

CÁMARA DE REPRESENTANTES
Comisión de Desarrollo del Municipio de San Juan

DE JUNIO DE 2003

Informe Preliminar sobre la R. de la C. 6354
(Investigación sobre el desarrollo del Proyecto Paseo Caribe)

A LA CÁMARA DE REPRESENTANTES

Vuestra Comisión de Desarrollo del Municipio de San Juan, previo estudio y consideración de la R. de la C. 6354, tiene a bien someter el presente Informe Preliminar.

ALCANCE DEL AMBITO DE ESTUDIO

La Resolución de la Cámara 6354, fue radicada el 19 de marzo de 2003 a petición de los residentes del Condominio San Luis, vecinos del proyecto Paseo Caribe. El proyecto Paseo Caribe es un desarrollo residencial-comercial de alta densidad propuesto para la entrada a la Isleta de San Juan entre el Hotel Caribe Hilton, el Tribunal Supremo, el Condominio Millenium, el Fortín San Jerónimo y la Laguna del Condado.

Según aprobado mediante consulta de ubicación sometida ante la Junta de Planificación, el proyecto consiste en: la construcción de 88 Villas tipo Condo-Hotel equivalentes a 264 habitaciones que serán añadidas a las facilidades del Hotel Caribe Hilton, un condominio de 50 unidades residenciales y aproximadamente 17,129 metros cuadrados de área turística

y entretenimiento, así como varios restaurantes y tiendas. Forma parte del proyecto también la construcción de un edificio de estacionamientos de 1,759 espacios, un paseo de recreación pasiva a lo largo de la Marginal de la Avenida Ponce de León y otro a lo largo de la Laguna de Condado proveyendo por primera vez al público un acceso directo al Fortín San Jerónimo.

Los elementos principales del proyecto aprobados son:

- Edificio Condo-Hotel "Condado Lagoon Villas" - 88 villas equivalentes a 264 habitaciones, 56 villas ubicadas en la parcela denominada Parcela de la Bahía de Condado ("Condado Bay Parcel") al lado del Hotel Caribe Hilton y 32 villas en la Parcela denominada Antiguo Local de la Guardia Costanera (Coast Guard Parcel"
- Condominio "Caribe Plaza" - 50 apartamentos residenciales ubicados en la porción oeste de la parcela "Coast Guard Parcel"
- Edificio de Estacionamiento Multipisos ubicado en la porción oeste de la "CoastGuard Parcel" Nota: Este elemento del proyecto ya ha sido enmendado ante la Administración de Reglamentos y Permisos de manera tal que la pared norte del edificio, a partir del segundo piso, se encuentra a una distancia de 48 pies desde la colindancia con el Condominio San Luis, aumentando significativamente el patio adyacente a esa colindancia, que por código aprobado en Consulta de Ubicación requiere solamente 15 pies.
- Centro de Entretenimiento familiar "Retail Entertainment Center" - 17,129 metros cuadrados de diversas áreas turísticas, entretenimiento, tiendas y restaurantes ubicado en la porción este de la "Coast Guard

Parcel"

- Paseo lineal de recreación pasiva Paseo San Jerónimo

Los siguientes elementos del proyecto se mantienen inalterados, acorde con la consulta de ubicación aprobada:

- Edificio Condo-Hotel "Condado Lagoon Villas" - 88 villas equivalentes a 264 habitaciones, 56 villas ubicadas en la parcela denominada Parcela de la Bahía de Condado ("Condado Bay Parcel") al lado del Hotel Caribe Hilton y 32 villas ubicadas en la Parcela denominada Antiguo Local de la Guardia Costanera ("Coast Guard Parcel")
- Condominio "Caribe Plaza" - 50 apartamentos residenciales ubicados en la porción oeste de la parcela ("Coast Guard Parcel")
- Paseo lineal de recreación pasiva Paseo San Jerónimo

No obstante, la anterior descripción, en enero de este año se sometió ante la Junta de Planificación una solicitud por parte del desarrollador para unas modificaciones en los términos de la consulta de ubicación. Las modificaciones solicitadas consisten en:

1. Eliminar aproximadamente 3,686 metros cuadrados (40,000 pies cuadrados) de área para uso comercial y construir en su lugar 35 unidades de vivienda de tres habitaciones cada una, resultando en una disminución significativa del tránsito en el área, y lográndose una importante reducción en la intensidad de uso en el predio bajo desarrollo.
2. Eliminar el segundo nivel de sótano del edificio de estacionamiento, manteniendo un excedente de espacios de 253 sobre lo requerido por

código y reduciendo la extracción de aproximadamente 40,000 metros cúbicos de material de la corteza terrestre, la profundidad de las obras de excavación, el tiempo de utilización de maquinaria pesada para excavaciones y reduciendo aproximadamente 2,000 viajes de acarreo durante el periodo de construcción.

HALLAZGOS Y CONCLUSIONES PRELIMINARES

El Proyecto Paseo Caribe cumple con los siguientes objetivos de política pública:

1. Densificación de las zonas urbanas centrales de la ciudad;
2. Activación del sector económico de la construcción;
3. Creación de empleos en los sectores relacionados con el turismo;
4. Provisión de acceso al Fortín San Jerónimo¹;
5. Construcción de viviendas²;
6. Provisión de estacionamientos para las actividades del sector.

No obstante, el Proyecto Paseo Caribe no es cónsono con otras políticas públicas de mayor jerarquía. Entendemos que los siguientes objetivos debieron haber tomado mayor importancia o prelación en el caso específico del proyecto Paseo Caribe (según propuesto y aprobado por la JP):

1. Mantenimiento de un nivel de tránsito eficiente en la entrada a la Isleta de San Juan que garantice la seguridad en los accesos de las principales

¹ No obstante, entendemos que no se han provisto unas garantías de acceso lo suficientemente adecuadas. El acceso de la ciudadanía al Fortín debe ser regulado por el Gobierno, sin sujeción alguna a los deseos de un desarrollador del sector privado.

² Sin embargo, hay que señalar que las viviendas que serán provistas, lo serán exclusivamente para los sectores más pudientes de nuestra sociedad, a pesar de que la construcción se realizará en terrenos anteriormente públicos.

- instituciones de Gobierno que ubican en la misma, al incluir el proyecto actividades (principalmente comerciales) que aumentarán el tráfico sustancialmente;
2. Conservación de las áreas de valor ecológico, cultural, histórico, arqueológico y estético:
 - a. al proponerse el proyecto para un área cuyo mejor uso sería el de un parque;
 - b. al verse afectada la integridad estética del área por el diseño arquitectónico no armónico y fuera de escala propuesto³;
 - c. al afectarse un área cuyo valor histórico y arqueológico debe ser motivo de mayor apreciación por parte del Estado⁴;
 3. Participación ciudadana en la planificación del desarrollo, al no haberse consultado de forma adecuada a todas las partes que se verán afectadas por el proyecto y al no haberse requerido la presentación de información sobre los efectos más amplios del proyecto en otros sectores de la ciudad⁵;
 4. Consideración integral de los impactos acumulativos de los desarrollos propuestos, al no haberse considerado el proyecto a la luz de los desarrollos propuestos para el Distrito de Convenciones, para el Frente Portuario, para el Condado y para el resto de Santurce y de la Isleta de San Juan⁶;

³ Diseño poco cónsono con el carácter del área como antesala o fachada de la Isleta.

⁴ ... Impactos sobre la arqueología e historia del área, etc.

⁵ Debe señalarse que el hecho de que la Junta de Calidad Ambiental no requiriera una Declaración de Impacto Ambiental contribuyó grandemente a este problema.

⁶ Incumplimiento con los parámetros establecidos en la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo en torno a la consideración del impacto acumulativo del conjunto de desarrollos propuestos para un área por parte de las agencias al evaluar los proyectos individuales, así como el requisito de que el impacto de un proyecto individual sea evaluado con una perspectiva de planificación a más largo plazo (una perspectiva que no se limite a considerar el beneficio económico de corto plazo).

5. Revitalización comercial de los centros urbanos tradicionales, al aceptarse la construcción de un centro comercial de carácter regional fuera de los confines de redesarrollo constituidos por Santurce, Río Piedras, Hato Rey, Condado y el Viejo San Juan.

Cónsono con los anteriores hallazgos y conclusiones preliminares, entendemos que el proyecto Paseo Caribe no debió haber sido aprobado. Para el área el Gobierno debió haber contemplado un desarrollo de una escala mucho menor. Siendo los terrenos propiedad pública, se debió haber procedido con la extensión del Parque Luis Muñoz Rivera hacia el área donde ahora se desarrollará Paseo Caribe. Se debió utilizar, además, el mecanismo de la transferencia de derechos de desarrollo establecido en el Artículo 13.024 de la Ley de Municipios Autónomos (Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada)⁷.

⁷ El Artículo 13.024 (21 L.P.R.A. 4622) lee:

§ 4622. Transferencias de derechos de desarrollo.

Se faculta al municipio a disponer, administrar o requerir el mecanismo de Transferencias de Derechos de Desarrollo donde éste haya sido determinado en un Plan de Ordenación. Se faculta, además, a la Junta de Planificación, a la Administración de Reglamentos y Permisos y a la Administración de Terrenos de Puerto Rico, cada cual según corresponda de acuerdo a su ámbito jurisdiccional, a disponer, administrar o requerir el mecanismo de Transferencias de Derechos de Desarrollo para cumplir con lo dispuesto en un Plan de Ordenación o en un Plan de Usos del Terreno, según este mecanismo haya sido dispuesto en dichos planes. Este mecanismo se utilizará conforme al reglamento que a estos efectos adopte la Junta de Planificación.

Las transferencias de derechos de desarrollo podrán utilizarse en las siguientes situaciones, entre otras:

(a) Preservar permanentemente estructuras y propiedades de valor histórico, arquitectónico, simbólico o cultural.

(b) Preservar permanentemente terrenos abiertos para uso agrícola o de reserva natural.

(c) Distribuir las cargas y los beneficios a los diferentes propietarios dentro del área comprendida por un Plan de Ordenación o un Plan de Usos del Terreno.

Dicho mecanismo permitirá que un proyectista adquiera los derechos de desarrollo de otras propiedades, según establecido en un Plan de Ordenación o en un Plan de Usos del Terreno. Estos Planes establecerán las áreas entre las cuales se pueden realizar transferencias, estableciendo claramente las áreas que cederán los derechos de desarrollo y las áreas que tendrán la facultad de adquirir estos derechos. Cualquier alteración a las áreas representará una revisión al Plan.

El Reglamento a adoptarse para poner en vigor el mecanismo de transferencia de derechos de desarrollo deberá cumplir con las siguientes condiciones:

(a) La Transferencia de Derechos de Desarrollo podrá realizarse como una gestión normal de compraventa, entre dos (2) agentes libres. Toda transferencia deberá obtener, previo a la transacción final, una autorización del municipio o de la agencia pública concernida que demuestre el cumplimiento con el Plan de Ordenación o del Plan de Usos del Terreno, y una autorización de los titulares de los derechos reales inscritos, si alguno.

RECOMENDACIONES

1. La Junta de Planificación debe aprovechar la consideración de la solicitud de enmiendas a la consulta de ubicación aprobada para el proyecto Paseo Caribe para solicitar de los desarrolladores las siguientes modificaciones:

- a. Siendo el problema principal que plantea Paseo Caribe el que su localización no resulta compatible con la infraestructura vial del lugar; se deben atemperar o moderar sus usos comerciales a unos livianos y restringidos a la actividad que han de generar quienes han de vivir en el lugar. Por tanto se deben evitar, como parte de su desarrollo, los usos comerciales destinados a salas de cine, shopping center, casino y otros⁸ que atraerían visitantes ajenos a los que han de ser sus residentes. Dentro de los usos livianos comerciales se podrían contemplar pequeños colmados, lavanderías, librerías y galerías. Se podrían incluir también algunas guarderías para niños, cafés y restaurantes. Es decir, negocios que se sostengan con la actividad propia de los residentes del proyecto. De esta forma se promueven los usos mixtos y se respetan los derechos de propiedad. En adición a

(b) El que cede o compra los derechos de desarrollo podrá hacerlo a través de una o varias transacciones.

(c) Toda transferencia de derechos de desarrollo con respecto a una o más fincas al igual que su modificación o gravamen, deberá inscribirse en el registro de la propiedad mediante la presentación de escritura pública acompañada de evidencia de la autorización del municipio o de la agencia pública concernida, así como de todos los titulares de derechos reales inscritos, si alguno.

(d) Una vez vendidos o transferidos los derechos de desarrollo de una propiedad, se le extinguen a dicha propiedad los derechos vendidos o transferidos.

(e) El municipio o las agencias públicas concernidas tendrán la facultad de crear un fondo especial de transferencias, con la capacidad de adquirir o vender los derechos de desarrollo, como un agente más.

(f) La Oficina de Permisos de un municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos mantendrán un inventario de los derechos de desarrollo utilizados como parte de un permiso de construcción.

⁸ Muchos de estos fueron explícitamente prohibidos por la zonificación anterior.

retener los usos comerciales livianos; se podrían transferir los derechos de desarrollo de la San Gerónimo Development para que utilice los mismos en proyectos más acordes con los planes de desarrollo sustentable que sostiene el actual gobierno en otros lugares como por ejemplo Santurce⁹ o Río Piedras. Dicho proceder y el dar lugar a la inversión dentro de los planes de desarrollo que se proyectan para estos centros urbanos, promoverían una mejor contribución a los planes de desarrollo sustentable mas generalizados y de mayor interés público. Entendemos que estas dos medidas ofrecen alternativas en justicia al desarrollador por cuanto recibió permisos de construcción y proyecta una capitalización de su inversión que debe ser garantizada dada la otorgación de permisos de construcción que le concedieron las agencias de gobierno. Permitir usos comerciales livianos, como pequeños colmados, evita el uso innecesario del automóvil para efectuar compras pequeñas o de emergencia. Esto es cónsono con la política pública de minimizar el uso del automóvil así como promueve los enclaves de usos mixtos en áreas urbanas y fuera del área de extensión urbana. Lo que en pocas palabras quiere decir que evita el desparrame urbano. No debemos olvidar que estos terrenos pertenecían al pueblo de Puerto Rico y se vendieron con la finalidad de mejorar nuestra calidad de vida, no de empeorarla.

⁹ En particular, se debe considerar un consorcio público-privado para la revitalización de los deteriorados cines de Santurce, aplicando al proyecto Paseo Caribe los mecanismos de transferencia de derechos de desarrollo, dedicación de terrenos para uso rotacionales (cumplimiento en efectivo), exacción por impacto (inversión en carreteras), u otros establecidos por legislación o reglamentación.

- b. Incorporar el uso de la transportación colectiva como un elemento medular del diseño del proyecto. Proponemos por tanto, la creación de infraestructura para la transportación masiva: una parada con asientos, techo, y un tablón con las rutas e itinerarios de las guaguas sería suficiente. Otras aplicaciones lo pueden ser paradas para taxis y vehículos para compras.
 - c. Ampliar al máximo posible las áreas verdes disponibles para el uso de la ciudadanía en general. Las áreas verdes deben conectarse entre si (no deben ser un grupo de isletas verdes en medio del asfalto).
 - d. Garantizar el acceso de la ciudadanía, en especial de las comunidades escolares, al Fortín San Jerónimo, sin más restricciones que aquellas razonables que establezca el Instituto de Cultura Puertorriqueña. Los accesos al Fortín deben ser a través a través del área que colinda con la orilla del mar, como un “paseo verde” de forma que no se bloquee la vista al mar con otras estructuras que tapen la vista y la brisa marina.
2. Remitir copia de la versión final de este Informe aprobada por la Cámara de Representantes a las entidades mencionadas más adelante con el propósito de que éstas consideren los señalamientos de rigor.

COMENTARIO FINAL:

Solamente con las modificaciones antes propuestas se podrá comenzar a considerar al proyecto Paseo Caribe como un desarrollo mínimamente cónsono con el supuesto interés público del cual debió haber estado

revestido. En la construcción de Paseo Caribe intervino el Gobierno de forma sustancial, de forma indispensable. El Gobierno viabilizó la transferencia de los terrenos a unos precios cuestionables, otorgó los permisos de desarrollo mediante unos procedimientos irregulares, viabilizó el financiamiento y ha otorgado exenciones contributivas. La operación final de los negocios, incluyendo del proyectado Casino, requerirán también el aval gubernamental. No hay, sin embargo, prácticamente ninguna contribución del proyecto al bienestar social general, no hay elementos de justicia social ni de interés público sustancial en el proyecto. La vivienda propuesta es para los sectores pudientes, el acceso al Fortín San Jerónimo estará a la discreción del dueño, los negocios competirán con sus contrapartes en una posición de ventaja comparativa: no hay elemento alguno que justifique las concesiones hechas a los desarrolladores. Corresponde a la Junta de Planificación y a las demás entidades de gobierno comenzar a exigir de los proponentes de proyectos verdadera conciencia en el diseño y aportaciones reales en el desarrollo.

COPIAS DEI INFORME:

Copia de este Informe y de la Resolución que exige su preparación serán remitidas a las entidades que aquí se indican:

1. Administración de Reglamentos y Permisos
2. Junta de Planificación de Puerto Rico
3. Junta de Calidad Ambiental
5. Departamento de Justicia
6. Oficina del Contralor
7. Oficina de Etica Gubernamental

8. **Municipio de San Juan**

Para que hagan las investigaciones y auditorías de rigor a fin de determinar si hubo desviaciones procesables de las normas y reglamentos ambientales, éticos y de administración pública y para determinar si los permisos, endosos y otras acciones gubernamentales se realizaron conforme a lo dispuesto en la Constitución, las leyes y reglamentos de Puerto Rico.

Para que tomen en consideración los señalamientos del Informe y hagan los ajustes correspondientes en sus políticas de permisos.

ESTUDIOS PRINCIPALES CONSULTADOS:

1. Solicitud de Enmienda a Consulta de Ubicación (Consulta de Ubicación No. 99-79-0155-JPU
2. Estudio de Tránsito -

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO,

HON. LUIS RAÚL TORRES CRUZ

Presidente

Comisión de Desarrollo del Municipio de San Juan

VETM/vetm