

*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: LOS JARDINES 1 en Juana Diaz (139 unidades)  
LOS JARDINES 2 en Juana Diaz (130 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.

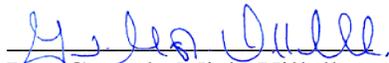
Con respecto a las fincas de referencias ambas fueron adquiridas por la corporación para desarrollar las mismas debido a que en el área eran las únicas parcelas óptimas para desarrollo que quedaban y las mismas quedan enclavadas por otros desarrollos.

La propiedad denominada como Jardines 1, ya cuenta con una consulta de ubicación aprobada y con un desarrollo preliminar de ARPE aprobado y la parcela donde ubicara Jardines 2 sería entonces la única que quedaría no desarrollada y con frente a la PR-14. Ambos proyectos cuentan con los endosos del Municipio de Juana Díaz y de otras agencias.

Según en el Plan de Usos Terrenos propuesto la calificación que se le ha otorgado a estas fincas es de Suelo Rustico Común. Como parte de esta ponencia incluimos varios documentos que complementan nuestra petición.

.

Cordialmente;



Ing. Gerardo Misla Villalba  
Coordinador de Proyectos

**MEMORIAL EXPLICATIVO  
PROYECTO LOS JARDINES I  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - 100 UNIDADES  
JUANA DIAZ, P. R.**

**PROYECTO:**

Desarrollo de 100 unidades de vivienda de 3 cuartos, 2 baños, sala, comedor, cocina y marquesina doble y 4 cuartos, 2.5 baños, sala, comedor, cocina, y marquesina doble en dos niveles. Ubicadas en solares básicos de 322 metros cuadrados.

**DUENO:**

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

**LOCALIZACION:**

Carretera PR 535, Km. 0.1  
Barrió Río Canas, Juana Díaz, P. R

**CABIDA DE LA FINCA:**

20.9150 cuerdas según mensura  
21.0029 cuerdas según escritura

**COORDENADAS LAMBERT:**

X= 148,700 Este, Y= 23500 Norte

**CLASIFICACION DEL SUELO:**

No zonificado  
Parámetros de R-3

**INUNDABILIDAD**

Fema Panel No 72000C1670H  
Vigencia 19 de abril de 2005

**NUMERO DE CATASTRO:**

64-367-054-419-19-000

**USO ACTUAL:**

Vacante

**DESCRIPCION DEL PROYECTO:**

El Proyecto propuesto es una enmienda al proyecto original que consistía de 100 solares con cabida básica de 600 metros cuadrados con sistemas individuales de inyección subterránea. La nueva propuesta consiste de 100 solares básicos con una cabida mínima de 322 metros cuadrados con sistema de alcantarillado sanitario.

La firma All Engineering Services, Corp. adquiere mediante compraventa el proyecto y pretende enmendar el Desarrollo Preliminar aprobado mediante el número de caso 02DX2-CET01-02062. La enmienda propuesta mediante este memorial consiste en el desarrollo de 100 unidades de vivienda unifamiliar en solares básicos de 313 metros cuadrados. Por lo que solicitamos variación en la cabida de los solares. El proyecto será conectado al sistema de alcantarillado sanitario más cercano.

En la finca donde se propone el proyecto, existe una quebrada que según el Cuadrángulo Topográfico para dicho sector discurre de norte a sur. La geometría de la misma fue corroborada y documentada en el sitio por nuestros técnicos y ocupa parte del cuadrante suroeste del predio en aproximadamente 200 metros lineales. Esta quebrada no tiene nombre y parece que recoge las aguas de escorrentías pluviales de la finca en su estado actual.

El proyecto en su diseño contempla la creación de una zona de protección y mitigación de 5mts de ancho a lo largo de ambos lados de la quebrada señalada.

**MOVIMIENTO DE TIERRA:**

Se propone un movimiento de tierra balanceado, es decir de corte a relleno de aproximadamente 58,000 metros cúbicos.

**ACCESO:**

El acceso al proyecto será a través de la Carretera PR 535, a la altura del KM. 0.1. Localizada al este del predio, la cual lleva a la Carr. PR 14 y al Barrio Río Canas Abajo de Juana Díaz.

**ENERGIA ELECTRICA:**

El proyecto puede acometerse al sistema de la AEE sujeto a la aprobación del punto de conexión por parte del ingeniero de distrito de Ponce. Se estima una carga preliminar de 750 KVA.

**AGUA DOMESTICA:**

El servicio de agua domestica puede prestarse mediante conexión a la cañería de 30 pulgadas de diámetro, que forma parte del Acueducto Regional de Villalba.

**ALCANTARILLADO SANITARIO:**

El servicio de alcantarillado sanitario interno será diseñado para descargar al sistema de distribución sanitaria de la AAA más cercano. En este caso el sistema aledaño a la Urbanización Estancias del Sur, en la Carr. PR 14.

**SISTEMA PLUVIAL:**

Las aguas pluviales serán manejadas por un sistema de alcantarillado pluvial interno. El punto final de descarga será determinado mediante estudio Hidráulico/Hidrológico tomando en consideración que el proyecto colinda con una quebrada

**DESPERDICIOS SÓLIDOS:**

El proyecto tendrá dos estaciones de disposición y reciclaje conforme a las disposiciones de la ADS.

**SEGURIDAD:**

El proyecto tendrá control de acceso. Además, de verja perimetral y facilidades recreativas.

**EMPLEOS A GENERARSE:**

50 Directos durante la construcción.

0 durante la operación.

**PERMISOLOGIA**

JPU- Resolución. 24 de mayo de 2001. Aprobando Consulta 200-64-0135-JPU

ARPE- 02DX2-CET01-02062. 13 de diciembre de 2006.

Certifico Correcto,

Ing. Gerardo Mislá Villalba

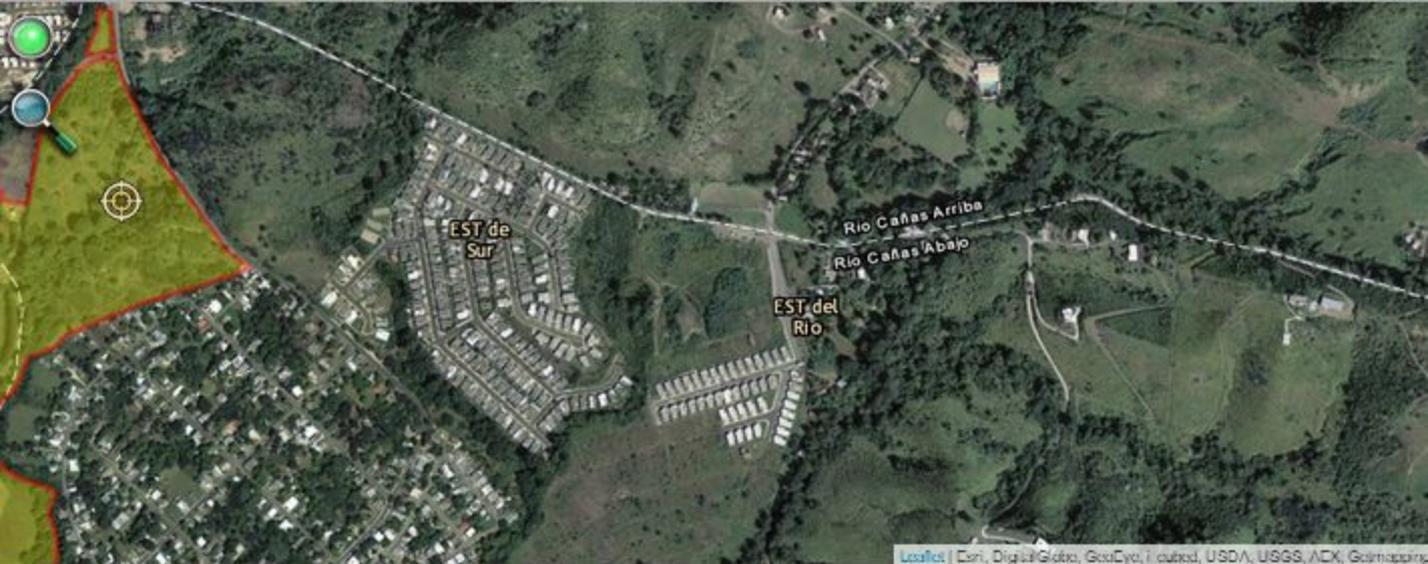
Lic. 14183 PE

All Engineering Services, Corp.

Luis E. Arroyo Jr

Consultor

All Engineering Services, Corp.



Localtek | Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Geomapping



<b>Ubicación</b>	
Catastro	367-000-007-16
Coordenadas Nad83	x: 195812.1279, y: 222766.2224 (Lat: 18.03902241, Lon: -66.47288569) Ver: <a href="#">Google</a>   <a href="#">Yahoo</a>
Area Aprox. (m.c)	1015410.5006
Municipio	Juana Díaz
Barrio	Tijeras (85.0%), Río Cañas Abajo (15.0%)
<b>Características Ambientales</b>	
Zona Inundabilidad	X
Panel Inundabilidad	72000C1690H
Floodway	
Suelo Geológico	GoF (51.3%)   LnC2 (35.0%)   CoE (5.1%)   CoF2 (4.0%)   JnC (3.5%)   W (0.8%)   SNS (0.3%)   CoD (0.1%)
<b>Calificación y Clasificación de Suelo</b>	
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
Distrito Sobrepuerto	
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Vigencia de GeoDato de Calificación	
Status POT	
Uso Existente (en proceso de validación)	Gubernamental, Comercial, Residencial
Permisos	20 Casos ARPE   6 Casos Pemas   1 Casos JP   6 Casos SharePoint



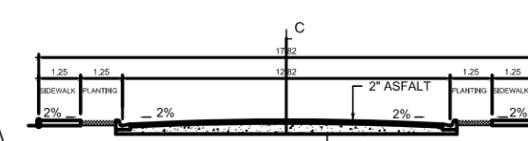
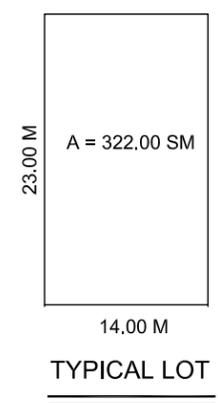
Antonio Ubarri

Antonio Ubarri

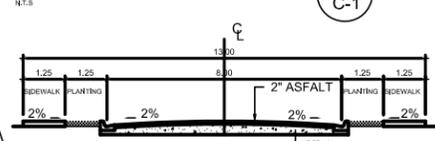
Antonio Ubarri



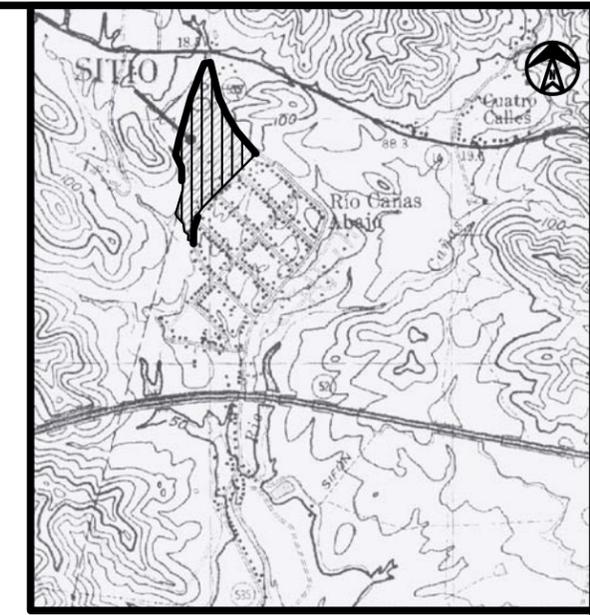
MUNICIPALITY OF JUANA DIAZ



17.82 m STREET SECTION



13.00m STREET SECTION



Location Plan 1:20,000  
Lambert Coordinate  
X-148,500.000  
Y- 23,700.000

SUMMARY OF AREAS			
UNIT	TOTAL	M <sup>2</sup>	CUERDAS
LOTS	139	49,323.526	12.5492
STREETS	6	20,133.815	5.1226
REMNANT (CREEK)	1	7,716.373	1.9633
PASSIVE RECREATION AREA	1	1,016.927	0.2587
NEIGH. FAC.	1	2,851.013	0.7254
RECYCLING AREA	2	481.305	0.1225
STATION PUMP	1	682.302	0.1735
<b>TOTAL</b>	<b>151</b>	<b>82,204.270</b>	<b>20.9150</b>

BLOCK	UNITS	METERS	CUERDAS
A	15	5060.6586	1.2875
B	24	8781.4248	2.2342
C	27	9897.9402	2.5183
D	24	8179.6363	2.0811
E	16	5944.1052	1.5123
F	9	3394.3380	0.8636
G	4	1344.8777	0.3421
H	20	6720.5478	1.7098
<b>TOTAL</b>	<b>139</b>	<b>49,323.526</b>	<b>12.5492</b>



COLINAS DE JARDINES INC.  
Colinas Shopping Center  
P.O. Box 8420 00732  
Tel. 787.844.3175  
Fax 787.255.1361

OWNER: ENIG GERARDO MISLA VILLALBA  
CONSULTOR: ENIG

SEAL: SIGNATURE

*Los Jardines*  
STATE ROAD PR 535 Km. 0.1  
RIO CANAS WARD, JUANA DIAZ, P.R.

PROJECT NAME:  
ADDRESS:  
DATE: March/03/2006  
REVISIONS:  
E.K.C. 2006-08-26  
J.C.T. 2008-11-19  
J.C.T. 2009-01-12  
J.C.T. 2009-01-13

DRAWN BY: *Edna K. Colon*  
SCALE: 1:1000

SHEET NAME:  
LOT DISTRIBUTION PLAN  
(Proposed Construction in two phases)

**SI-2**

# Los Jardines I

367-000-007-16



## 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



**Ubicación**

Catastro **367-000-008-56**

Coordenadas Nad83 x: 196612.5918, y: 223313.2776

(Lat: 18.04396641, Lon: -66.46532664)

Ver: [Google](#) | [Yahoo](#)

Area Aprox. (m.c) 73504.835

Municipio Juana Díaz

Barrio Río Cañas Abajo

**Características Ambientales**

Zona Inundabilidad

Panel Inundabilidad 72000C1890H

Floodway

Suelo Geológico  CoE (83.3%)  LnC2 (30.7%)  JnC (3.3%)  CoD (2.7%)

**Calificación y Clasificación de Suelo**

Calificación Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.

Calificación Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.

Mapas de Calificación

Distrito Sobrepuerto

Zona Histórica

Sitio Histórico

Vigencia de GeoDato de

Calificación

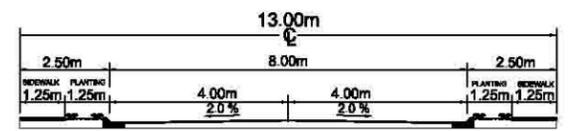
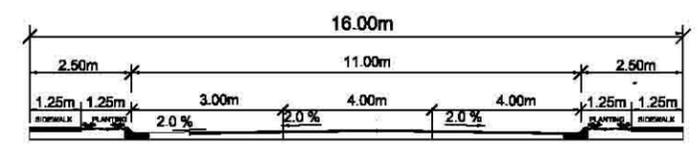
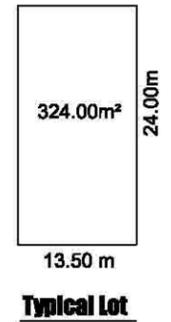
Status-ROT



MUNICIPALITY OF JUANA DIAZ  
(ANTIGUO MACELO)

URB. ESTANCIAS DEL SUR

COMUNIDAD RURAL RIO CAÑAS



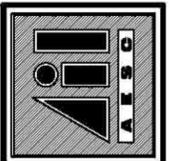
Location Plan 1:20,000

Location Plan 1:20,000  
SUMMARY OF AREA

Block	Lot	Area m <sup>2</sup>	Cócos
A	20	7,273.1912	1.8549
B	11	4,103.5823	1.0441
C	7	2,752.5232	0.7063
D	21	7,848.1531	1.9968
E	20	7,544.7810	1.9190
F	21	7,875.0517	1.9775
G	15	8,013.888	1.0440
H	9	3,837.3328	0.9763
I	8	2,085.8184	0.5282
<b>Total =</b>	<b>130</b>	<b>48,863.9841</b>	<b>12.6878</b>

<b>Lot Area</b>	<b>48,863.9841</b>	<b>12.6878</b>
<b>Green Area</b>	<b>1,103.55</b>	<b>0.2800</b>
<b>Neighborhood Area</b>	<b>3,190.00</b>	<b>0.8110</b>
<b>CREEK EASEMENT</b>	<b>1,563.82</b>	<b>0.3979</b>
<b>Streets Area</b>	<b>17,788.34</b>	<b>4.5261</b>

<b>Total Parcel</b>	<b>73,288.6548</b>	<b>18.6267</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:

**JUAN F. RODRIGUEZ**  
LIC. 3484

DESIGNER:

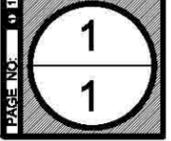
DATE: JULY 11, 2005  
SCALE: 1:1000  
REVISION: DWG BY: SOTO

PROJECT NAME:

**LOTS DISTRIBUTION**  
**JARDINES II DEV.**

ADDRESS:

DISTRIBUTION



R/O CAÑAS ABAJO WARD, JUANA DIAZ, PUERTO RICO

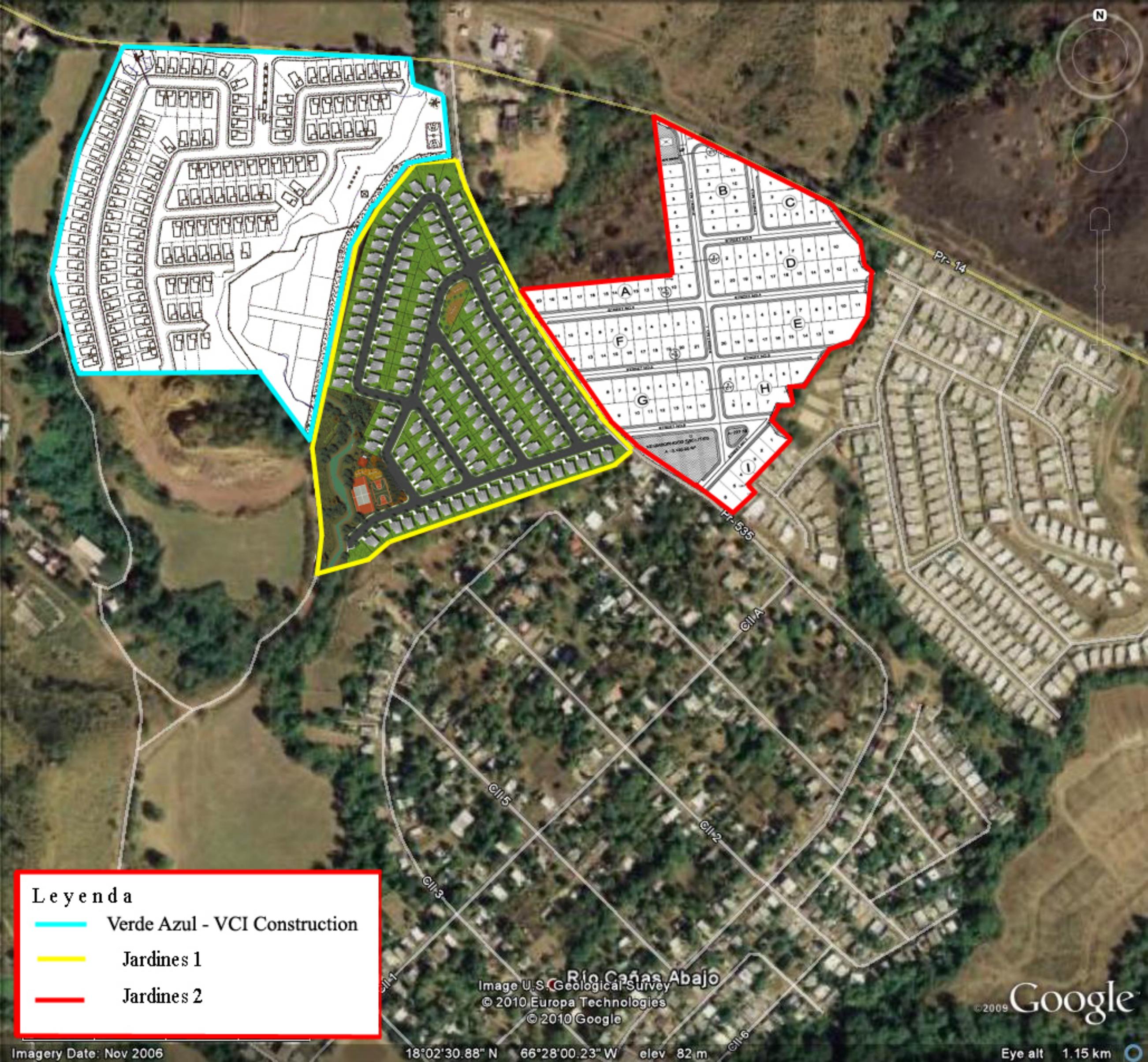
# Los Jardines II

367-000-008-56



## Clasificación de Suelos

 Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico	 Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola	<b>X</b>  Suelo Rústico Común
 Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola	 Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Paisaje	 Suelo Urbano
 Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Hídrico	 Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Hídrico	 Suelo Urbanizable Programado
 Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje	 Suelo Rústico Especialmente Protegido-Hídrico	 Suelo Urbanizable No Programado
	 Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje	



**Leyenda**

- Verde Azul - VCI Construction
- Jardines 1
- Jardines 2

Río Cañas Abajo  
 Image U.S. Geological Survey  
 © 2010 Europa Technologies  
 © 2010 Google

© 2009 Google