

**MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL  
SAN JUAN BAUTISTA <sup>1</sup>**

**ORDENANZA NUM. 32  
SERIE 2003-2004  
(P. de O. Núm. 25, Serie 2003-2004)**

**APROBADA:**

**27 DE ENERO DE 2004**

**ORDENANZA**

**PARA REAFIRMAR LA POSICION DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN EN CUANTO A LA UTILIZACION DE LOTES COMERCIALES A LO LARGO DE LAS CALLES ESCORIAL, ENSENADA, ENCINA Y ENCARNACION DE LA URBANIZACION CAPARRA HEIGHTS DE SAN JUAN; INSTAR A LA JUNTA DE PLANIFICACION DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO A RESOLVER LAS PETICIONES DE CAMBIO DE ZONIFICACION A ELLOS SOMETIDAS POR LOS COMERCIANTES DE LA REFERIDA ZONA DE ACUERDO A LA POSICION DEL MUNICIPIO, PROTEGIENDO ASI EL DERECHO DE SUS RESIDENTES DE MANTENER EL SECTOR COMO UNO PARA USO RESIDENCIAL EXCLUSIVAMENTE; Y PARA OTROS FINES.**

**POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991", reconoce la autonomía de todo municipio en el orden jurídico, económico y administrativo, incluyendo pero sin limitarse a, establecer política, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y a su óptimo desarrollo. La Ley de Municipios Autónomos establece además, que la autonomía de los municipios comprenderá, entre otras, la libre administración de los asuntos de su competencia o jurisdicción;

**POR CUANTO:** No obstante lo anterior, la autonomía municipal está subordinada y debe ser ejercida de acuerdo con la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la misma Ley de Municipios y cualquier otra ley que así lo disponga;

**POR CUANTO:** La comunidad de la Urbanización Caparra Heights, en el Municipio de San Juan, cuenta con alrededor de 537 familias, las cuales en 1983 constituyeron la Asociación Comunitaria de Caparra Heights, Inc., una organización sin fines de lucro, inscrita en el Departamento de Estado. La razón primordial para su creación fue la de

---

<sup>1</sup> Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

cuidar, preservar, proteger y mejorar la calidad de vida de las familias en la comunidad de hogares de dicha urbanización;

**POR CUANTO:** Recientemente esta comunidad se ha visto afectada por la intención de unos comerciantes de cambiar la zonificación en la zona que comprende las Calles Escorial, Ensenada, Encina y Encarnación de una Residencial Tres (R-3) a Comercial de Oficina Uno (CO-1), Comercial Liviano (C-L) y Comercial Uno (C-1). Esta intención de cambio en zonificación se debe a la intención de convertir dichas calles en unas donde abunden los negocios, lo que a su vez irrumpe en la tranquilidad de los vecinos de la Urbanización;

**POR CUANTO:** Como consecuencia del cambio de zonificación, ocurre además un aumento en el tránsito y estacionamiento en ambos lados de las calles, entre muchas otras consecuencias directas provocadas por el establecimiento de negocios y oficinas en áreas residenciales. Estos cambios, alteran la tranquilidad, la seguridad y el bienestar general de los residentes del área;

**POR CUANTO:** La Urbanización Caparra Heights cuenta desde su origen con unas condiciones restrictivas, conocidas como servidumbre en equidad, registradas mediante escritura pública desde el año 1947 y que se extiende por períodos de diez (10) años sucesivos. El actual período en vigor es hasta el año 2005, a menos que una mayoría simple de titulares de los solares residenciales de la Urbanización Caparra Heights decidan cambiar las condiciones restrictivas de prohibir el establecimiento de negocios en los solares residenciales;

**POR CUANTO:** La figura jurídica conocida como "servidumbre en equidad" fue reconocida en nuestro sistema de derecho desde inicios del siglo pasado y consiste de unas restricciones y condiciones que limitan el uso de terrenos, que operan a beneficio de los presentes y futuros propietarios, mediante las cuales se imponen cargas o gravámenes especiales, como parte de un plan general para el desarrollo y preservación de una urbanización residencial;

**POR CUANTO:** El claro propósito de la servidumbre en equidad de la Urbanización Caparra Heights, es lograr que los futuros adquirientes de dicha Urbanización pudiesen establecer allí su domicilio sin los inconvenientes que en ocasiones conlleva la operación de negocios dentro de la Urbanización;

**POR CUANTO:** Según resolviera el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el Caso de Residentes de Parkville Sur, Norte y Otros v. Margarita Díaz Luciano et al., mediante sentencia del 28 de abril de 2003, en controversias entre servidumbres en equidad y Reglamentos de Agencias Gubernamentales, prevalece el convenio alcanzado por las partes de establecer la servidumbre en equidad sobre el permiso de uso otorgado por la agencia;

**POR CUANTO:** El realizar un cambio en la zonificación del área conllevará una violación de los derechos de los residentes del área, así como también un claro incumplimiento de las condiciones restrictivas de la Urbanización Caparra Heights vigentes desde el año 1947;

**POR CUANTO:** El Plan de Ordenación Territorial de San Juan firmado por la Gobernadora de Puerto Rico, el 13 de marzo de 2003, en el Mapa de Clasificación de Suelo como Municipio Autónomo, ratifica y confirma la Zonificación Residencial de Caparra Heights y las Calles Escorial, Ensenada, Encarnación y Encina como clasificadas R-3;

**POR CUANTO:** El autorizar este cambio en zonificación resultaría también contrario a los objetivos y políticas públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, el Plan de Ordenación Territorial de San Juan, el Plan de Usos de Terreno de la Región Metropolitana de San Juan y constituiría un acto para el beneficio de unas pocas personas contrario a la ley y a los intereses de la comunidad;

**POR CUANTO:** Es también política pública del Municipio de San Juan, proteger los vecindarios y urbanizaciones residenciales, de usos incompatibles que fragmenten y desintegren el carácter residencial de los mismos;

**POR CUANTO:** Los días 29 de septiembre de 1999, 17 de mayo de 2002, 24 de junio de 2002 y 2 de junio de 2003, el Municipio de San Juan le expresó a la Junta de Planificación su oposición a dichos cambios de zonificación. Asimismo, el 18 de septiembre de 2002, el Municipio de San Juan le expresó a la Administración de Reglamentos y Permisos su objeción a un cambio de uso de residencial a comercial. En aquel entonces, al igual que hoy día, se han unido a esta oposición los Residentes de la Urbanización Caparra Heights, los cuales consideran que dichos cambios de zonificación y de uso serían una clara violación de sus derechos y una privación de su paz vecinal;

**POR CUANTO:** La Oficina de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, mediante varias comunicaciones a la Junta de Planificación, expresó su preocupación en cuanto a los cambios de zonificación que la Junta está autorizando indiscriminadamente en las zonas residenciales, contrario a las políticas públicas del Plan de Ordenación Territorial. La Legislatura de Puerto Rico está investigando varios casos autorizados por la Junta de Planificación, entre ellos: la R. de la C. 1457, R. de la C. 1485, R. de la C. 3263, R. de la C. 3624, R. de la C. 634, R. de la C. 2073, R. de la C. 3145 y R. de la C. 4288;

**POR CUANTO:** En varias ocasiones en noticias publicadas en los rotativos del país, se denuncia la indiferencia de las agencias gubernamentales concernidas ante los reclamos de los Residentes de San Juan, quienes desean que sus urbanizaciones permanezcan como zonas exclusivamente residenciales;

**POR CUANTO:** Los municipios ostentan autonomía para asumir un rol central y fundamental en su desarrollo urbano social y económico, así como las facultades necesarias y convenientes para establecer política, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y a su desarrollo óptimo. Es parte del compromiso de la actual Administración Municipal el propiciar un uso juicioso y un aprovechamiento óptimo de los suelos, para asegurar el bienestar de las generaciones actuales y futuras, mediante un proceso de desarrollo ordenado racional e integral de los mismos;

**POR CUANTO:** Con la aprobación del Plan de Ordenación Territorial en el Municipio de San Juan, la Junta de Planificación viene obligada a incluir al Municipio como parte indispensable en todo proceso de análisis de este tipo de solicitudes, por lo que el Municipio, ya no es meramente una agencia comentadora y sí parte indispensable en todo asunto de zonificación;

**POR CUANTO:** El Municipio de San Juan se reafirma en su política de mejorar la calidad de vida de todos los habitantes de la Ciudad Capital. Estamos comprometidos con desarrollar espacios para la sana convivencia ciudadana así como garantizar que se respete la tranquilidad en nuestros espacios residenciales. De esta forma, favorecemos el que se resuelva este asunto de la manera más favorable para todos los residentes de la zona y entendemos que como medida afirmativa, el Municipio debe hacer un llamado a la Junta de Planificación para que ésta se exprese en todo momento sobre las solicitudes de cambio de zonificación de residencial a comercial en la Urbanización Caparra Heights denegando dichos cambios en armonía con el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan.

**POR TANTO: ORDENASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

**Sección 1ra.:** Reafirmar la posición del Municipio de San Juan en cuanto a la utilización para usos comerciales en solares residenciales a lo largo de las Calles Escorial, Ensenada, Encina y Encarnación de la Urbanización Caparra Heights de San Juan, oponiéndonos a la solicitud de cambio de zonificación o cambios de uso en la referida zona, protegiendo así el derecho de sus residentes de mantener el sector como uno para uso residencial exclusivamente.

**Sección 2da.:** Instar a la Junta de Planificación de Puerto Rico a resolver las peticiones de cambio de zonificación a ellos sometidas por los comerciantes de la referida zona de acuerdo a la posición del Municipio, protegiendo así el derecho de sus residentes de mantener el sector como uno para uso residencial exclusivamente.

**Sección 3ra.:** Instar a la Administración de Reglamentos y Permisos a resolver las peticiones de cambio de uso a ellos sometidas por los comerciantes de la referida zona de acuerdo a la posición del Municipio, protegiendo así el derecho de sus residentes de mantener el sector como uno para uso residencial exclusivamente.

**Sección 4ta.:** Copia de esta Ordenanza será enviada a la Administración de Reglamentos y Permisos, a la Junta de Planificación y a todas las agencias concernidas, así como a las Juntas de Comunidad, los Residentes de las Organizaciones Comerciales de Caparra Heights y a los Residentes de las Calles Escorial, Ensenada, Encina y Encarnación y colindantes con éstas.

**Sección 5ta.:** Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden, que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

**Sección 6ta.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Angeles A. Mendoza Tió  
Presidenta

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

**CERTIFICO:** Que la precedente es el texto original del Proyecto de Ordenanza Número 25, Serie 2003-2004, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria, celebrada el día 20 de enero de 2004, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Dinary Camacho Sierra, Nilda Jiménez Colls, Linda A. Gregory Santiago, Ivette Otero Echandi, Paulita Pagán Crespo, María Antonia Romero, Elba A. Vallés Pérez, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Dumas Febres, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán, José E. Picó del Rosario y Angel Noel Rivera Rodríguez; y la Presidenta, señora Angeles A. Mendoza Tió; constando haber estado ausente la señora Claribel Martínez Marmolejos y debidamente excusado el señor Rafael R. Luzardo Mejías.

**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 cinco páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 21 de enero de 2004.

Carmen M. Quiñones  
Secretaria  
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2004

Jorge A. Santini Padilla  
Alcalde