

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

**ORDENANZA NÚM. 7, SERIE 2024-2025  
APROBADA 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024  
(P. DE O. NÚM. 2, SERIE 2024-2025)**

Fecha de presentación: 3 de julio de 2024

**ORDENANZA**

**PARA APROBAR DOCE (12) 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

d  
APP  
R

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 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 vistas públicas el 30 de mayo, el 2, 6, 9, 12 y 14 de junio 2023, donde se discutieron 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-00858ZO-SN:** Solar que radica en la Ave. Simón Madera Núm. 834, Urb. Villa Prades del Barrio Sabana Llana Norte. Calificación vigente Residencial General Cuatro (R-4), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de salón de belleza. **Hoja 7-F.**
- (2) **21POT-00867ZO-GP:** Solares que radican en la Calle 54 SE Núm. 1272 y 1274, Urb. La Riviera del Barrio Gobernador Piñero. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de oficinas profesionales. **Hoja 8-C**
- (3) **22POT-00931ZO-CU:** Solar que radica en la Ave. Lomas Verdes, Calle Yenisey Núm. 1733, Urb. Río Piedras Heights del Barrio Monacillo. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de oficina de servicio psicológico. **Hoja 11-D.**
- (4) **23POT-00936ZO-MU:** Solar que radica en el Ramal 841, km. 0.4 del Barrio Monacillo. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de comercio. **Hoja 9-C.**
- (5) **23POT-00938ZO-GP:** Solar que radica en la Calle Hillside Núm. 613, Urb. Summit Hills del Barrio Gobernador Piñero. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de oficinas administrativas. **Hoja 8-B.**

- (6) **23POT-00939ZO-HR:** Solar que radica en la Calle César González Núm. 562, Urb. Eleanor Roosevelt del Barrio Hato Rey. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de un comercio. **Hoja 7-D.**
- (7) **23POT-00940ZO-SS:** Solar que radica en la Calle 58 Núm. 615, Urb. Town Park del Barrio Sabana Llana Sur. Calificación vigente Residencial General Dos (R-2), calificación propuesta Comercial Intenso (C-I), para uso de un edificio para oficinas y dos locales comerciales. **Hoja 9-F.**
- (8) **23POT-00943ZO-GP:** Solar que radica en la Calle Aldebarán Núm. 554, Urb. Altamira del Barrio Gobernador Piñero. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de oficina. **Hoja 8-B.**
- (9) **23POT-00953ZO-CI:** Solar que radica en la Ave. Ponce de León Núm. 1568, Urb. Caribe del Barrio El Cinco. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Intenso (C-I), para uso de oficinas y almacén. **Hoja 9-D.**
- (10) **23POT-00954ZO-HRN:** Solar que radica en la Ave. César González Núm. 406, Urb. Eleanor Roosevelt del Barrio Hato Rey Norte. Calificación vigente Residencial General Cuatro (R-4), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de oficinas profesionales. **Hoja 6-D.**
- (11) **23POT-00955ZO-GP:** Solar que radica en la Ave. De Diego Núm. 309, Barrio Gobernador Piñero. Calificación vigente Residencial General Cuatro (R-4), calificación propuesta Comercial Intenso (C-I), para uso de venta y exhibición de mármol y sus derivados. **Hoja 6-C.**
- (12) **23POT-00956ZO-CI:** Solar que radica en la Calle Alda Núm. 1575, Urb. Caribe del barrio El Cinco. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Intenso (C-I), para uso de venta de ropa y equipo de seguridad (Armería). **Hoja 9-D.**
- (13) **23POT-00957ZO-HRN:** Solar que radica en la Ave. César González Núm. 474, Urb. Roosevelt del Barrio Hato Rey Norte. Calificación vigente Residencial General Cuatro (R-4), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de oficina de servicios profesionales. **Hoja 6-D.**

(14) **23POT-00958ZO-MU:** Solar que radica en la Calle Romerillo Núm. Bloq. X-102, Urb. Santa María del Barrio Monacillo Urbano. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de oficinas profesionales. **Hoja 10-C.**

**POR CUANTO:** La parte proponente publicó el aviso de prensa tanto en español como inglés, de acuerdo con lo requerido por Ley, el 11 de mayo de 2023, en las páginas 38 y 39 del periódico Primera Hora, en las páginas 10 y 11 del periódico Metro y dos pautas radiales en la Emisora Lighthouse Tu Faro de Santidad 60.1 TV, el 11 de mayo de 2023. Las hojas de los Mapas de Calificación de Suelos a ser enmendadas estuvieron expuestas a partir del 12 de mayo de 2023 en la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial y en las Oficinas de los Centros Urbanos de Santurce, Río Piedras, Condado y Viejo San Juan.

**POR CUANTO:** El Comité Asesor sobre Enmiendas a los Mapas de Calificación de Suelos, en su reunión del 12 de marzo de 2024 y 26 de abril 2024 discutió y evaluó las peticiones de enmiendas a los Mapas que fueron presentadas en vistas públicas. 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 doce (12) de las catorce (14) peticiones 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.

**POR CUANTO:** La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan

se propone enmendar las siguientes hojas de calificación de suelos:

- **Hoja 7-F** al aprobar la Petición **21POT-00858ZO-SN**
- **Hoja 8-C** al aprobar la Petición **21POT-00867ZO-GP**
- **Hoja 11-D** al aprobar la Petición **22POT-00931ZO-CU**
- **Hoja 9-C** al aprobar la Petición **23PT-00936ZO-MU**
- **Hoja 8-B** al aprobar las Peticiones **23POT-00938ZO-GP** y **23POT-00943ZO-GP**
- **Hoja 7-D** al aprobar la petición **23POT-00939ZO-HR**
- **Hoja 9-D** al aprobar las peticiones **23POT-00953ZO-CI** y **23POT-00956ZO-CI**
- **Hoja 6-D** al aprobar la petición **23POT-00954ZO-HRN** y **23POT-00957ZO-HRN**
- **Hoja 10-C** al aprobar la petición **23POT-00958ZO-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-00858ZO-SN – Hoja 7-F
- 21POT-00867ZO-GP – Hoja 8-C
- 22POT-00931ZO-CU – Hoja 11-D
- 23PT-00936ZO-MU – Hoja 9-C
- 23POT-00938ZO-GP – Hoja 8-B
- 23POT-00939ZO-HR – Hoja 7-D
- 23POT-00943ZO-GP – Hoja 8-B
- 23POT-00953ZO-CI – Hoja 9-D
- 23POT-00954ZO-HRN - Hoja 6-D
- 23POT-00956ZO-CI – Hoja 9-D
- 23POT-00957ZO-HRN – Hoja 6-D
- 23POT-00958ZO-MU – Hoja 10-C
- Denegar las peticiones 21POT-00859ZO-SN; 22POT-00903ZO-HRN y 23POT-00955ZO-GP
- Retirar las peticiones 12POT-00049ZO-GP; 13POT-00112ZO-HRN y 23POT-00940ZO-SS

**Sección 2da.:** Se autoriza a la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan a enmendar los mapas de calificación, **Hojas 6-D, 7-D, 7-F, 8-B, 8-C, 9-C, 9-D, 10-C y 11-D**, 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 38-2017, 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 L. Escudero Morales  
Presidenta

Handwritten blue ink marks on the right margin, including a checkmark-like symbol, the initials 'KPP', and a downward-pointing arrow.

**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 extraordinaria celebrada el día 15 de septiembre de 2024, que consta de nueve (9) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel A. Calderón Cerame, Ada M. Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Diego G. García Cruz, 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, Carmen S. Torres Rodríguez y la presidenta Gloria I. Escudero Morales. Los legisladores municipales Nitza Suárez Rodríguez y Joel Vázquez Rosario no participó de la votación por encontrarse ausentes, y la legisladora municipal Camille Andrea García Villafañe se excusó 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. 7, Serie 2024-2025, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 15 de septiembre de 2024.



Karen Pagán Pagán  
Secretaria Interina

Aprobada: 18 de septiembre de 2024.

Firma del Alcalde.



Miguel A. Romero Lugo  
Alcalde