

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

3^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. del S. 537

29 de mayo de 2026

Presentado por la señora *Santiago Negrón* y el señor *González Costa*

Referida a la Comisión de

RESOLUCIÓN

Para ordenar a la Comisión de Turismo, Recursos Naturales y Ambientales del Senado de Puerto Rico realizar una investigación sobre la legalidad, cumplimiento ambiental, corrección administrativa y conformidad con la planificación urbana de los proyectos de construcción de viviendas propuesto por la empresa Alturas de Fairview Development Corp., localizados en terrenos de la Urbanización Villas de Cupey, en el Municipio de San Juan; examinar posibles violaciones a las leyes y reglamentos aplicables; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Asociación de Propietarios de Villas de Cupey, junto a residentes de la Urbanización Villas de Cupey y comunidades aledañas, ha expresado su oposición a los proyectos de construcción de vivienda propuesto por la empresa Alturas de Fairview Development Corp., relacionados con los casos administrativos 2021-384891-PCOC-032141, denominado Lotificación Remanentes Urbanización Villas de Cupey, y 2026-675501-PCT-PSI-300849, correspondiente a limpieza de la Finca 23451, colindantes con la Calle Eternidades y la Carretera San Claudio (Carr. 845).

Según alegan los residentes, el terreno objeto de los proyectos está localizado junto a una de las vías principales de la urbanización y figura en el diseño y mapa

original del desarrollador como un espacio destinado a parque pasivo, recreación y área verde comunitaria. Los reclamantes sostienen, además, que no existió un proceso adecuado de consulta o participación con las asociaciones comunitarias representativas, pese al impacto directo que las actuaciones propuestas podrían tener sobre la seguridad, calidad de vida, movilidad, ambiente y configuración urbana del sector.

La controversia reviste particular importancia debido a que el área intervenida presuntamente alberga una quebrada y sistema natural de escorrentías, utilizados históricamente para drenaje pluvial de sectores de la comunidad. Cualquier limpieza intensiva, remoción de vegetación, relleno, segregación o desarrollo podría alterar el manejo natural de las aguas, aumentando riesgos de inundación, erosión, sedimentación y daños a propiedades circundantes.

De igual forma, los residentes denuncian que la entidad Alturas de Fairview Development Corp. habría realizado labores de tala y remoción de vegetación antes de obtener todas las autorizaciones ambientales correspondientes. Conforme a los señalamientos sometidos, durante los días 13 y 14 de mayo de 2026 se talaron más de veinte (20) palmas reales y aproximadamente quince (15) árboles adultos de guayacán, depositándose material vegetativo cerca de la quebrada Cepero, cuerpo de agua donde recientemente se habían realizado trabajos de restauración y mantenimiento.

De confirmarse, tales hechos podrían constituir violaciones a la Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, conocida como “Ley de Bosques de Puerto Rico”, la cual declara como política pública la conservación, protección y manejo adecuado de los recursos forestales del País, así como a otras disposiciones bajo la jurisdicción del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

Asimismo, la Ley Núm. 416-2004, “Ley sobre Política Pública Ambiental”, dispone que el Gobierno de Puerto Rico debe utilizar todos los medios prácticos para proteger el ambiente, prevenir el deterioro ecológico y asegurar condiciones bajo las

cuales la población pueda disfrutar de un entorno saludable y ecológicamente balanceado.

La alegación de que el terreno objeto de controversia aparece identificado originalmente como parque o área recreativa merece particular escrutinio legislativo. El ordenamiento jurídico puertorriqueño reconoce que ciertos bienes afectados al uso público —incluyendo parques, calles y áreas destinadas al beneficio colectivo— poseen un carácter especial dentro del régimen de bienes de dominio público. El Código Civil de Puerto Rico dispone que los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables, principios que buscan proteger espacios destinados al bienestar colectivo frente a usos incompatibles con su naturaleza pública.

Los residentes han acompañado sus reclamos con documentación fotográfica, mapas, planos y una evaluación técnica preparada por una especialista en ciencias naturales vinculada a la Universidad de Puerto Rico, lo que amerita una evaluación independiente por parte del Senado de Puerto Rico.

Ante la posible existencia de incumplimientos administrativos, violaciones ambientales, conflictos con la planificación original de la urbanización y señalamientos relacionados con bienes de interés comunitario, corresponde al Senado ejercer su facultad investigativa en protección del interés público.

RESUÉLVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se ordena a la Comisión de Turismo, Recursos Naturales y
- 2 Ambientales del Senado de Puerto Rico realizar una investigación sobre la legalidad,
- 3 cumplimiento ambiental, corrección administrativa y conformidad con la
- 4 planificación urbana de los proyectos de construcción de viviendas propuesto por la
- 5 empresa Alturas de Fairview Development Corp., localizados en terrenos de la
- 6 Urbanización Villas de Cupey, en el Municipio de San Juan.

1 Sección 2.- La investigación deberá incluir, sin limitarse, a los siguientes asuntos:

2 (a) La legalidad y corrección de los permisos solicitados, emitidos, evaluados o en
3 trámite ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), la Junta de Planificación, el
4 Municipio Autónomo de San Juan y cualquier otra agencia concernida.

5 (b) La clasificación, zonificación, designación y uso original del terreno conforme
6 a los planos aprobados de la Urbanización Villas de Cupey.

7 (c) El cumplimiento con la Ley Núm. 161-2009, conocida como la “Ley para la
8 Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, el Reglamento Conjunto vigente y
9 demás normativa aplicable a lotificaciones, segregaciones, limpiezas de terreno,
10 participación ciudadana y desarrollo urbano.

11 (d) El cumplimiento con la Ley de Bosques de Puerto Rico, la Ley sobre Política
12 Pública Ambiental, reglamentos del Departamento de Recursos Naturales y
13 Ambientales, permisos de corte o poda de árboles, y normativa relacionada con
14 cuerpos de agua, escorrentías y recursos naturales.

15 (e) La investigación de denuncias relacionadas con tala de árboles, remoción de
16 vegetación, disposición de material vegetal y posibles impactos sobre la quebrada
17 Cepero y sistemas naturales de drenaje.

18 (f) La determinación de si el área objeto de controversia constituye, estuvo
19 destinada originalmente, o se encuentra sujeta a restricciones aplicables a parques,
20 áreas recreativas, áreas verdes o bienes de uso público.

21 (g) Los posibles impactos sobre tránsito vehicular, seguridad peatonal,
22 inundaciones, ambiente, armonía comunitaria y calidad de vida de los residentes.

1 Sección 3.- La Comisión rendirá un informe con sus hallazgos, conclusiones y
2 recomendaciones dentro de noventa (90) días después de la aprobación de esta
3 Resolución.

4 Sección 4.- Esta Resolución tendrá vigencia inmediatamente después de su
5 aprobación.