

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

**ORDENANZA NÚM. 1, SERIE 2024-2025
APROBADA 9 DE JULIO DE 2024
(P. DE O. NÚM. 38, SERIE 2023-2024)**

Fecha de presentación: 5 de junio de 2024

ORDENANZA

**PARA APROBAR SEIS (6) PETICIONES DE ENMIENDA A
LOS MAPAS DE CALIFICACIÓN DE SUELO DEL PLAN
DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO
AUTÓNOMO DE SAN JUAN; Y PARA OTROS FINES.**

POR CUANTO: El inciso (i) del Artículo 1.010 y el inciso (m) del Artículo 1.039 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), autorizan a los municipios a establecer políticas públicas, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y a su óptimo desarrollo y para aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que deban someterse a su consideración y aprobación.

POR CUANTO: El Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan entró en vigor el 13 de marzo de 2003, luego de haber sido aprobado, mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2003-16 del 13 de marzo de 2003, adoptado por la Junta de Planificación mediante Resolución JP-PT-18-1 del 9 de octubre de 2002; y aprobado por el Municipio de San Juan mediante la Ordenanza Núm. 73, Serie 2001-2002 del 26 de febrero de 2002.

POR CUANTO: La Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”, compila de forma sistemática y

4

JPP

4

ordenada toda la legislación municipal sobre urbanismo y la política pública sobre obras públicas y ambiente (en adelante, el “Código de Urbanismo”).

POR CUANTO: Mediante la Ordenanza Núm. 41, Serie 2004-2005, el Municipio creó una Oficina de Planificación y Ordenación Territorial la cual ejerce las facultades transferidas de la Junta de Planificación sobre la ordenación territorial. Esta Oficina tiene como misión el guiar el desarrollo integral del Municipio de San Juan de acuerdo con las actuales y futuras necesidades sociales y los recursos humanos, ambientales, físicos y económicos, de manera que se fomente en la mejor forma la salud, la seguridad, el orden, la convivencia, la propiedad, la defensa, la cultura, la solidez económica y el bienestar general de la comunidad actual y futura. Busca, además, aquella eficiencia necesaria en el proceso de desarrollo, en la distribución de la población, en el uso de las tierras y otros recursos naturales, y en las mejoras públicas que tiendan a crear condiciones favorables para que la sociedad pueda desarrollarse integralmente. El Capítulo II del Código de Urbanismo constituye el “Reglamento Orgánico Funcional de la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan”.

POR CUANTO: En reconocimiento de la política pública y en cumplimiento con las metas y objetivos expresados en el Código Municipal de Puerto Rico, el Municipio de San Juan y el Gobierno Central, firmaron, el 4 de agosto de 2021, un Convenio de Transferencia de Facultades mediante el cual se transfirieron al Municipio ciertas facultades de la Junta de Planificación y Oficina de Gerencia de Permisos, relacionadas con la ordenación territorial. Mediante Boletín Administrativo Núm. OE-2021-061 se ratifica y aprueba un nuevo Convenio de Transferencia de Facultades de las Jerarquías I a la III a tenor con la Ley Núm. 107-2020, según enmendada. Entre las facultades transferidas en el Convenio, se encuentran las Enmiendas a los Mapas de Calificación de Suelos (Cambios de Calificación), conforme a lo establecido en los Reglamentos Sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de

Planificación Núm. 24) del 20 de mayo de 1994 y el Reglamento Orgánico y Funcional de la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan.

POR CUANTO: Las partes proponentes interesadas presentaron siete (7) peticiones de enmienda a los Mapas de Calificación de Suelo a la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial para celebrar vistas públicas, donde poder tener la oportunidad de exponer sus casos. Dichas peticiones fueron pagadas enteramente por las partes proponentes.

POR CUANTO: Se llevó a cabo tres días de vistas públicas el 23, 24 y 25 de febrero de 2022, donde se discutieron siete (7) enmiendas a los Mapas de Calificación de Suelo. Estas fueron radicadas en la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San Juan:

- (1) **21POT-00855ZO-MU:** Solar que radica en la Ave. Glasgow Núm. 1800, Urb. Collage Park del Barrio Monacillo. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso oficinas profesionales. **Hoja 10-C.**
- (2) **21POT-00856ZO-OR:** Solar que radica en la Calle De Diego Núm. 577, Urb. González Seijo del Barrio Oriente. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Uno (C-1), para uso oficinas. **Hoja 8-F.**
- (3) **21POT-00869ZO-HR:** Solar que radica en la Calle Sergio Cuevas Núm. 531, Urb. Parque Central del Barrio Hato Rey. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de oficinas médicas en el primer nivel y oficinas de abogados segundo nivel. **Hoja 7-D.**
- (4) **21POT-00870ZO-SA:** Solar que radica en la Calle Calma (antes Israel Rivera) Núm. 58, Urb. Ocean Park del Barrio Santurce. Calificación vigente Residencial Turístico Uno (RT-1), calificación propuesta Comercial Turístico (C-T), para uso comercial turístico. **Hoja 3-E.**

- (5) **21POT-00871ZO-SA:** Solar que radica en la Calle Linda Vista Núm. 226, del Barrio Santurce. Calificación vigente Zona Urbana Residencial Uno (ZU-R1), calificación propuesta Zona Urbana General Dos (ZU-G2), para uso de oficina profesional. **Hoja 3-E.**
- (6) **21POT-00872ZO-HRN:** Solar que radica en la Calle Fernando Montilla Núm. 405-B, Urb. Parque Central del Barrio Hato Rey Norte. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de oficina profesional. **Hoja 7-D.**
- (7) **22POT-00880ZO-SS:** Solar que radica en la Calle Trebia Núm. B-1 Esquina Marginal 877 (Ave. Trujillo Alto), Urb. Town Park del Barrio Sabana Llana Sur. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de oficina médica. **Hoja 9-F.**

POR CUANTO: Las partes proponentes en conjunto publicaron el aviso de prensa en español y en inglés tal como es requerido por ley, el 3 de febrero de 2022, en la página 28 del periódico El Nuevo Día, en la página 12 del periódico Metro y dos pautas radiales en la Emisora La Familia WYS 92.1 FM el 3 de febrero de 2022. Las Hojas de los Mapas de Calificación de Suelo correspondientes a las peticiones estuvieron expuestas a partir del 7 de febrero de 2022 en la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial, en las Oficinas de los Centros Urbanos de Viejo San Juan, Condado, Santurce y Río Piedras. El Municipio de San Juan celebró vistas públicas los días 23, 24 y 25 de febrero de 2022, donde se discutieron las siete (7) peticiones de enmiendas a los Mapas de Calificación de Suelos del Plan de Ordenación Territorial.

POR CUANTO: El Comité Asesor sobre las Enmiendas a los Mapas de Calificación de Suelos, en su reunión del 31 de agosto de 2022 discutió y evaluó las peticiones de enmiendas a los Mapas. La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial tomó en consideración los planteamientos que se vertieron en las vistas públicas, tanto por los presentes, como por

los representantes de la comunidad, que asistieron a las vistas públicas. Dichos planteamientos fueron acogidos en el Informe del Oficial Examinador de dichas vistas.

POR CUANTO: Luego del análisis y evaluación técnica realizada sobre las peticiones presentadas para enmendar la calificación de los solares se recomienda la aprobación de las seis (6) peticiones **21POT-00855ZO-MU, 21POT-00856ZO-OR, 21POT-00869ZO-HR, 21POT-00871ZO-SA, 21POT-00872ZO-HRN y 22POT-00880ZO-SS** por los siguientes factores:

- Las propuestas armonizan con el sector donde ubican, y cumplen con la política pública de re-desarrollar predios existentes que se encuentran abandonados y que tiene un alto potencial de desarrollo.
- Las solicitudes presentadas cuentan con accesos adecuados considerándose corredores comerciales.
- La actividad de la zona, (estructuras en colindancia y aledaños) son de uso y calificación comercial.

La petición **21-POT-00870ZO-SA** no se recomienda favorable. Además, el caso **21-POT-00818ZO-MO** que fue a Vista Pública el pasado 4 de agosto de 2021 y dejado en suspenso para una reevaluación por el Comité, este concluyó no recomendar el mismo. Las razones para no recomendar ambas peticiones son las siguientes:

(a) Las propuestas no están en armonía con lo dispuesto en Ordenanzas y el Plan de Ordenación Territorial, donde se establecen las políticas públicas del Municipio Autónomo de San Juan sobre la protección ambiental, el urbanismo, el desarrollo físico y social y la transportación; con el fin de proteger y preservar la integridad y estabilidad del vecindario y zonas residenciales de San Juan de usos incompatibles, evitando crear calificaciones aisladas.

(b) Para el caso **21-POT-00818ZO-MO** esta enmienda propuesta crearía presión indebida, menoscabo de la infraestructura y establecería un precedente hacia el área residencial en

comunidades gravadas por cláusulas restrictivas de servidumbre en equidad, provocando un efecto adverso en la calidad de vida de los residentes y en los distritos donde ubican, los cuales fueron diseñados para uso residencial.

POR CUANTO: La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan se propone enmendar las hojas de calificación de suelos:

- **Hoja 3-E** al aprobar la Petición **21POT-00871ZO-SA**
- **Hoja 7-D** al aprobar las Peticiones **21POT-00869ZO-HR** y **21POT-00872ZO-HRN**
- **Hoja 8-F** al aprobar la Petición **21POT-00856ZO-OR**
- **Hoja 9-F** al aprobar la Petición **22POT-00880ZO-SS**
- **Hoja 10-C** al aprobar las Peticiones **21POT-00855ZO-MU**

POR CUANTO: Las enmiendas propuestas a los Mapas de Calificación de Suelos del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan están en armonía con las políticas públicas, leyes, reglamentos u otros documentos del Gobierno de Puerto Rico relacionados a la ordenación territorial y a la construcción, incluyendo, entre otros, los planes reguladores, planes de uso de terreno y planes viales.

POR CUANTO: La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, mediante la presente Ordenanza, somete ante la consideración de esta Legislatura Municipal las recomendaciones sobre las peticiones de enmiendas a los Mapas de Calificación de Suelos del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan.

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

Sección 1ra.: La Legislatura Municipal de San Juan aprueba las peticiones de enmiendas a los Mapas de Calificación de Suelos del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, tal como se dispone a continuación:

- **21POT-00871ZO-SA, Hoja 3-E;**

- **21POT-00869ZO-HR y 21POT-00872ZO-HRN, Hoja 7-D;**
- **21POT-00856ZO-OR, Hoja 8-F;**
- **22POT-00880ZO-SS, Hoja 9-F;**
- **21POT-00855ZO-MU, Hoja 10-C; y**
- **Denegar las peticiones 21POT-00870ZO-SA y 21POT-00818ZO-MO**

Sección 2da.: Se autoriza a la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan a enmendar los mapas de calificación, **Hojas 3-E, 7-D, 8-F, 9-F y 10-C**, según lo establecido en la Sección 1ra. de esta Ordenanza.

Sección 3ra.: Los documentos finales serán notificados a la Junta de Planificación. Dichas enmiendas serán efectivas cuarenta y cinco (45) días naturales después de la notificación a la Junta de Planificación, según conste en el correspondiente acuse de recibo. Si durante este periodo la Junta de Planificación determina que las enmiendas están en contra de las políticas del Plan de Usos de Terrenos y/o Plan de Ordenación Territorial, podrá rechazar dichas determinaciones a través de una Resolución y notificación de éstas al Municipio, luego de cumplir con lo dispuesto en la Ley 38-, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”. Esta determinación deberá estar debidamente fundamentada.

Sección 4ta.: Copia de esta Ordenanza será enviada a la Junta de Planificación de Gobierno de Puerto Rico.

Sección 5ta.: Las disposiciones de esta Ordenanza son separadas e independientes unas de otras y, si cualquier parte, párrafo o sección de esta fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por un Tribunal con jurisdicción y competencia, la sentencia dictada a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada permaneciendo en pleno vigor las restantes disposiciones.

Sección 6ta.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare incompatible con las disposiciones de la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 7ma.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.


Gloria I. Escudero Morales
Presidenta /

YO, KAREN PAGÁN PAGÁN, SECRETARIA INTERINA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2024, que consta de nueve (9) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Ada M. Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Diego G. García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, Ángela Maurano Debén, Milton Maury Martínez, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Mari Laura de las Teresas Rohena Cruz, Julián E. Soto Camacho, Nitza Suárez Rodríguez, Carmen S. Torres Rodríguez y la presidenta Gloria I. Escudero Morales. Los legisladores municipales Manuel A. Calderón Cerame y Joel Vázquez Rosario no participaron de la votación final por encontrarse ausentes de la sesión.

CERTIFICO, además, que todos los legisladores municipales fueron debidamente citados para la referida sesión, en la forma que determina la Ley.

PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las nueve (9) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 1, Serie 2024-2025, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 28 de junio de 2024.



Karen Pagán Pagán
Secretaria Interina

Aprobada: 9 de julio de 2024.

Firma del Alcalde.



Miguel A. Romero Lugo
Alcalde

