

**Memorial Explicativo  
Altos de la Ceiba -Juncos  
98-49-07798-JPU**

Palo Blanco Development, somete ante la Administración de Reglamentos y Permisos una enmienda al Permiso de Urbanización caso número 00PO2-00005-05610 aprobado 8 de agosto de 2006, para incluir la Fase II del proyecto (Paseo de la Ceiba) ahora Altos de la Ceiba ya que esta fase del proyecto fue adquirida por Altos de la Ceiba, LLC, que consistía en aumentar el número de unidades a 357 unidades. La consulta original fue aprobada por la Junta de Planificación el caso número 98-49-0778-JPU. El desarrollo ubica en una finca de 124.26 cuerdas localizada en la Carretera 945, kilometro 3.5 del barrio Ceiba Norte en el Municipio de Juncos. La consulta consiste de un proyecto residencial unifamiliar de 357 unidades en solares de 350 metros cuadrados.

Actualmente estos terrenos están dentro del Plan de Uso de Terreno revisado parte del terreno esta como Suelo Rustico Común y otra parte del proyecto está Suelo Rustico Especialmente Protegido Agrícola por lo que solicitamos que el mismo sea cambiado a Suelo Urbanizable para que el mismo sea cónsono con la consulta aprobada.

**Foto Aerea**



**Plano Conceptual Aprobado**

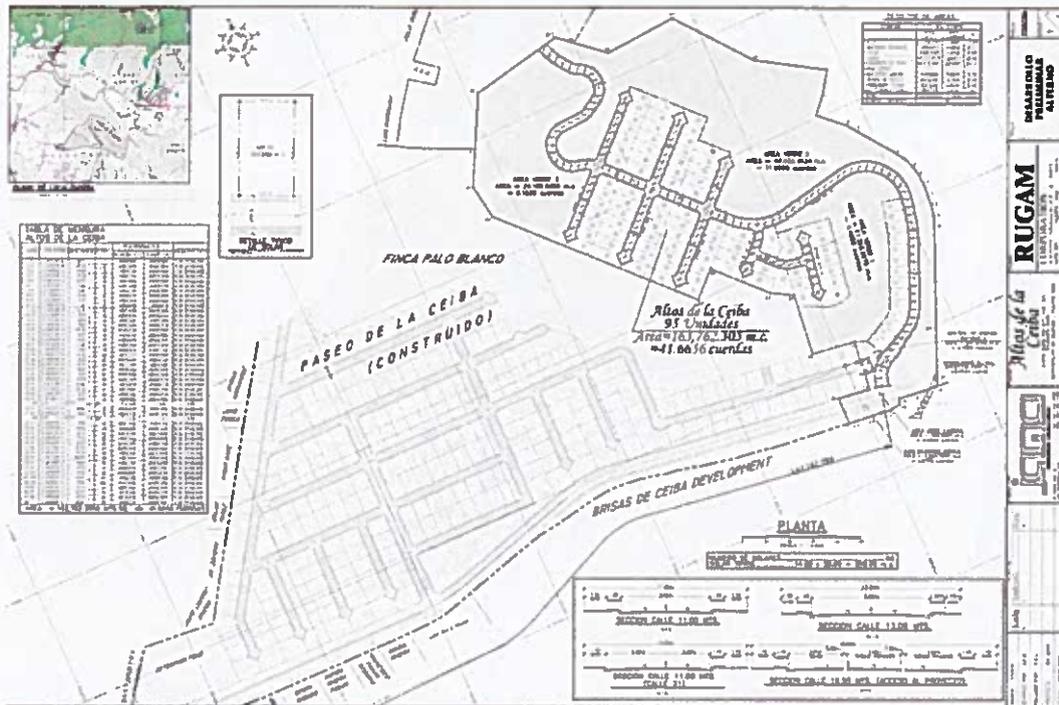


Tabla de Unidades de la Ceiba

Unidad	Área (m²)	Área (Hectáreas)
1	1,900	0.00047
2	1,900	0.00047
3	1,900	0.00047
4	1,900	0.00047
5	1,900	0.00047
6	1,900	0.00047
7	1,900	0.00047
8	1,900	0.00047
9	1,900	0.00047
10	1,900	0.00047
11	1,900	0.00047
12	1,900	0.00047
13	1,900	0.00047
14	1,900	0.00047
15	1,900	0.00047
16	1,900	0.00047
17	1,900	0.00047
18	1,900	0.00047
19	1,900	0.00047
20	1,900	0.00047
21	1,900	0.00047
22	1,900	0.00047
23	1,900	0.00047
24	1,900	0.00047
25	1,900	0.00047
26	1,900	0.00047
27	1,900	0.00047
28	1,900	0.00047
29	1,900	0.00047
30	1,900	0.00047
31	1,900	0.00047
32	1,900	0.00047
33	1,900	0.00047
34	1,900	0.00047
35	1,900	0.00047
36	1,900	0.00047
37	1,900	0.00047
38	1,900	0.00047
39	1,900	0.00047
40	1,900	0.00047
41	1,900	0.00047
42	1,900	0.00047
43	1,900	0.00047
44	1,900	0.00047
45	1,900	0.00047
46	1,900	0.00047
47	1,900	0.00047
48	1,900	0.00047
49	1,900	0.00047
50	1,900	0.00047
51	1,900	0.00047
52	1,900	0.00047
53	1,900	0.00047
54	1,900	0.00047
55	1,900	0.00047
56	1,900	0.00047
57	1,900	0.00047
58	1,900	0.00047
59	1,900	0.00047
60	1,900	0.00047
61	1,900	0.00047
62	1,900	0.00047
63	1,900	0.00047
64	1,900	0.00047
65	1,900	0.00047
66	1,900	0.00047
67	1,900	0.00047
68	1,900	0.00047
69	1,900	0.00047
70	1,900	0.00047
71	1,900	0.00047
72	1,900	0.00047
73	1,900	0.00047
74	1,900	0.00047
75	1,900	0.00047
76	1,900	0.00047
77	1,900	0.00047
78	1,900	0.00047
79	1,900	0.00047
80	1,900	0.00047
81	1,900	0.00047
82	1,900	0.00047
83	1,900	0.00047
84	1,900	0.00047
85	1,900	0.00047
86	1,900	0.00047
87	1,900	0.00047
88	1,900	0.00047
89	1,900	0.00047
90	1,900	0.00047
91	1,900	0.00047
92	1,900	0.00047
93	1,900	0.00047

**RUGAM**  
 RUGAM S.A.  
 Calle 100 No. 100-100, San Juan, P.R.  
 Teléfono: (787) 754-1000  
 Fax: (787) 754-1001  
 E-mail: info@rugam.com  
 Web: www.rugam.com

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Oficina del Gobernador  
JUNTA DE PLANIFICACION

21 de enero de 2005

Décima Extensión a la  
Consulta Número 1998-49-0778-JPU-ISM

**RESOLUCION**

Esta Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 21 de diciembre de 1998, aprobó la Consulta Número 1998-49-0778-JPU-ISM sobre la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de 266 unidades en solares con cabida de 350 metros cuadrados en una finca con cabida de 48.84 cuerdas. La misma radica en la Carretera Estatal Número 937, kilómetro 3.5, en el Barrio Ceiba Norte del Municipio de Juncos. Los terrenos objeto de consulta están comprendidos dentro de un Distrito A-3, según el Mapa de Zonificación Especial y las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Ceiba (1997), vigente.

Posteriormente, esta Junta en su reunión del 4 de marzo de 2003 autorizó una extensión a la consulta que consistía en adicionar 84 unidades de vivienda a las 266 unidades autorizadas, para un total de 350 unidades, aumentando la cabida de la finca a 124.2662 cuerdas.

La parte proponente, mediante documentos radicados en la Secretaría de esta Junta el 1 de septiembre de 2004, solicitó una enmienda a la consulta autorizada. Dicha enmienda consiste en adicionar 13 unidades de vivienda, para un total de 363 unidades y en aumentar la cabida de la finca a 124.2662 cuerdas.

Esta Junta de Planificación en su reunión del 8 de octubre de 2004 acordó aceptar la extensión y dejar en suspenso la consulta para referir a la Junta de Calidad Ambiental y al cumplimiento con la Ley Núm. 9 de 18 de junio de 1970, conocida como Ley sobre Política Ambiental, según enmendada.

Mediante comunicación del 1 de diciembre de 2004 se envió el caso a la Junta de Calidad Ambiental. Como resultado de la evaluación del impacto ambiental del proyecto, se determinó que no tiene impacto ambiental significativo y que cualifica como actividad excluida de acuerdo a la Resolución R-03-30-8 de dicha agencia.

La solicitud de enmienda fue considerada por esta Junta de Planificación en su reunión del 21 de enero de 2005, 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 Núm. 5 del 24 de junio de 1975, según enmendada, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Extensión, **AUTORIZA UNA ENMIENDA a la Consulta Número 1998-49-0778-JPU-ISM para la ubicación de un proyecto residencial en el Barrio Ceiba Norte de Juncos, a los efectos de añadir 13 unidades, para una total de 363 unidades de vivienda y aumentar la cabida de la finca a 124.2662 cuerdas.**

**DISPONIENDOSE** que: (1) todas las otras partes de los informes anteriores, incluidas las por la presente Extensión, quedan en todo su vigor y efecto.

**DISPONIENDOSE**, además, que cualquier parte afectada por esta decisión podrá recurrir y radicar una Solicitud de Reconsideración en la Secretaría de esta Junta dentro de los próximos veinte (20) días contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta resolución. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Permisos y Licencias. 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.

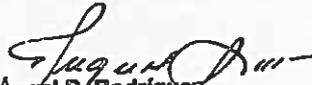


Continuación: Consulta Número 1998-49-0778-JPU-ISM

La Junta, dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término de treinta (30) días para solicitar Revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término de treinta (30) días para solicitar revisión Judicial empezará 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 cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de dicha Solicitud. 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 una Solicitud acogida para resolución, 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.

Notifíquese: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Palo Blanco Development, SE, PO Box 190249, San Juan, PR 00919; Ing. Adolfo Hernández, PO Box 667, Guaynabo, PR 00970-0667. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

  
Angel 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 partes mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 24 FEB 2005

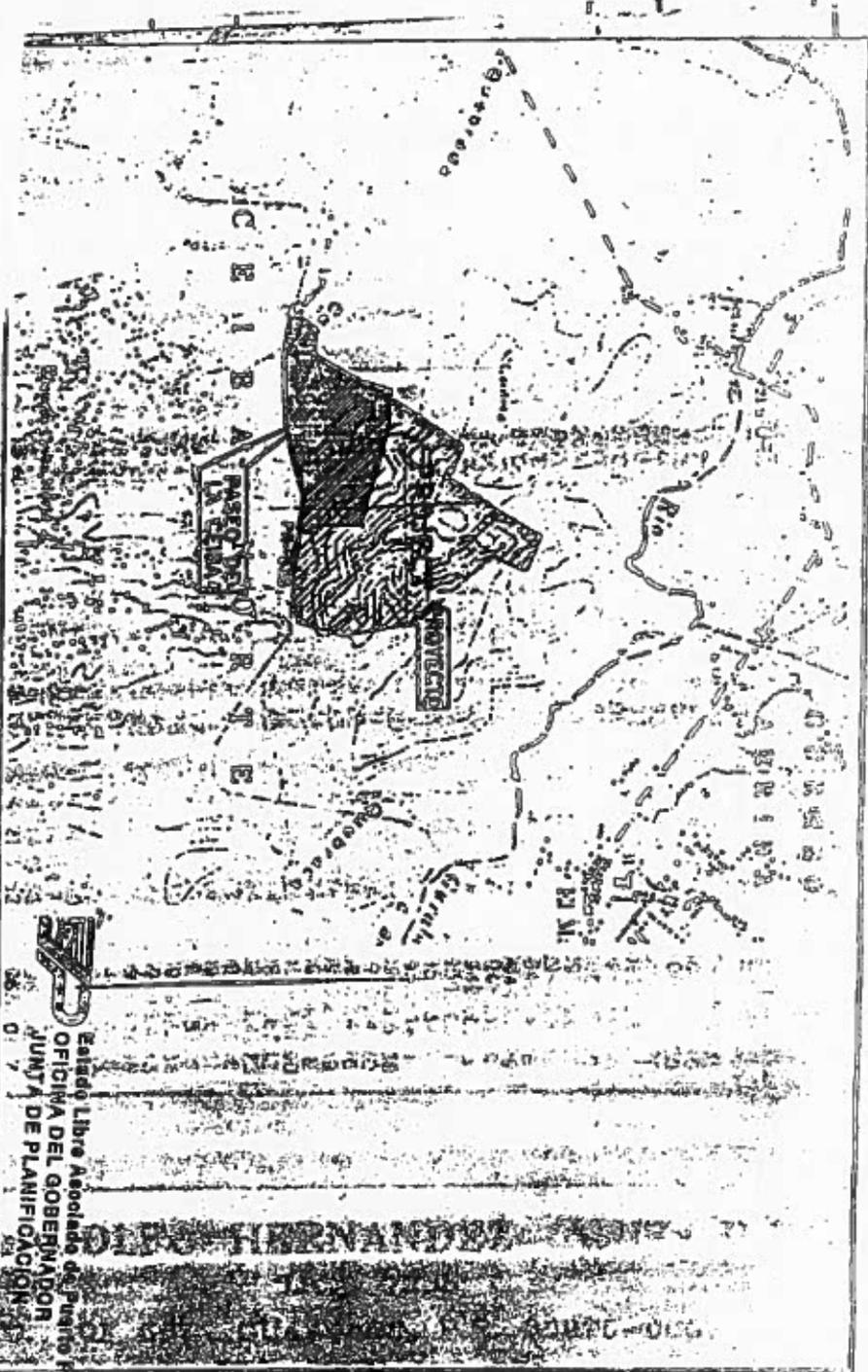
  
Carmen Torres Meléndez  
Secretaria



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION

PLAN DE ZONIFICACION

1:20,000



  
Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION

OLIVER HERNANDEZ

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Oficina del Gobernador  
JUNTA DE PLANIFICACION

21 de enero de 2005

Décima Extensión a la  
Consulta Número 1998-49-0778-JPU-ISM

RESOLUCION

Esta Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 21 de diciembre de 1998, aprobó la Consulta Número 1998-49-0778-JPU-ISM sobre la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de 266 unidades en solares con cabida de 350 metros cuadrados en una finca con cabida de 48.84 cuerdas. La misma radica en la Carretera Estatal Número 835, kilómetro 3.5, en el Barrio Ceiba Norte del Municipio de Juncos. Los terrenos objeto de consulta están comprendidos dentro de un Distrito A-3, según el Mapa de Zonificación Especial de las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Que), vigente.

Posteriormente, esta Junta en su reunión del 4 de marzo de 2003 autorizó una enmienda a la consulta que consistía en adicionar 84 unidades de vivienda a las 266 unidades autorizadas, para un total de 350 unidades, aumentando la cabida de la finca a 84.7262 cuerdas.

La parte proponente, mediante documentos radicados en la Secretaría de esta Junta el 15 de septiembre de 2004, solicitó una enmienda a la consulta autorizada. Dicha enmienda consiste en adicionar 13 unidades de vivienda, para un total de 363 unidades y en aumentar la cabida de la finca a 124.2662 cuerdas.

Esta Junta de Planificación en su reunión del 8 de octubre de 2004 acordó acoger la enmienda y dejar en suspenso la consulta para referir a la Junta de Calidad Ambiental en cumplimiento con la Ley Núm. 9 de 18 de junio de 1970, conocida como Ley sobre Política Ambiental, según enmendada.

Mediante comunicación del 1 de diciembre de 2004 se envió el caso a la Junta de Calidad Ambiental. Como resultado de la evaluación del impacto ambiental del proyecto se determinó que no tiene impacto ambiental significativo y que cualifica como excludible de acuerdo a la Resolución R-03-30-8 de dicha agencia.

La solicitud de enmienda fue considerada por esta Junta de Planificación en su reunión de enero de 2005, 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 Núm. 25 del 24 de junio de 1975, según enmendada, esta Junta de Planificación de Puerto Rico mediante la presente Extensión, **AUTORIZA UNA ENMIENDA** a la Consulta Número 1998-49-0778-JPU-ISM para la ubicación de un proyecto residencial en el Barrio Ceiba Norte del Municipio de Juncos, a los efectos de añadir 13 unidades, para una total de 363 unidades de vivienda y aumentar la cabida de la finca a 124.2662 cuerdas.

DISPONIENDOSE que: (1) todas las otras partes de los informes anteriores, incluidas las por la presente Extensión, quedan en todo su vigor y efecto.

DISPONIENDOSE, además, que cualquier parte afectada por esta decisión podrá presentar y radicar una Solicitud de Reconsideración en la Secretaría de esta Junta dentro de los próximos veintidós (22) días contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta resolución. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Licencias 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.



Continuación: Consulta Número 1998-49-0778-JPU-ISM

La Junta, dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término de treinta (30) días para solicitar Revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término de treinta (30) días para solicitar revisión Judicial empezará 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 cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de dicha Solicitud. 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 una Solicitud acogida para resolución, 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 prorogue 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.

Notifíquese: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Palo Blanco Development, SE, PO Box 190249, San Juan, PR 00919; Ing. Adolfo Hernández, PO Box 667, Guaynabo, PR 00970-0667. 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 partes mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 24 FEB 2005

  
Carmen Torres Meléndez  
Secretaria



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS  
CENTRO EXPRESO DE TRAMITE

**APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR ALTERNO**

PASEO LA CEIBA  
ENMIENDA PARA AUMENTAR DE 353 A 357 UNIDADES DE VIVIENDA

Número de Catastro :  
49-227-000-000-90-000

Número de Radicación : 99DL2-00007-00851

De conformidad con las disposiciones contenidas en las Leyes y los Reglamentos de Planificación vigentes, se expide la presente Aprobación para Desarrollo Preliminar Alterno, Certificado / Residencial / Privado, para el desarrollo de terreno relacionados con un predio de terreno ubicado en :

CARR 945, KM 3.5  
BO.. CEIBA NORTE  
JUNCOS, PR

**Dueño(s)**

1 PALO BLANCO DEVELOPMENT, S.E. (Primario)

**Casos de Referencia :**

Caso de Ubicación : 98-46-0778-JPU  
Des.Preliminar : 99DL2-00006-00851

**Proponente / Contacto**

1 Proyectista - Adolfo Hernandez Cruz

**Zonificación**

Zonificación 1 : A-3.  
% Topografía llana : 50  
% Topografía semi-llana : 50  
Coordenadas Lamber X : 43,762  
Coordenadas Lamber Y : 209,247  
Fecha de Vigencia (Inund) : 04/MARZO/1998  
Fecha de Vigencia (Zonif) : 31/ENERO/1998  
Número Hoja Mapa Inundables : 29-8  
Número Hoja Mapa Zonif : 227-000

**Certificado por**

1 Ing. Adolfo Hernandez Cruz, Lic. No. 7238

**Cabida**

Cabida Escritura m<sup>2</sup> : 124.2667 cuerdas  
Cabida Mesura m<sup>2</sup> : 124.2667 cuerdas

**Descripción Legal**

NORTE: REMANENTE DE LA FINCA  
SUR: VARIOS VECINOS  
ESTE: REMANENTE DE LA FINCA  
OESTE: CARR. ESTATAL NUM. 935

Folio / Tomo / Finca : 4982 - 132 - 186

Coordenadas Lambert X / Y: 43762 / 209247

**Atributos / Características**

Alumbrado Aereo  
Residencial / Una Familia : 357 unidades

>>> Ver siguiente(s) página(s) para Anejo y/o Condiciones. <<<

Ing. Luis Velez Roche  
ADMINISTRADOR

Autorizado por:

*Ing. Carlos J. Quiñones González*  
Ing. Carlos J. Quiñones González  
Gerente Interino  
CENTRO EXPRESO DE TRAMITE

Fecha de Aprobación : 05-23-2006

Fecha Expedido : 26 MAY 2006

Este documento no es válido sin el/los sello(s)

Página 1 de 3

RPT014.rpt

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS  
CENTRO EXPRESO DE TRAMITE

Núm. de Radicación:  
**00PO2-00005-05610**

Número de Catastro:  
49-227-000-000-90-000

**PERMISO DE URBANIZACION**

PASEO DE LA CEIBA FASE II (ALTOS DE LA CEIBA)  
ENMIENDA PARA INCLUIR SOLARES AÑADIDOS SEGUN EL DESARROLLO  
PRELIMINAR ALTERNO 99DL2-00007-00851, PARA UN TOTAL DE 357 SOLARES.

Casos de Referencia:

Desarrollo Preliminar: 99DL2-00007-00851  
Consulta de Ubicación: 98-49-0778-JPU

De conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias, se expide el presente Permiso de Urbanización - Certificado / Residencial / Privado para la propiedad ubicada en:

CARR PR-945, KM 3.5  
BO.. CEIBA NORTE  
JUNCOS, PR

Dueño(s)  
1 PALO BLANCO DEVELOPMENT, S.E. (Primario)

Proponente / Contacto(s)  
1 Proyectista - Adolfo Hernandez Cruz -

Certificado por  
1. Ing. Adolfo Hernandez Cruz, Lic. No. 7238

Datos Geográficos / Zonificación:  
Zonificación 1: A-3  
% Topografía llana: 50  
% Topografía semi-llana: 50  
Coordenadas Lamber X: 43,762  
Coordenadas Lamber Y: 209,247  
Fecha de Vigencia (Inund): 04/MARZO/1998

Descripción Legal

NORTE: REMANENTE  
SUR: VARIOS VECINOS  
ESTE: REMANENTE  
OESTE: CARR. 935

Cabida:  
Cabida Escritura m<sup>2</sup>: 124,2667 cuerdas  
Cabida Mesura m<sup>2</sup>: 124,2667 cuerdas  
Estimado:  
Orig.: \$ 1,745,957.06 / Sétos CIAPR/CAPR: 1,746

**Atributos/Características**

Tipo de Unidad  
Solares: 357 unidad(es)  
Otros: 488,365.38 m.c.

Cabida por Uso  
Remanente: 9,753.47 m.c.  
Residencial: 172,873.23 m.c.

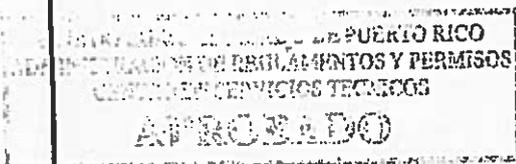
Cabida  
Facilidades Vecinales: 10,349.66 m.c.  
Áreas Verdes: 203,869.54 m.c.

Cabida/Accesos  
Calle(s): 91,520.66 m.c.

El/La Inspector(a) Designado(a) , deberá certificar la inspección de estas obras, de acuerdo con las disposiciones de la Sección 4.0 del Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción.

Ing. Luis Velez Roche  
ADMINISTRADOR

>>> Ver anejo para Condiciones Adicionales <<<



Autorizado por:   
Ing. Carlos Quiñones González  
Gerente Interino  
CENTRO EXPRESO DE TRAMITE

Fecha de Aprobación: 07-15-2006

Fecha Expedido:

08 AUG 2006

RPT014.rpt

Este documento no es válido sin estos sellos

Página 1 de 3