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: Villa Laderas (301 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 para el año 2004. En la misma se sometió a la Junta de Planificación el proyecto Villa Laderas de 301 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.

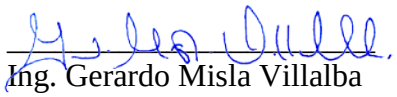
Según el PUT propuesto, se le ha denominado parte como Suelo Urbano y el resto como Suelo Rustico Especialmente Protegido- Ecológico. (Esto según lo que se puede observar en el Mapa propuesto).

El proyecto ya en el pasado ha contado con endoso de varias agencias, incluyendo la AAA, AEE, Dpto. de Educación, Municipio de San Germán y ACT. El único señalamiento que se le ha hecho al proyecto es que puede verse afectado en su parte altas por zonas del Carso. Sin embargo en el PUT propuesto se afectan más áreas que las previamente señaladas. (Ver imágenes del Carso)

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 VILLA LADERAS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - 301 UNIDADES
SAN GERMAN, P. R.

PROYECTO:
Desarrollo de 301 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 Misla Cordero, Presidente.
Coliseo Shopping Center, Suite C-2
Ponce, P. R. 00732

LOCALIZACION:
Carretera PR102, Km. 27.5
Barrió Sabana Eneas,
San German, P. R.

CABIDA DE LA FINCA:
66.5412 cuerdas según mensura
70.843 cuerdas según escritura

COORDENADAS LAMBERT:
X= 84,050 Y= 28,060

CLASIFICACION DEL SUELO:
RA Suelo Rustico Agropecuario
Según P. O. T. de San German
Pagina 25-Vigencia 14 de junio de 2000

INUNDABILIDAD
No Inundable
Panel Numero 720000 0201 B
F.E.M.A. 3 de abril de 1984
Hoja 35A, vigencia 11 de febrero de 1988
Mapas Junta de Planificación

NUMERO DE CATASTRO:
56-333-000-004-30-000
56-333-000-004-15-001
56-333-000-004-07-001

USO ACTUAL:
Vacante

DESCRIPCION DEL PROYECTO:
Se propone el desarrollo de 301 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 un solar de 300 metros cuadrados, a construirse en dos (2) fases.

MOVIMIENTO DE TIERRA:
Se propone un movimiento de tierra mayormente de corte a relleno. Con un volumen estimado de aproximadamente 80,000 metros cúbicos.

ACCESO:
El acceso al proyecto será a través de la carretera PR102, a la altura del KM. 27.5. La entrada al proyecto cumplirá con los parámetros de diseño que establezca la ACT.

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 1,500 KVA.

AGUA DOMESTICA:
El servicio de agua domestica puede prestarse mediante acometida, al sistema existente de la AAA que pasa por frente del proyecto, (PR I02). Además se estudia la posibilidad de construir un tanque de 150,000 galones en terrenos de nuestra finca a base de un combinado con otros desarrolladores.

ALCANTARILLADO SANITARIO:
El servicio de alcantarillado sanitario puede prestarse mediante acometida al sistema existente de la AAA que pasa por frente del proyecto, (PR 102).

SISTEMA PLUVIAL:
Las aguas pluviales serán manejadas por un sistema de alcantarillado pluvial interno El cuerpo receptor y/o el punto de descarga final serán determinados mediante el estudio y diseño Hidráulico /Hidrológico para el predio. Actualmente las escorrentías pluviales descargan a través de pozetos localizados aguas abajo del predio.

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.

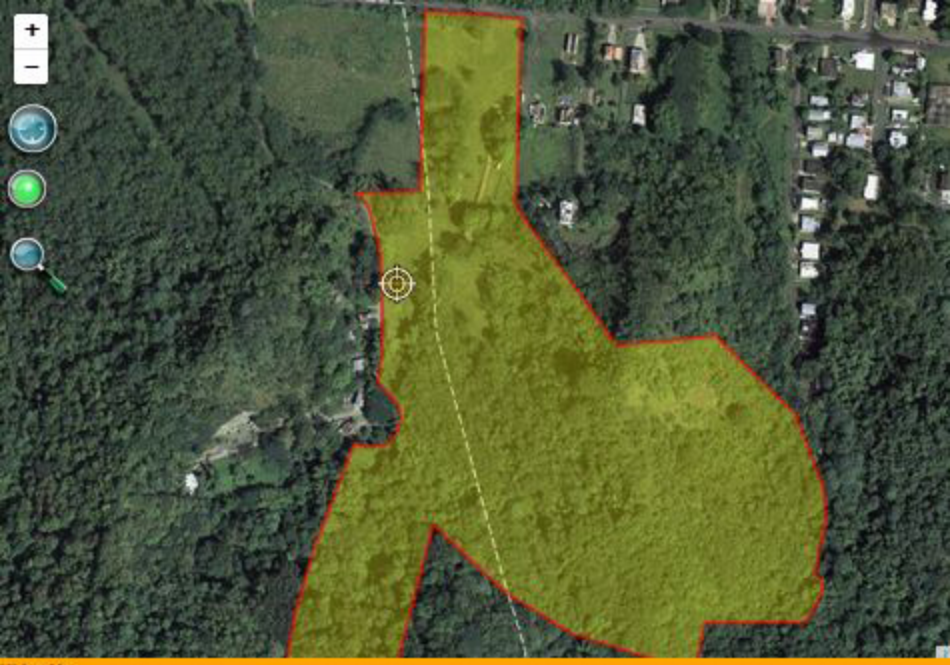
EMPLEOS A GENERARSE:
25/75 Directos durante la construcción.
1 durante la operación.

Certifico Correcto

Ing. Gerardo Misla Villalba
Cordinador de Proyectos
Lic. # 14183
All Engineering Services, Corp.

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

Ubicación	
Catastro	**333-000-004-07**
Coordenadas Nad83	x: 131636.7799, y: 227932.4864 (Lat: 18.08461444, Lon: -67.07915981) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	72234.8195
Municipio	San Germán
Barrio	Sabana Eneas
Caracteristicas Ambientales	
Zona Inundabilidad	X
Panel Inundabilidad	72000C1666J
Floodway	
Suelo Geológico	MvC (69.8%) | So (21.8%) | MoD2 (5.3%)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	SU (80%) | SREI³ (20%)
Calificación	R-I (75%) | CR (25%)
Mapas de Calificación	San Cermán
Distrito Sobrepuesto	AI³E-RC (21%)
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Reglamento Aplicable	• Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos
Vigencia de GeoDato de Calificación	29-NOV-2012
Status POT	Municipio Autónomo
Usos Permitidos Por Reglamento	**R-I** • Vivienda unifamiliar (< 275 m² = 1 unidad de vivienda básica) • Casa de Salud de hasta 2 inquilinos • Casas en hilera (una unidad en cada solar) • Casas patio (1 o 2 familias en cada solar) • Casas de aptos (núm. de unidades según al tamaño del solar en m² y densidad en m²) • Estacionamientos en solares para esos propósitos • Hospedajes especializados
Uso Existente (en proceso de validación)	



Ubicación	
Catastro	**333-000-004-15**
Coordenadas Nad83	x: 131978.1993, y: 227706.9369 (Lat: 18.08258739, Lon: -67.07592698) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	126000.5675
Municipio	San Germán
Barrio	Maresúa (76.4%), Sabana Eneas (23.6%)
Caracteristicas Ambientales	
Zona Inundabilidad	X
Panel Inundabilidad	72000C1566J
Floodway	
Suelo Geológico	So (37.8%) | MxD2 (32.9%) | MxE2 (11.6%) | MoD2 (9.5%) | MvC (8.2%)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	SHEI* (80%) | SU (20%)
Calificación	CR (80%) | R-I (20%)
Mapas de Calificación	San Germán | ver
Distrito Sobrepuesto	AI*E-RC (80%)
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Reglamento Aplicable	• Plan y Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso (PRAPEC) • Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos
Vigencia de GeoDato de Calificación	04-JUL-2014
Status POT	Municipio Autónomo
Usos Permitidos Por Reglamento	**R-I** • Vivienda unifamiliar (< 275 m² = 1 unidad de vivienda básica) • Casa de Salud de hasta 2 inquilinos • Casas en hilara (una unidad en cada solar) • Casas patio (1 o 2 familias en cada solar) • Casas de aptos (núm. de unidades según el tamaño del solar en m² y densidad en m²) • Estacionamientos en solares para esos propósitos • Hospedajes especializados

Ubicación	
Catastro	333-000-004-30
Coordenadas Nad83	x: 131544.3365, y: 227754.7738 (Lat: 18.08900579, Lon: -67.08002718) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	47929.3639
Municipio	San Germán
Barrio	Sabana Eneas
Caracteristicas Ambientales	
Zona Inundabilidad	X
Panel Inundabilidad	72000C1666J
Floodway	
Suelo Geológico	MxD2 (30.9%) | MvC (30.1%) | MxE2 (21.1%) | So (11.1%)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	SREI* (82%) | SU (18%)
Calificación	CR (82%) | R-I (18%)
Mapas de Calificación	San Cerman | ver
Distrito Sobrepuesto	AI*E-RC (/8%)
Zona Histórica	
Sitio Histórico	

Reglamento Aplicable

- Plan y Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso (PRAPEC)
- Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos

Vigencia de GeoDato de Calificación	04-JUL-2014
Status POT	Municipio Autónomo

Usos Permitidos Por Reglamento

CR

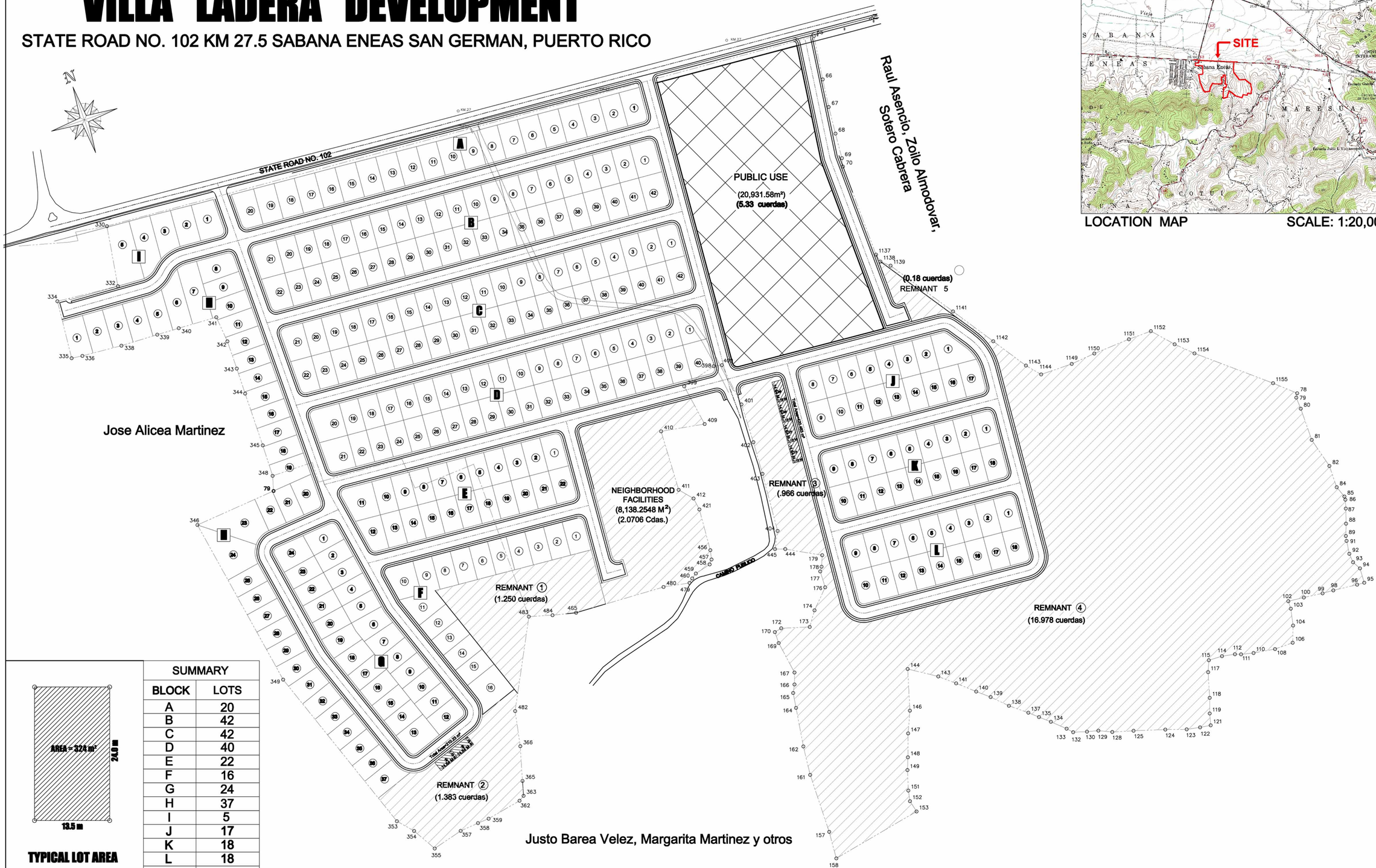
- Facilidades recreativas
- Facilidades publicas
- Agrícola, utilizando las mejores prácticas de manejo
- Hospedajes especializados
- Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse
- Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos
- Construcciones de estructuras accesorias a los usos permitidos
- Vivienda para 1 o 2 familias por finca

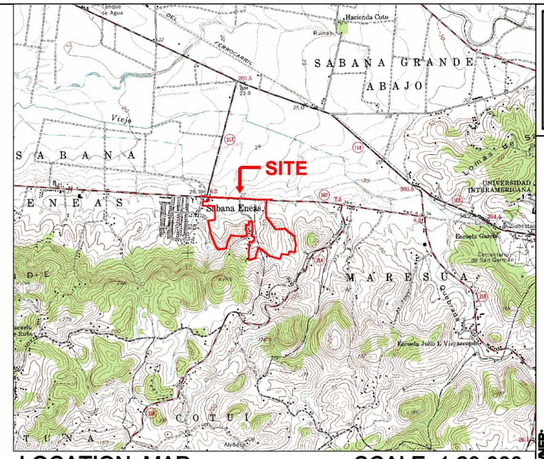
R-I

- Vivienda unifamiliar (< 275 m^2 = 1 unidad de vivienda básica)
- Casa de Salud de hasta 2 inquilinos
- Casas en hilera (una unidad en cada solar)
- Casas patio (1 o 2 familias en cada solar)
- Casas de aptos (núm. de unidades según el tamaño del solar en m^2 y densidad en m^2)
- Estacionamientos en solares para esos propósitos
- Hospedajes especializados

VILLA LADERA DEVELOPMENT

STATE ROAD NO. 102 KM 27.5 SABANA ENEAS SAN GERMAN, PUERTO RICO





LOCATION MAP SCALE: 1:20,000

SUMMARY	
BLOCK	LOTS
A	20
B	42
C	42
D	40
E	22
F	16
G	24
H	37
I	5
J	17
K	18
L	18
TOTAL	301

TYPICAL LOT AREA

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

SEAL:

DESIGNER: ENG. GERARDO MISLA VILLALBA
LIC. 19143
CIVIL ENGINEER
SIGNATURE:

DATE: August 04, 2006
SCALE: 1:1,200
REVISION: DWG BY: E.COLON
07-10-07 C. MEDINA

SHEET TITLE: LOT DISTRIBUTION PLAN

PROJECT NAME: VILLA LADERA DEVELOPMENT

ADDRESS: ROAD NO. 103 SAN GERMAN, PUERTO RICO

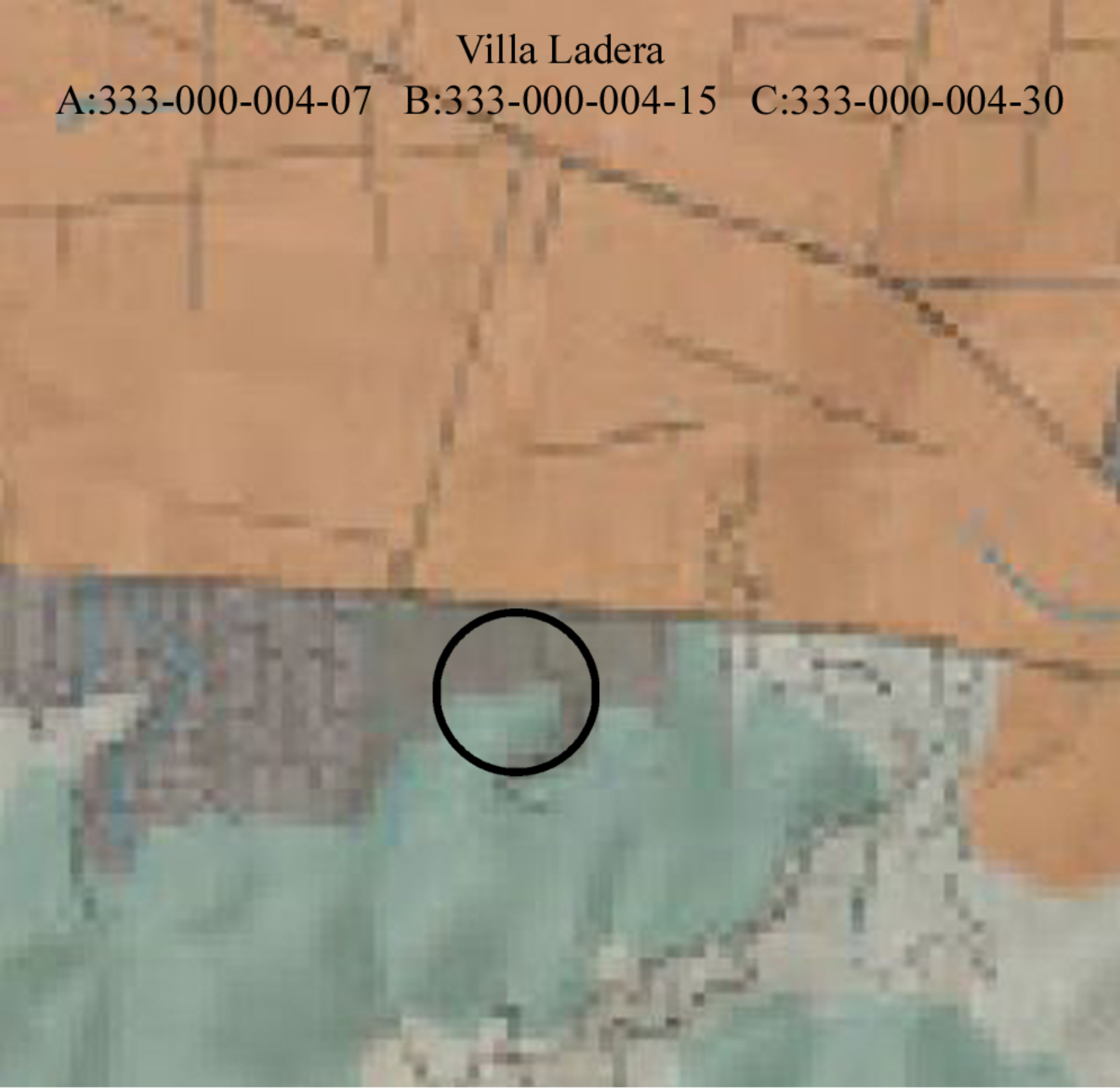
DISTRIBUTION LOT

PAGE NO: 02

R-1
2

Villa Ladera

A:333-000-004-07 B:333-000-004-15 C:333-000-004-30



Clasificación de Suelos

X 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

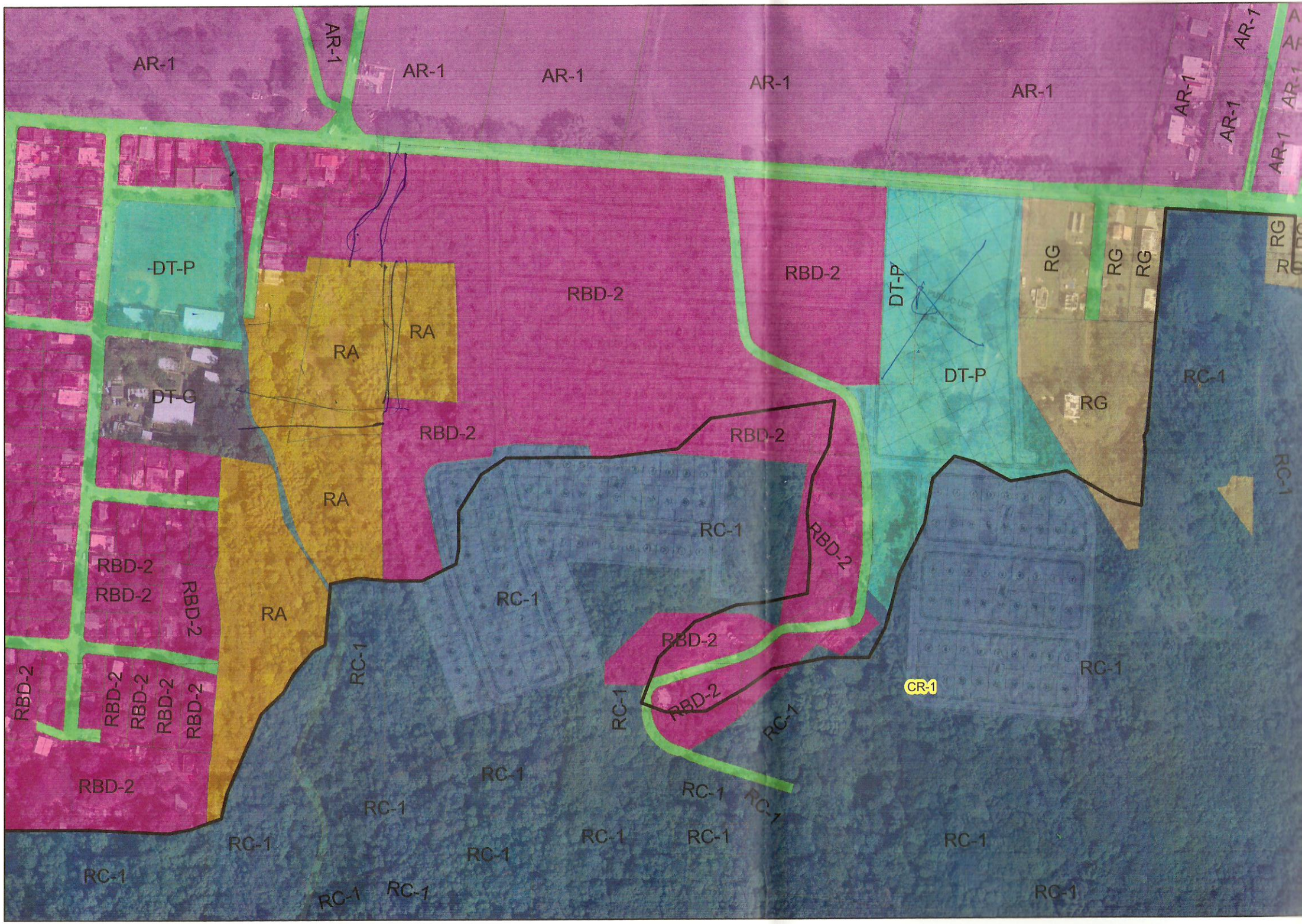
Suelo Rústico Común

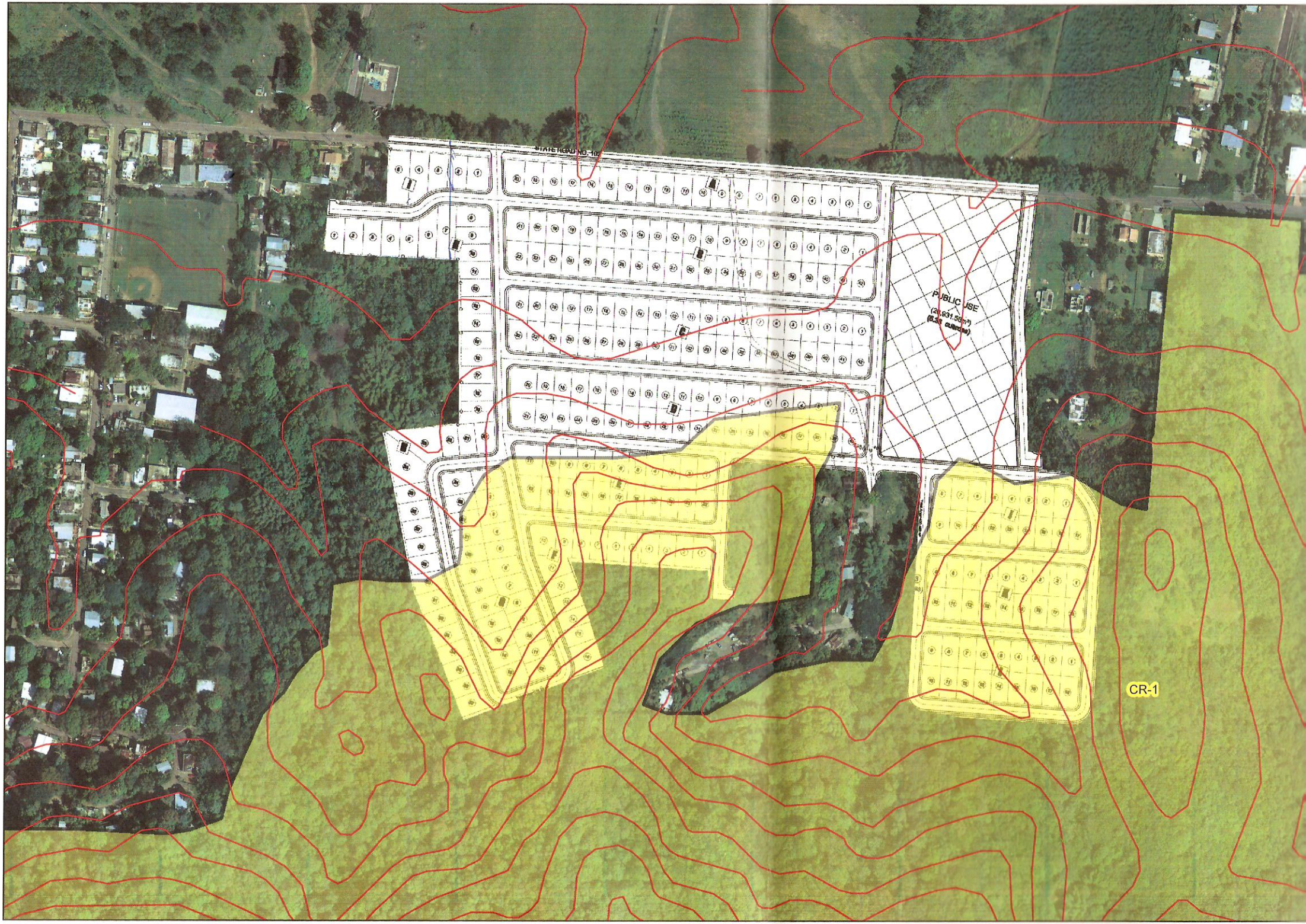
X Suelo Urbano

Suelo Urbanizable Programado

Suelo Urbanizable No Programado

CR-1


AR-1
DT-P
DT-C
RA
RBD-2
RG
RC-1
CR-1


STATE ROAD NO. 10
PUBLIC USE
CR-1

Gobierno de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella
Ave. De Diego, Pda. 22, Santurce
PO Box 41119, San Juan, PR 00940-1119

9 de julio de 2010.

ING GERARDO MISLA VILLALBA
PO BOX 8420
PONCE PR 00732

Caso Número: **2005-56-0521-JPU** (Villa Caderas)

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

GOBIERNO DE PUERTO RICO
Oficina del Gobernador
JUNTA DE PLANIFICACION

17 de junio de 2010

Séptima Extensión a la
Consultas Número 2005-56-0521-JPU

RESOLUCION

All Engineering Services, Corp., por conducto del Ing. Gerardo Misla Villalba, y amparándose en la reglamentación vigente, sometió ante la consideración de la Junta de Planificación de Puerto Rico, la Consulta de Ubicación Número 2005-56-0521-JPU, para el desarrollo de un proyecto residencial unifamiliar, que consiste en la construcción de 301 unidades de vivienda, en solares de 300.00 metros cuadrados aproximadamente y dejar cinco (5) remanentes de una finca principal de 70.84 cuerdas, localizada en la Carretera Estatal PR-102, kilómetro 27.5, en el barrio Sabana Eneas del Municipio de San Germán.

El predio de terreno, objeto de consulta, está comprendido dentro de un Distrito de una Calificación de Rústico Agropecuario (RA), según, el Plano de Calificación de Suelo del municipio de San Germán, vigente.

El Ing. Gerardo Misla Villalba, All Engineering Services, Corp., proponente, mediante comunicación fechada el 17 de junio de 2010, solicita "archivo sin perjuicio" la presente Consulta de Ubicación, para poder completar toda la información y documentación requerida sobre el trámite ambiental.

En vista de lo anteriormente expuesto y tomando en consideración que esta Junta de Planificación de Puerto Rico está impedida de adjudicar las consultas sin que se haya culminado el proceso ambiental y reglamentario, por la presente, se **ARCHIVA SIN PERJUICIO,** por un término de seis (6) meses, para que la parte proponente someta evidencia de haber circulado el documento ambiental, Ley Número 416 del 22 de septiembre de 2004, "Ley Sobre Política Pública Ambiental".

NOTIFÍQUESE: **All Engineering Services, Corp.**, PO BOX 8420, Ponce PR 00732; **Ing. Gerardo Misla Villalba**, PO BOX 8420, Ponce PR 00732.

by: Leslie J. Hernández
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 09 JUL 2010

Loida Soto Nogueras
Loida Soto Nogueras
Secretaria

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN