

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

**ORDENANZA NÚM. 8, SERIE 2024-2025
APROBADA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(P. DE O. NÚM. 11, SERIE 2024-2025)**

Fecha de presentación: 9 de septiembre de 2024

ORDENANZA

PARA ESTABLECER EL “PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE OPCIONES DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLE EN RÍO PIEDRAS” CON EL FIN DE INCENTIVAR LA DISPONIBILIDAD Y EL ACCESO A VIVIENDA DE ALQUILER A PRECIOS ASEQUIBLES EN RÍO PIEDRAS; RENUMERAR EL ACTUAL CAPÍTULO IX COMO X Y AÑADIR UN NUEVO CAPÍTULO IX DE LA ORDENANZA NÚM. 24, SERIE 2001-2002, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO EL “CÓDIGO DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN”; ESTABLECER CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD Y BENEFICIOS APLICABLES; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), declara política pública “proveer a los municipios de aquellos poderes y facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones”. En esa dirección, el Código Municipal de Puerto Rico provee “los mecanismos administrativos y fiscales para la transferencia adecuada de otros poderes y competencias del Gobierno estatal en asuntos que les permita cumplir con el interés público en proveer a la ciudadanía de un Gobierno efectivo y responsivo a sus necesidades y aspiraciones”.

POR CUANTO: El inciso (o) del Artículo 1.008 del Código Municipal, faculta a los municipios a “[e]jercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social

d
KPP
m

y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables”. Por otro lado, el Artículo 1.010 de dicho Código establece que “[c]orresponde a cada municipio ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo”.

POR CUANTO: El Artículo 7.025 del Código Municipal autoriza a los municipios a imponer, mediante ordenanza, tipos de contribución sobre la propiedad menores a los dispuestos en el referido estatuto cuando el tipo de negocio o industria a que está dedicada la propiedad **o la ubicación geográfica de esta dictamine la conveniencia de así hacerlo para el desarrollo** de la actividad comercial o **de cualquier zona de rehabilitación y desarrollo, definida o establecida mediante ordenanza municipal.** (*Énfasis nuestro*). Esta autorización incluye la facultad de promulgar tipos escalonados o progresivos dentro del máximo o el mínimo, así como establecer tasas menores y **hasta exonerar del pago de la contribución sobre la propiedad cuando se desee promover la** inversión en el desarrollo y **rehabilitación de áreas urbanas en deterioro o decadencia del municipio,** todo ello sujeto al cumplimiento de las condiciones y formalidades que mediante ordenanza establezca el municipio y a que la persona o negocio esté al día en el pago de sus contribuciones estatales y municipales. (*Énfasis nuestro*).

d
KPP
✓

POR CUANTO: La Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, establece la política pública del Gobierno de Puerto Rico con el fin de promover la rehabilitación y desarrollo del área de Río Piedras en el Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”). Entre sus disposiciones, el Artículo 3 del referido estatuto dispone que dicha política pública deberá tener como objetivos, entre otros:

- (1) Retener y aumentar la población residente con personas y familias de diferentes niveles de ingreso y diversidad de edad.
- (2) Promover la rehabilitación física, ambiental, económica, social y cultural de las comunidades y vecindarios de Río Piedras, con especial atención a aquellas de bajos ingresos.
- (3) Rehabilitar y ocupar las estructuras en deterioro o vacantes con especial atención a las estructuras de valor arquitectónico.
- (4) Promover la participación del sector privado en el proceso de rehabilitación y desarrollo de Río Piedras.

POR CUANTO: Es extensamente conocido que existen serias dificultades de acceso a vivienda de renta asequible, tanto en Puerto Rico como en los Estados Unidos de América. El Municipio no está exento de estos retos, por lo que resulta necesario tomar ciertas acciones que redunden en la promoción y disponibilidad de vivienda de renta asequible por parte del sector privado.

POR CUANTO: Una de las áreas más afectadas por la situación antes mencionada lo es Río Piedras, donde este reto se une a tantos otros que afectan dicha comunidad desde hace décadas. En esa dirección, esta Ordenanza tiene el fin de establecer el “*Programa de Promoción de Opciones de Viviendas de Alquiler Asequible en Río Piedras*” para incentivar la creación de un ambiente favorable para aquel arrendador que interese alquilar su propiedad para fines residenciales a un costo de renta comparable con aquel establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para el Programa de Vales de Elección de Vivienda, también conocido como Sección 8, para viviendas similares.

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

Sección 1ra.: Se renumera el actual Capítulo IX como Capítulo X y se inserta un nuevo Capítulo IX de la Ordenanza Núm. 24, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como el “Código de Desarrollo Social del Municipio de San Juan”, para que lea como sigue:

“CAPÍTULO IX

**PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE OPCIONES DE VIVIENDAS DE
ALQUILER ASEQUIBLE EN RÍO PIEDRAS**

Artículo 9.01.- Título

Este Reglamento se conocerá y podrá ser citado como el “Programa de Promoción de Opciones de Viviendas de Alquiler Asequible en Río Piedras”.

Artículo 9.02.- Base Legal

Este Reglamento se aprueba conforme las facultades que la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), confiere al Municipio Autónomo de San Juan. Además, se alinea a la política pública establecida por el Gobierno de Puerto Rico mediante la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras” (en adelante, la “Ley 75”).

Artículo 9.03.- Propósito

El Programa de Promoción de Opciones de Viviendas de Alquiler Asequible en Río Piedras (en adelante, el “Programa”) tiene como finalidad incentivar el establecimiento y disponibilidad de viviendas de alquiler asequible en el área de Río Piedras. Las comunidades y vecindarios que componen dicha zona del Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) se han visto particularmente afectadas por las dificultades de acceso a vivienda de renta asequible que actualmente enfrentan tanto el Municipio, Puerto Rico y los Estados Unidos de América. Este Programa será coadministrado por el Departamento de Finanzas Municipales y el Departamento de Vivienda del Municipio.

Artículo 9.04.- Demarcación y Aplicabilidad

Conforme lo establecido en la Ley 75, Río Piedras comprenderá aquella parte del Municipio compuesta por los sectores: Centro Urbano, Capetillo, Buen Consejo, Venezuela, Santa Rita, García Ubarri, Blondet y Mora; que está limitada al Norte con el expreso Jesús T. Piñero; por el Sur, con el Jardín Botánico de la Universidad de Puerto Rico; por el Oeste, con la avenida Luis Muñoz Rivera; y por el Este, con la Quebrada Juan Méndez y la avenida Regimiento 65 de Infantería. Las disposiciones de este Reglamento y Programa serán de aplicabilidad solo dentro de la demarcación antes mencionada.

Artículo 9.05.- Vivienda de Renta Asequible

Para propósitos de este Reglamento y Programa, se entenderá como vivienda de renta asequible aquella vivienda que se ofrezca en arrendamiento a través del Programa de Vales de Elección de Vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (en adelante, "Sección 8"). Además, incluirá aquellas unidades de vivienda que se ofrezcan en arrendamiento a un costo de renta comparable con una vivienda similar según los criterios establecidos para Sección 8, aun cuando estas no formen parte del inventario del referido programa federal. De igual forma, incluirá aquella vivienda que se destine para alquilar a estudiantes activos en cualquier programa de cualquier institución de educación postsecundaria o universitaria localizada en el Municipio.

La renta deberá establecerse claramente mediante contrato escrito entre las partes por un periodo no menor de un (1) año en el caso de ciudadanos. Esta no podrá ser aumentada mientras la vivienda forme parte del Programa.

En el caso de vivienda destinada para estudiantes, el arrendador certificará al Municipio la renta aplicable por estudiante o grupo de estudiantes. Esta no podrá aumentarse mientras la vivienda forme parte del Programa. Además, la vivienda debe permanecer destinada a estudiantes mientras sea participante de este Programa.

Artículo 9.06.- Beneficios del Programa

Aquella propiedad que sea calificada y acreditada por el Municipio como Vivienda de Renta Asequible e incluida como parte del Programa bajo las disposiciones de este Reglamento será acreedora de los siguientes beneficios:

- (1) exención del cien por ciento (100 %) por un periodo de cinco (5) años de la contribución básica sobre la propiedad inmueble;
- (2) exención del cien por ciento (100 %) por un periodo de cinco (5) años del pago de patente municipal; y
- (3) exención del cien por ciento (100 %) por un periodo de cinco (5) años en arbitrios de construcción para realizar cualquier construcción, reconstrucción, mejora o rehabilitación de la propiedad a ser arrendada como parte del Programa.

En el caso de que la propiedad a ser destinada a Vivienda de Renta Asequible como parte del Programa sea producto de la adquisición y rehabilitación o reconstrucción de un estorbo público así declarado por el Municipio, los periodos antes mencionados se podrán extender hasta por dos (2) años adicionales, previa cualificación y recomendación favorable por parte del Departamento de Finanzas Municipales y del Departamento de Vivienda del Municipio.

Artículo 9.07.- Requisitos y Criterios de Elegibilidad

El Departamento de Finanzas Municipales y el Departamento de Vivienda del Municipio establecerán, por sí o de forma conjunta, mediante Carta Circular, aquellos procesos, requisitos y criterios de elegibilidad necesarios o convenientes para implementar y adelantar, de la forma menos onerosa posible para los ciudadanos, los fines de este Reglamento y Programa. Estos requisitos incluirán, como mínimo y sin que se entienda como una limitación:

- (1) la propiedad a ser arrendada como Vivienda de Renta Asequible debe estar localizada en Río Piedras;

- (2) proveer copia del contrato de arrendamiento en el cual se desprenda claramente:
- (a) la dirección física de la propiedad
 - (b) la renta aplicable;
 - (c) el periodo por el cual se acuerda el arrendamiento; y
- (3) cualquier otro documento o requisito que el Departamento de Finanzas Municipales y el Departamento de Vivienda del Municipio estimen necesario o conveniente para adelantar los fines de este Reglamento y Programa.

Artículo 9.08.- Responsabilidades Contributivas

Los beneficios provistos a través del Programa no eximirán al arrendador de la obligación de someter planillas declarativas y cualquier otro documento requerido por ley u ordenanza, según sea aplicable, ante la dependencia municipal correspondiente. Además, tampoco eximirán al beneficiario del pago de cualquier otra patente, contribución, licencia, permiso o cargo impuesto mediante cualquier estatuto o reglamentación federal, estatal o municipal.

Artículo 9.09.- Facultad para Suscribir Acuerdos Colaborativos

El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, tendrá facultad para realizar los acuerdos colaborativos que estime necesarios o convenientes, tanto con entidades públicas como privadas, para reforzar la política pública establecida mediante este Reglamento y Programa o facilitar su implementación o ejecución. Además, estos acuerdos podrán suscribirse con el fin de agregar mecanismos adicionales al Programa de manera que se continúen mejorando las condiciones para establecer viviendas de renta asequible en Río Piedras.

Artículo 9.10.- Incumplimiento

Todos los beneficios otorgados al amparo de este Reglamento y Programa aplicarán durante los términos dispuestos al momento de su otorgación, mientras se

cumplan las condiciones y limitaciones que dieron lugar a estos. De determinarse cualquier incumplimiento con dichas condiciones o limitaciones, cesará la vigencia de los beneficios.

En caso de que proceda la cancelación de los beneficios, el arrendador será responsable del pago correspondiente de aquellos arbitrios por los que hubiera sido responsable durante el año fiscal en curso al momento de la cancelación. Los arbitrios adeudados en tal caso, así como cualquier otra contribución hasta entonces exenta y no pagada, quedarán vencidos y pagaderos desde la fecha en la que estos hubieren vencido y hubieren sido pagaderos a no ser por los beneficios del Programa. Estos serán imputados y cobrados de acuerdo con la legislación aplicable. En caso de incumplimiento con lo dispuesto anteriormente, el Municipio podrá realizar cualquier trámite que en ley proceda, incluyendo la utilización de todo mecanismo administrativo, civil o penal aplicable.

Artículo 9.11.- Prohibición de Discrimen

Ninguna disposición de este Reglamento y Programa podrá aplicarse de tal forma que se discrimine contra cualquier persona por razón de edad, raza, color, sexo, orientación sexual, sea esta real o percibida, identidad de género, origen social o nacional, condición social, afiliación política, ideas políticas o religiosas, o por ser víctima o ser percibida como víctima de violencia doméstica o de género, agresión sexual o acoso, por ser militar, ex militar, servir o haber servido en las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos o por ostentar la condición de veterano, ni por tener peinados protectores y texturas de cabello que regularmente se asocian con identidades de raza y origen nacional particulares.

Artículo 9.12.- Enmiendas

Este Reglamento podrá enmendarse mediante ordenanza al efecto. Toda propuesta de enmienda que se someta a la Legislatura Municipal estará acompañada de un documento justificativo de la misma en el cual se explique su alcance y efectos, si alguno.

Artículo 9.13.- Separabilidad

Las disposiciones de este Reglamento son independientes y separadas unas de otras por lo que, si cualquier artículo, parte, párrafo o sección de este fuera declarado inconstitucional, nulo o inválido por un tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no afectará, menoscabará o invalidará sus restantes disposiciones.

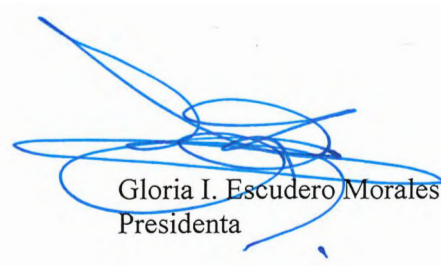
Artículo 9.14.- Vigencia

Este Reglamento y Programa comenzará a regir según se disponga en la Ordenanza mediante la cual se adopta.”

Sección 2da.: Las disposiciones de esta ordenanza son independientes y separables unas de otras, por lo que en la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia la declare inconstitucional, nula, o invalida, cualquier parte, párrafo, sección u oración de la misma, la determinación a tales efectos sólo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiese sido declarada, permaneciendo en pleno vigor las restantes disposiciones.

Sección 3ra.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, adviniere incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 4ta.: Esta Ordenanza, y el Reglamento y Programa que mediante esta se aprueban, 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 extraordinaria celebrada el día 15 de septiembre de 2024, que consta de diez (10) 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 diez (10) páginas de que consta la Ordenanza Núm. g, 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: 19 de septiembre de 2024.

Firma del Alcalde.



Miguel A. Romero Lugo
Alcalde