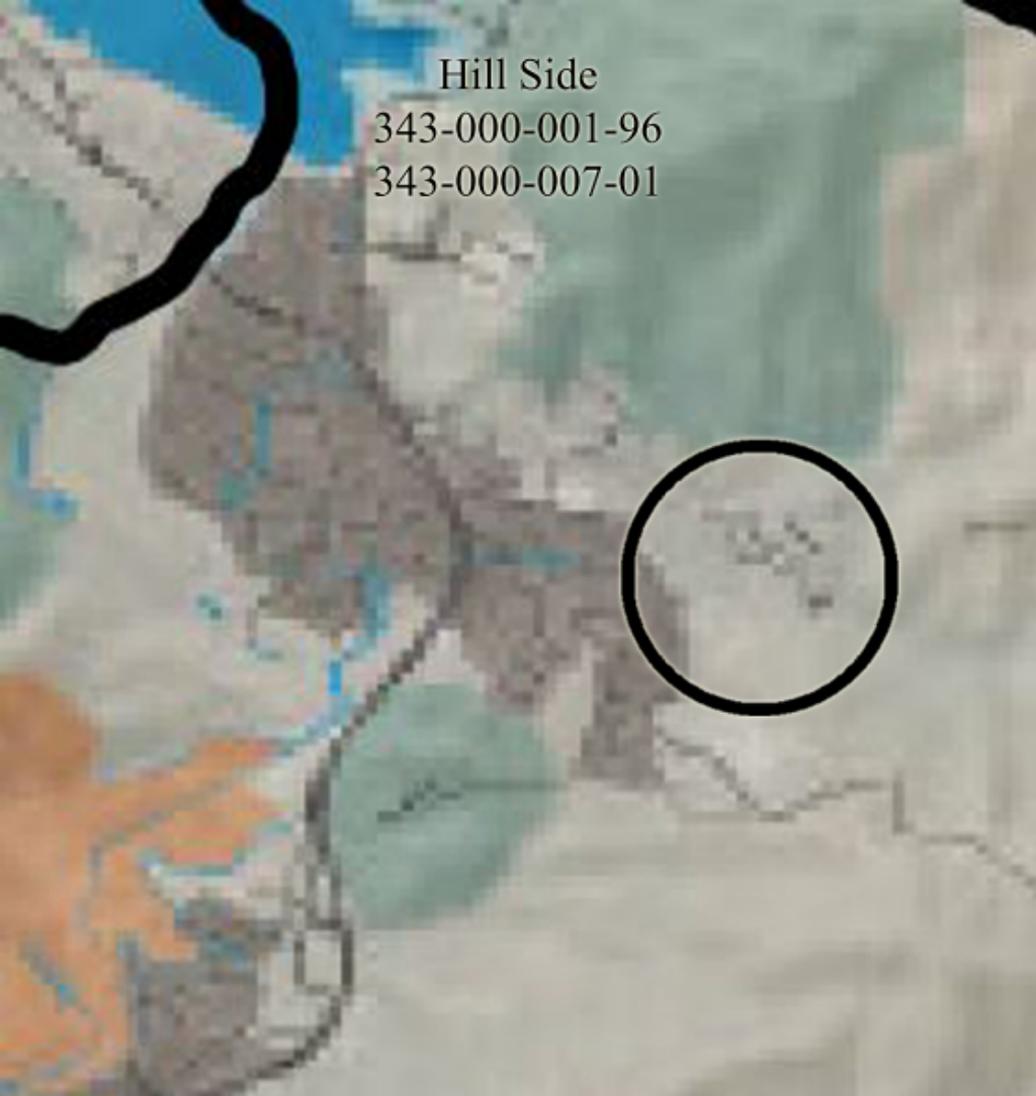
**LOTS DISTRIBUTION**  
PROJECT NAME: HILLSIDE DEV.  
ADDRESS: ROAD NO. 5652 INT. KM 0.3 (SECTOR QUEBRADA GRANDE) - GUAYABAL WARD, JUANA DIAZ, P.R.

PAGE NO. 2  
SHEET TITLE: LOTS DISTRIBUTION  
**SI-1**  
**2**

Hill Side

343-000-001-96

343-000-007-01



**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



20 de agosto de 2010

ING GERARDO MISLA VILLALBA  
PO BOX 8420  
PONCE PR 00732

**Caso Número: 2005-64-0398-JPU**

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 Noguera  
Secretaria

Anejo

Gobierno de Puerto Rico  
Oficina del Gobernador  
Junta de Planificación

6 de agosto de 2010

Tercera Extensión a la  
Consulta Número 2005-64-0398-JPU

RESOLUCION

La Junta de Planificación en su reunión del 29 de junio de 2005, suspendió todo trámite en la Consulta Número 2005-64-0398-JPU sobre la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar en un predio con cabida de 33.18 cuerdas que está localizado al Sur de un camino municipal que empalma con la Carretera Estatal Número 5552, kilómetro 0.3, Barrio Guayabal, Sector Quebrada Grande en el Municipio de Juana Díaz.

Posteriormente, en reunión del 9 de julio de 2010, se archivó sin perjuicio la consulta para completar el proceso ambiental. No obstante, al notificarse la resolución se indicó un número de consulta incorrecto. La presente resolución es para rectificar dicho error.

La solicitud fue considerada por esta Junta de Planificación, quien después del debido análisis de los argumentos de la parte proponente, consideró razonable la petición formulada.

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Extensión, **ACLARA PARTICULARES** en la Consulta Número 2005-64-0398-JPU en el Barrio Guayabal, Sector Quebrada Grande del Municipio de Juana Díaz a los efectos de rectificar el número de consulta.

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.



GOBIERNO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

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 y direcciones se mencionan a continuación: **All Engineering Service p/c Gerardo Misla Villalba**, PO Box 8420, Ponce, PR, 00732. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

por:   
**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 **20 AGO 2010**

  
**LOIDA SOTO NOGUERAS**  
Secretaria



GOBIERNO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACIÓN