

**MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA¹**

**RESOLUCION NUM. 57
SERIE 2004-2005
(P. de R. Núm. 50, Serie 2004-2005)**

APROBADA:

7 de febrero de 2005

RESOLUCION

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTANDO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE A TRANSIGIR EL CASO JOHN GRAZEL, INC. V. PLAZA GARDENS, INC., Y OTROS, CIVIL NUMERO: KCD-2000-005(906), DEL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE SAN JUAN; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El caso de referencia se originó por la paralización del Municipio de San Juan del proyecto multifamiliar de vivienda llamado "Plaza Gardens Apartments", consistente de 76 unidades de vivienda, y ubicado en la Calle Surana del Sector Berwind, el cual actualmente es utilizado como hospitalillo por los adictos del sector. Los derechos de dicho proyecto fueron recientemente adquiridos por Inmobiliaria Sinaí ("Empresas Berdut");

POR CUANTO: En el año 1996, la co-demandada, Plaza Gardens, Inc. ("Plaza"), fue certificada como una "Community Housing Development Organization" ("CHDO"), y se aprobó el subsidio del proyecto "Plaza Gardens Apartments" con fondos del Programa HOME del Municipio de San Juan, por lo que se otorgó el Contrato de Desarrollo del mismo, registrado bajo el Número 99-3325. Como parte de las obras de construcción del proyecto, "Plaza" firmó un contrato con John Grazel, Inc. ("Grazel") para que llevara a cabo la hincas de los pilotes del proyecto, en el cual se incluyó una cláusula penal que establecía una penalidad si la hincas de pilotes se veía paralizada por actos no imputables a "Grazel". Dicha penalidad se fijó en \$1,750.00 diarios;

POR CUANTO: Una vez comenzada la construcción del proyecto, la entonces Directora del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunal del Municipio de San Juan, Sra. Ileana Echegoyen, ordenó la paralización de las obras porque estaba siendo construida con una fianza de construcción ("Performance Bond") vigente para cada contratista por separado, cuando lo que el Municipio de San Juan requería era una fianza global para la totalidad de la obra, y además porque el proyecto estaba siendo construido por administración, mientras que el Municipio de San Juan exigía que fuera realizada bajo la supervisión de un Contratista General;

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

POR CUANTO: Por tal razón, "Plaza" hizo las gestiones para obtener la fianza global requerida, pero por ser un proyecto subsidiado, se le requirió obtener una exención contributiva de parte del Municipio de San Juan, la cual fue solicitada. Luego de una demora sustancial en el trámite de la exención solicitada, dicha fianza fue obtenida. Sin embargo, nunca se pudo obtener una fianza para el Contratista General requerido para la supervisión del proyecto y por tal razón, el mismo quedó paralizado;

POR CUANTO: "Grazel" radicó una demanda en el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, en Cobro de Dinero e Incumplimiento de Contrato contra "Plaza" alegando que ésta no le había hecho los pagos correspondientes por la hinca de los pilotes y reclamando una cantidad correspondiente a la penalidad impuesta en el contrato por la paralización de la hinca de pilotes alegadamente atribuible a "Plaza". En dicha demanda se incluyó al Municipio de San Juan como codemandado por razón de que se había establecido que los costos relacionados a la hinca de pilotes estaban incluidos en el contrato de subsidio;

POR CUANTO: El Tribunal de Primera Instancia dictó una Sentencia Parcial en la que condenó al Municipio de San Juan al pago de la Certificación pendiente a "Plaza", la cual no se había pagado por razón de la paralización de las obras por el aparente incumplimiento de "Plaza" con el requerimiento de una fianza para el Contratista General del proyecto, señalando a su vez una vista de daños, la cual fue luego dejada sin efecto por otra Sentencia Parcial. Esta Sentencia Parcial fue apelada por el Municipio de San Juan y por "Grazel";

POR CUANTO: Posteriormente, la Sra. María Judith Oquendo, Directora Ejecutiva de "Plaza", su asesor legal, Lcdo. Rafael Oquendo, y el Municipio de San Juan, se reunieron a los efectos de explorar la posibilidad de reanudar el desarrollo del proyecto, lo que ayudaría en cierta medida a aliviar el problema de la falta de viviendas en la Ciudad Capital, y para discutir la alternativa de finiquitar cualquier reclamación adjudicada y pendiente entre "Plaza" y el Municipio de San Juan como parte del pleito incoado por "Grazel";

POR CUANTO: Resultaría en beneficio de las partes en litigio transigir al menos las reclamaciones pendientes entre "Plaza" y el Municipio de San Juan, ya que de verse el caso en sus méritos, éste último podría verse expuesto a una Sentencia mayor a la dictada por haber un consenso entre las partes de que obró cierto grado de negligencia de parte de la Ex-Directora del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunal;

POR CUANTO: Las partes han llegado a una serie de acuerdos que pondrían punto final al caso y a las controversias entre ellos, y en virtud de dichos acuerdos el Municipio de San Juan ha acordado pagar la suma de "850,000.00 a "Plaza" por concepto de gastos incurridos por la misma en el proyecto "Plaza Gardens Apartments", de conformidad con lo dispuesto en el Contrato Número 99-3325. Dicha cantidad constituye el único pago a satisfacer por la certificación sometida por "Plaza" y no pagada por el Municipio de San Juan como consecuencia de la paralización del proyecto por parte de éste. Este pago es independiente de cualquier otra gestión que se realice para culminar la construcción del proyecto;

POR CUANTO: Este pago se dividirá en dos cheques, uno a nombre de Empresas Berdud por \$350,000.00 y uno por \$500,000.00 a favor de "Plaza". El Municipio de San Juan y "Plaza" han acordado que el Municipio no tendrá ingerencia, participación, ni responsabilidad alguna una vez desembolsados los fondos en cuanto a la forma y manera como "Plaza" determine utilizar los recursos. "Plaza", a su vez, se compromete a pagarle al demandante "Grazel", la suma reclamada por éste en la demanda presentada, de conformidad con la Sentencia Parcial dictada, y además, a ayudar al Municipio de San Juan en la contestación de ciertos señalamientos hechos por "HUD"

relacionados con el CHDO legalmente constituido por "Plaza", entregando aquellos documentos necesarios para establecer la constitución legal del referido CHDO;

POR CUANTO: Es política pública de esta Administración proveer viviendas decentes, seguras y sanitarias a los ciudadanos del Municipio de San Juan, por lo cual este organismo tiene la responsabilidad principal de satisfacer las necesidades de vivienda de las familias de ingresos bajos y moderados del Municipio de San Juan y mejorar las condiciones de vivienda y el ambiente en los sectores necesitados de la Ciudad Capital. La Transacción pondría fin a una controversia que por varios años ha mantenido paralizado un proyecto de viviendas que muy bien persigue la política pública de la Administración del Municipio de San Juan y permitiría el reinicio de las obras de construcción del mismo para beneficio de los ciudadanos del Municipio de San Juan.

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

Sección 1ra.: Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a transigir el Caso de John Grazel, Inc. V. Plaza Gardens, Inc., y Otros, Civil Número: KCD-2000-005(906), del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, por la cantidad de ochocientos cincuenta mil dólares (\$850,000.00). La Transacción se realizará mediante la firma del correspondiente Contrato de Transacción.

Sección 2da.: Los dineros para el pago de la cantidad dispuesta en esta Resolución provendrán de las Partidas Núms. 6631.9930121500.2113.0000.ZZZZ y 6631.04.30121500.4410.0000.0000. Los referidos números de partidas podrán estar sujetos a ajuste por el Director de la Oficina de Presupuesto y Evaluación de Servicios Municipales, más no así la cantidad de dinero autorizada.

Sección 3ra.: La transacción autorizada en esta Resolución está condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

- 1) Que los demandantes se comprometan, como parte del acuerdo autorizado en la sección anterior, a dar por desistida toda reclamación que directa o indirectamente esté relacionada con cualesquiera de las alegaciones de este caso.
- 2) Que los demandantes reconozcan en dicho contrato que todas sus causas de acción ya sean estatales, federales o administrativas, pasadas, presentes o futuras, que estén relacionadas con los hechos de este caso, han sido satisfechas.
- 3) Que los demandantes, sus sucesión, y/o designados, releven a los demandados o a sus agentes, tanto en su capacidad personal como en su capacidad oficial, de cualquier tipo de responsabilidad, de cualquier pago monetario o punitivo, de cualquier costo o gasto, incluyendo honorarios de abogados, que resulten o estén relacionados a esta demanda. De este modo, también liberarán a los demandados, sucesores, agentes, abogados y/o designados de cualquier responsabilidad por la representación de cualquier naturaleza, en relación al acuerdo de este caso;
- 4) Se garantizará que el referirse en el acuerdo a una parte demandante debe entenderse que se trata de toda persona, natural o jurídica, con derecho a instar una causa de acción por los eventos que se alegan en la demanda. Además, los demandantes estarán de acuerdo en defender y mantener a los demandados

libre de cualquier reclamación, sea por daños y perjuicios, que pueda surgir de cualquier acción presente, pasada o futura, que pueda ser sometida por un tercero a raíz de las alegaciones que comprenden esta demanda.

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

Sección 5ta.: Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separadas unas de otras y si algún tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula o inválida alguna parte, párrafo o sección de la misma, la determinación a tales efectos sólo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada.

Sección 6ta.: Esta Resolución comenzará regir inmediatamente después de su aprobación.

Elba A. Vallés Pérez
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 Resolución Número 50, Serie 2004-2005, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la continuación de la Sesión Ordinaria, celebrada el día 28 de enero de 2005, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Paulita Pagán Crespo, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlingeri Bonilla, José A. Dumas Febres, Diego G. García Cruz, Angel L. González Esperón, S. Rafael Hernández Trujillo, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán; y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; con el voto en contra del señor Roberto Fuentes Maldonado; y constando haber estado debidamente excusados la señora Dinary Camacho Sierra y 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 31 de enero de 2005.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

___de _____ de 2005

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde