

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL  
SAN JUAN BAUTISTA**

**RESOLUCION NUM. 25  
SERIE 2001-2002  
(P. de R. Núm. 14, Serie 2001-2002)**

**APROBADA:**

**12 DE SEPTIEMBRE DE 2001**

**RESOLUCIÓN**

**PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE, HON. JORGE A. SANTINI PADILLA O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A DESISTIR Y TRANSIGIR EL RECURSO DE REVISIÓN JUDICIAL DE DECISIÓN ADMINISTRATIVA PRESENTADO CONTRA LUIS FREIRE, INC. Y LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN, ANTE EL TRIBUNAL DE CIRCUITO DE APELACIONES, MEDIANTE EL CASO NUMERO KLRA 2000-00284; Y PARA OTROS FINES.**

**POR CUANTO:** El 5 de mayo de 1998, la compañía Luis Freire, Inc., por conducto de su proyectista, Ing. Erwing U. Rodríguez, presentó ante la Junta de Planificación (en lo sucesivo, "la Junta") una Consulta de Ubicación para un proyecto mixto (residencial, comercial e industrial), en una finca de 110.949 cuerdas en el Barrio Quebrada Arenas del Municipio de San Juan;

**POR CUANTO:** Los terrenos del proyecto y áreas adyacentes radican en un distrito zonificado bajo la clasificación R-0. Al Sur existe un área clasificada C-2 y otra área clasificada I-1;

**POR CUANTO:** El proponente, Luis Freire, Inc., indicó que el desarrollo consistirá en la construcción de 67 solares residenciales unifamiliares, con una cabida de 900.00 metros cuadrados, 18 solares para uso industrial liviano, con cabida mínima de 3,779.00 metros cuadrados, y 10 solares para uso comercial, con una cabida mínima de 2,144.00 metros cuadrados, para un área de construcción de 70,000.00 pies cuadrados, resultantes en un total de 95 solares. El proyecto se denominó "Parque Industrial de San Juan";

**POR CUANTO:** Según el Memorial Explicativo presentado por el Ing. Rodríguez, los solares comerciales estarían ubicados en forma paralela a la Carretera PR-1. Hacia el Norte estarían los solares para industrias livianas, y en los terrenos elevados y más distantes de la Carretera PR-1, estarían los solares para uso residencial;

- POR CUANTO:** El bien donde se propone el desarrollo forma parte de la Zona Rural del Municipio de San Juan y es parte de las pocas zonas verdes que quedan dentro de la jurisdicción municipal que entendemos es fundamental proteger y conservar, por formar parte de cuencas hidrográficas del Lago Carraízo;
- POR CUANTO:** El 21 de mayo de 1998, la Junta emitió una Resolución dejando en suspenso la Consulta de Ubicación por un período de treinta (30) días, requiriéndole al proponente Luis Freire, Inc., que rediseñase su proyecto, toda vez que la Junta no considera parques comerciales, más sí parques industriales en su totalidad. Además, se deberían modificar los accesos y se tenía que preparar y circular una Evaluación Ambiental;
- POR CUANTO:** El 13 de agosto de 1998, el Municipio de San Juan, amparándose en el Artículo 13.009 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, mejor conocida como la "Ley de Municipios Autónomos", solicitó a la Junta se decretase una moratoria para la suspensión de toda nueva autorización o permiso para proyectos de urbanización y desarrollos extensos para el área sur del Municipio, en los Barrios de Tortugo, Caimito, Cupey y Quebrada Arenas, los cuales están comprendidos en las Zonas de Transición y Rural, según definidos en el Plan de Usos del Terreno de la Región Metropolitana de San Juan (PUT/RMSJ);
- POR CUANTO:** El 20 de agosto de 1998, el Municipio de San Juan presentó su oposición al proyecto al Presidente de la Junta de Planificación, amparándose en que los terrenos a desarrollarse forman parte de las únicas zonas verdes dentro del Municipio, las cuales resulta necesario conservar. Además, se expresó en la oposición que el Municipio se proponía aprobar una moratoria de un año o hasta que entrara en vigor el Plan de Ordenación Territorial, para la suspensión parcial de nuevas autorizaciones o permisos de construcción en la zona sur del Municipio de San Juan, que comprende los barrios de Caimito, Quebrada Arenas, Cupey y Tortugo, en terrenos clasificados como suelo rústico común o suelos rústicos especialmente protegidos, según la propuesta de clasificación de suelos presentada en el Plan de Ordenación Territorial;
- POR CUANTO:** El 23 de diciembre de 1998, la Junta celebró Vista Pública para discutir la Consulta de Ubicación propuesta por Luis Freire, Inc.;
- POR CUANTO:** Mediante carta fechada 4 de enero de 1999, el Municipio de San Juan sometió sus comentarios en oposición al desarrollo propuesto y a la re-zonificación del terreno. El Municipio entendió que el proyecto era contrario a los objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (PUT), al PUT/RMSJ, a las metas y objetivos de la Ley de Municipios Autónomos (Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada), a los propósitos del Distrito de Zonificación R-0 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 5), al propuesto Avance del Plan de Ordenación Territorial de San Juan y a la moratoria que había solicitado el Municipio de San Juan;
- POR CUANTO:** El 3 de febrero de 1999, la Junta emitió una Resolución dejando en suspenso la Consulta de Ubicación de Luis Freire, Inc., para que la parte proponente sometiera un Suplemento a la Evaluación Ambiental preparada para el proyecto, en el que se discutirían los planteamientos de las comunicaciones de la Junta de Calidad Ambiental y de la Comisión de Ciudadanos al Rescate de Caimito, Inc.;
- POR CUANTO:** El 14 de junio de 1999, la Oficial Examinador del proceso de vistas públicas ante la Junta, recomendó la aprobación de la Consulta de Ubicación de Luis Freire, Inc., sujeto a que se complete el proceso de análisis ambiental; que se determine que el

proyecto no habrá de ocasionar un impacto ambiental adverso significativo; y que se requiera un proyecto de reforestación;

**POR CUANTO:** El 8 de julio de 1999, la Junta emitió una Resolución en la cual dejó en suspenso la Consulta de Ubicación de Luis Freire, Inc., por el término de ciento veinte (120) días, tiempo dentro del cual el proponente debería someter una Declaración de Impacto Ambiental;

**POR CUANTO:** En reunión celebrada el día 22 de noviembre de 1999, la Junta denegó la petición de moratoria solicitada por el Municipio de San Juan, exponiendo que no se había cumplido con las disposiciones reglamentarias y las políticas públicas aplicables. El Municipio de San Juan acudió en Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones impugnando la determinación de la Junta, decretando éste la moratoria el 31 de mayo de 2000;

**POR CUANTO:** La Junta solicitó reconsideración de la sentencia del Tribunal de Circuito, el cual, mediante Resolución del 25 de agosto de 2000, reconsideró su sentencia, designando la moratoria, bajos los términos que se establecen en la misma;

**POR CUANTO:** Mediante carta fechada 27 de diciembre de 1999, la Junta de Calidad Ambiental notificó a la Junta que el documento ambiental presentado por Luis Freire, Inc. (Evaluación Ambiental), había cumplido con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta;

**POR CUANTO:** El 25 de enero de 2000, la Junta emitió Resolución aprobando la Consulta de Ubicación Número 98-17-0442-JPU y autorizando la construcción de un proyecto mixto para el desarrollo de sesenta y un (61) unidades de vivienda en solares con cabida mínima de novecientos (900) metros cuadrados, dieciocho (18) lotes industriales con cabida desde 3,930 metros cuadrados, y diez (10) solares comerciales para los siguientes usos: cuatro (4) restaurantes de comida rápida; una (1) sucursal bancaria; un (1) negocio para venta de automóviles; un (1) negocio de recreación comercial; y una (1) panadería y repostería, para un total de 70,000.00 pies cuadrados;

**POR CUANTO:** El 8 de marzo de 2000, el Municipio de San Juan presentó Moción de Reconsideración ante la Junta, impugnando la Resolución del 25 de enero de 2000. Dicha moción fue denegada de plano;

**POR CUANTO:** El 24 de abril de 2000, el Municipio de San Juan presentó un escrito de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, Caso Número KLRA 2000-00284, mediante el cual solicitó se revocara la Resolución emitida;

**POR CUANTO:** El 25 de mayo de 2000, el proponente Luis Freire, Inc., presentó escrito intitulado Moción en Oposición de Recurso de Revisión, y el 17 de agosto de 2000, la agencia recurrida, la Junta de Planificación, presentó Moción en Oposición a que se Expida el Recurso de Revisión del Municipio. El Tribunal de Circuito de Apelaciones aún no se ha expresado resolviendo la petición de Revisión Judicial;

**POR CUANTO:** El 21 de septiembre de 2000, la Junta emitió Resolución aprobando petición de moratoria del Municipio de San Juan, conforme a la Resolución del 25 de agosto de 2000, dictada por el Tribunal de Circuito de Apelaciones. Entre las condiciones establecidas por la Junta en su Resolución, se encuentra que "[l]a moratoria conllevará la suspensión de trámites aún pendientes sobre casos presentados ante la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, excepto la concesión de

permisos de uso a construcciones legalmente emprendidas, previo a la fecha en que entre en vigor la moratoria”;

**POR CUANTO:** Para aclarar el alcance de algunos pronunciamientos contenidos en la Resolución de la Junta dictada el 21 de septiembre de 2000, el 2 de noviembre de 2000, la Junta emitió Resolución aclarando el término “construcción legalmente emprendida” para referirse a “...aquella que cuenta con la aprobación de una consulta de ubicación emitida mediante Resolución dictada por la Junta, la cual ha advenido final y firme”;

**POR CUANTO:** Mientras la impugnación de la aprobación de la Consulta de Ubicación está siendo dilucidada por el Tribunal de Circuito de Apelaciones, las partes sostuvieron varias reuniones para discutir sus diferencias en torno al proyecto propuesto, llegando a un acuerdo que podría poner fin a la controversia. Mediante el mismo, Luis Freire, Inc., propone eliminar el número de unidades de vivienda, aumentando considerablemente las áreas verdes del proyecto, para así preservar el contorno topográfico existente;

**POR CUANTO:** Específicamente, el acuerdo modifica el proyecto de la siguiente manera:

- i) Se reducen los solares residenciales de sesenta y uno (61) a cero (0);
- ii) Se dedica un solar de 1,593 metros cuadrados para un centro de cuidado diurno (“Day Care Center”); y
- iii) Se aumentan las áreas verdes del proyecto original de 32,131 metros cuadrados a 106,090 metros cuadrados, creando así, un aumento de 73,959 metros cuadrados de área verde;

**POR CUANTO:** El Municipio de San Juan se encuentra satisfecho con las modificaciones propuestas por Luis Freire, Inc. y está conforme con desistir del recurso de revisión incoado, siempre que se salvaguarden los mejores intereses del Municipio;

**POR CUANTO:** El Artículo 3.009(e) de la Ley de Municipios Autónomos, dispone que “[e]n ningún procedimiento o acción en que sea parte el municipio, el Alcalde podrá allanarse a la demanda o dejarla de contestar sin el consentimiento previo de la mayoría absoluta de los miembros de la Asamblea”;

**POR CUANTO:** El presente acuerdo de desistimiento no conlleva impacto presupuestario alguno para el Municipio de San Juan, por tratarse éste de un recurso de revisión judicial de una determinación administrativa, cuyo efecto no envuelve contraprestaciones económicas entre las partes;

**POR TANTO: RESUELVASE POR LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

**Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla o el funcionario en quien éste delegue, a desistir y transigir el Recurso de Revisión Judicial de determinación administrativa incoado contra Luis Freire, Inc. y la Junta de Planificación, ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, Caso Número KLRA 2000-00284, en consideración a lo siguiente:

- a) Luis Freire, Inc., deberá reducir la cantidad de solares residenciales en su proyecto denominado Parque Industrial de San Juan, de sesenta y una (61) unidades, a cero (0);

- b) Luis Freire, Inc., dedicará en el área del proyecto denominado Parque Industrial de San Juan, un solar de 1,593 metros cuadrados para un centro de cuidado diurno ("Day Care Center");
- c) Luis Freire, Inc., aumentará la cantidad de áreas verdes del proyecto original denominado Parque Industrial de San Juan de 32,131 metros cuadrados a 106,090 metros cuadrados, creando así, un aumento de 73,959 metros cuadrados de área verde;
- d) Luis Freire, Inc., dedicará en el área del proyecto denominado Parque Industrial de San Juan, dieciocho (18) lotes industriales con cabida desde 3,930 metros cuadrados, y diez (10) solares para uso comercial; y
- e) Luis Freire, Inc., utilizará las mejores prácticas de la ingeniería y la arquitectura al diseñar, construir y operar el proyecto denominado, según modificado, Parque Industrial de San Juan.

**Sección 2da.:** La autorización dispuesta en la Sección anterior estará condicionada al cumplimiento de las siguientes:

1. Que el Municipio solicite y Luis Freire, Inc., se comprometa, a constituir mediante escritura pública, una servidumbre en equidad, reservando permanentemente como área verde a los ciento seis mil noventa (106,090) metros cuadrados que bajo el acuerdo serán destinados a áreas verdes.
2. Que el solar de mil quinientos noventa y tres (1,593) metros cuadrados que se separa mediante el acuerdo para un centro de cuidado diurno ("Day Care Center"), esté cerca o dentro del área destinada como área verde. En caso de que se localice el centro de cuidado diurno dentro del área destinada como área verde, no se disminuirán los ciento seis mil noventa (106,090) metros cuadrados que serán destinados a áreas verdes bajo el acuerdo;
3. Que el Municipio solicite al Tribunal que retenga jurisdicción sobre el caso aun cuando éste sea transigido. O sea, que el Tribunal retenga jurisdicción sobre el acuerdo de desistimiento, con el propósito de asegurar su cumplimiento; y
4. Que Luis Freire, Inc., se comprometa, como parte del acuerdo autorizado en la Sección anterior, a dar por desistida toda reclamación presente o futura que directa o indirectamente esté relacionada con cualesquiera de las alegaciones del Caso Número KLRA 2000-00284 o sobre las ubicaciones o zonificaciones de los terrenos objeto del mismo;

**Sección 3ra.:** Si cualquier parte, párrafo o sección de esta Resolución fuese declarada inválida o nula por un Tribunal con jurisdicción competente, la sentencia dictada a tal efecto sólo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya invalidez o nulidad haya sido declarada.

**Sección 4ta.:** Toda Ordenanza, Resolución u Orden, que en todo o en parte adviniere incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

**Sección 5ta.:** Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Gilberto A. Vélez Delgado  
Presidente

YO, CARMEN M. QUIÑONES, SECRETARIA DE LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE SAN JUAN,  
PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Resolución Número 14, Serie 2001-2002, aprobado por la Asamblea Municipal de San Juan, Puerto Rico, de la Continuación de la Sesión Ordinaria, celebrada el día 24 de agosto de 2001, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Dinary Camacho Sierra, Linda A. Gregory Santiago, Angeles A. Mendoza Tió, Ivette Otero Echandi, Paulita Pagán Crespo, María Antonia Romero y Migdalia Viera Torres y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Dumas Febres, Rafael R. Luzardo Mejías, Ramón Miranda Marzán y el Presidente, señor Gilberto A. Vélez Delgado; y constando haber estado ausentes las señoras Nilda Jiménez Colls, Claribel Martínez Marmolejos, Elba A. Vallés Pérez y los señores Miguel A. Doménech Vilá y José Picó del Rosario.

CERTIFICO, ADEMÁS, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASI CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las siete páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 28 de agosto de 2001.

Carmen M. Quiñones  
Secretaria  
Asamblea Municipal de San Juan

Aprobada:

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2001

Jorge A. Santini Padilla  
Alcalde