

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

**ORDENANZA NÚM. 13 , SERIE 2017-2018
APROBADO: 28 DE MARZO DE 2018
P. DE O. NÚM. 59
SERIE 2015-2016**

RECONSIDERADO

Fecha de presentación: 26 de mayo de 2016

ORDENANZA

PARA AÑADIR UN NUEVO CAPÍTULO XIII A LA ORDENANZA NÚMERO 7, SERIE 2002-2003, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO “CÓDIGO DE URBANISMO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN”, A FIN DE INCLUIR EN DICHA CODIFICACIÓN EL “REGLAMENTO DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA EL CONTROL DE ACCESO DE CALLES, URBANIZACIONES O COMUNIDADES DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN”; REENUMERAR EL ACTUAL CAPÍTULO XIII DE LA ORDENANZA NÚMERO 7, SERIE 2002-2003, COMO CAPÍTULO XIV; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El artículo 2.004 de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991”, faculta a los municipio para ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo.

POR CUANTO: El inciso (p) del citado artículo 2.004, faculta a los municipios para establecer, con el asesoramiento de la Junta de Planificación de Puerto Rico, las condiciones y requisitos necesarios para la concesión de autorizaciones para el control de acceso

M

af.
cycs

vehicular y de las calles de conformidad a la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, y sujeto, además, a lo siguiente:

(1) Que la comunidad que interese controlar el acceso de vehículos de motor sea aislable dentro del área geográfica en que esté ubicada y que no se controle, a su vez, la entrada y salida de otra comunidad que no ha solicitado el control de acceso vehicular.

(2) Que no se dificulte el flujo vehicular y peatonal por calles locales que tienen continuidad entre comunidades y barrios del municipio y que no sólo presentan alternativas para el tránsito a los integrantes de la comunidad sino también para los que residen en otros sectores.

(3) Que el diseño de las facilidades de control de acceso vehicular no interfiera con el libre flujo de aguas pluviales.

(4) Toda resolución aprobando o denegando una solicitud de control de acceso por parte del municipio será notificada a las partes concernidas incluyendo en dicha notificación el derecho a solicitar revisión judicial ante el Tribunal de Primera Instancia dentro del término de veinte (20) días de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.002 de la Ley de Municipios Autónomos.

POR CUANTO: El referido inciso (p) requiere que todo reglamento para ejecutar e implantar la autorización y función allí dispuesta se aprobará de conformidad a la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

POR CUANTO: La Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como "Ley de Control de Acceso" y el "Reglamento sobre el Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales", conocido como Reglamento de Planificación Núm. 20, Reglamento Núm. 3843 de 20 de enero de 1989, establecen los parámetros a seguir en el proceso de adoptar la reglamentación correspondiente.

LM
af.
eyes

POR CUANTO: Desarrollo posteriores a raíz del litigio en el caso *Watchtower Bible and Tract Society of New York y otros v. Municipality of Santa Isabel y otros*, 04-1452 (GAG), hacen necesario y mandatorio adoptar una reglamentación que permita a la Oficina de Control de Acceso llevar a cabo su deber de supervisión sobre la administración de los controles de acceso de manera que se salvaguarden importantes derechos constitucionales de los ciudadanos.

POR CUANTO: Por la naturaleza de las solicitudes de control de acceso, resulta recomendable incluir la reglamentación correspondiente en el Código de Urbanismo del Municipio de San Juan y que éstas sean presentadas ante la Oficina de Control de Acceso del Municipio. Dicha Oficina, luego de las evaluaciones que exige la ley y reglamentación vigente, podrá tomar la determinación sobre si procede expedir una autorización o permiso para controlar el acceso de una calle, urbanización o comunidad de dicho municipio y las restricciones aplicables. Con el fin de propiciar el interés de las comunidades a establecer controles adecuados al acceso a las residencias privadas, de manera compatible con el adecuado ejercicio de los derechos básicos de residentes, colindantes y la ciudadanía en general.

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

Sección 1ra.: Añadir un nuevo Capítulo XIII a la Ordenanza Número 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”, a fin de incluir en dicha codificación el “Reglamento de Normas y Procedimientos para el Control de Acceso de Calles, Urbanizaciones o Comunidades del Municipio de San Juan”, para que se lea como sigue:

**“Reglamento de Normas y Procedimientos para el Control de Acceso de Calles,
Urbanizaciones o Comunidades del Municipio de San Juan**

Parte I: Disposiciones Generales

MM
ex.
cap 8

Artículo 1. - Título

Este Reglamento se conocerá como “Reglamento de Normas y Procedimientos para el Control de Acceso de Calles, Urbanizaciones o Comunidades del Municipio de San Juan”.

Artículo 2. - Base Legal

Este Reglamento se adopta al amparo de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como Ley de Control de Acceso de Puerto Rico (23 L.P.R.A. § 64 et seq.); la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico de 1991 (21 L.P.R.A. § 4001 et seq.); y el Reglamento sobre el Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales (Reglamento de Planificación Núm. 20), Reglamento Núm. 3843 (20 de enero de 1989).

Artículo 3. - Alcance y Propósito

Este Reglamento se emite para establecer las normas y procedimientos necesarios para llevar a cabo los propósitos de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada. Las disposiciones de este Reglamento habrán de regir los procedimientos seguidos por el Municipio de San Juan al amparo del referido estatuto.

Artículo 4. - Definiciones

Los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

- (a) Administrador(a) – Administrador del Municipio de San Juan, nombrado por el Alcalde o Alcaldesa.
- (b) Alcaldesa o Alcalde – Primera o Primer Ejecutivo del Municipio de San Juan.
- (c) Comisión de Control de Acceso – Comisión de Control de Acceso del Municipio de San Juan.
- (d) Comunidad – urbanización residencial o parte de ésta, pública o privada.
- (e) Consejo, Junta o Asociación de Residentes – organismo debidamente incorporado en el Departamento de Estado como una organización sin fines de lucro creado para velar por los intereses de la comunidad, el cual se rige por una Junta de Directores, oficiales electos,

Un
28.
CPS

reglamento interno y sistema de recolección de cuotas. Será la entidad encargada de administrar y ofrecer mantenimiento al sistema de control de acceso que sea aprobado por el Municipio para una comunidad particular.

- (f) Dictamen Preliminar – determinación emitida por la Comisión de Control de Acceso, junto con el Informe de Recomendación, luego de celebradas las vistas públicas.
- (g) Dictamen Final – Resolución aprobada por la Legislatura Municipal autorizando el control de acceso para una comunidad particular con las condiciones bajo las cuales deberá desarrollarse el proyecto. También se refiere al dictamen emitido por la Comisión de Control de Acceso desaprobando una solicitud de control de acceso.
- (h) Ley Núm. 21 – Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como “Ley de Control de Acceso”, 23 L.P.R.A. § 64 et seq, o cualquier ley posterior que la sustituya.
- (i) Lotificación Simple – Lotificación en la cual ya estén construidas todas las obras de urbanización o que éstas resulten ser muy sencillas, y que la misma no exceda de diez (10) solares, tomándose en consideración para el cómputo de los diez (10) solares la subdivisión de los predios originalmente formados, así como las subdivisiones del remanente del predio original; ello conforme a los parámetros dispuestos en el Reglamento de Planificación Núm. 20, vigente.
- (j) Municipio: Significará Municipio Autónomo de San Juan o Municipio de San Juan.
- (k) Oficina de Control de Accesos – Unidad Administrativa adscrita al Departamento de Planificación Urbana, Permisos y Ambiente del Municipio de San Juan.
- (l) Propiedad- todo solar, finca, parcela o terreno, edificado o no, que ubique dentro de la urbanización o comunidad para la cual se solicita controlar el acceso.
- (m) Propietario- Cualquier persona natural o jurídica que sea dueño de una propiedad inmueble ubicada dentro del área para la cual se establecerá un control de acceso. Será sinónimo de titular o dueño. Todos los propietarios, independientemente de que hayan endosado o no

LM
af.
cya

el control de acceso, tendrán derecho a participar con voz y voto en las asambleas convocadas por la Junta, Consejo o Asociación de Residentes.

- (n) Quorum- Mayoría de integrantes que tienen que estar presentes en asamblea o reunión debidamente convocada para llegar a un acuerdo. Se entiende constituido el quorum cuando asista por lo menos la mitad más uno de los propietarios. Cuando en una reunión para tomar un acuerdo, no pudiera obtenerse el quorum por falta de asistencia de los titulares en la fecha indicada en la convocatoria, se procederá a una nueva convocatoria, con los mismos requisitos que la primera. La fecha para la reunión en la segunda convocatoria podrá incluirse en la primera, pero no podrá celebrarse la asamblea antes de transcurridas veinticuatro (24) horas de la fecha para la primera reunión en primera convocatoria. En tal reunión constituirán quorum los presentes y la mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos se computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares presentes o representados al momento de adoptarse el acuerdo.
- (o) Reglamento- Será el “Reglamento de Normas y Procedimientos para el Control de Acceso de Calles, Urbanizaciones o Comunidades del Municipio de San Juan.”
- (p) Reglamento de Planificación Núm. 20 – Reglamento Núm. 3843 (20 de enero de 1989), según enmendado, titulado “Reglamento sobre el Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales” y conocido como Reglamento de Planificación Núm. 20, o cualquier reglamento posterior que lo sustituya.
- (q) Residente – Persona natural o jurídica que reside en la urbanización y que puede o no ser el dueño de la propiedad que ocupa.
- (r) Solicitud de Control de Acceso – solicitud presentada ante la Oficina de Control de Accesos del Municipio de San Juan para que se expida una autorización o permiso para controlar el acceso de una calle, urbanización o comunidad de dicho municipio de


es.
cpa

conformidad con lo establecido en la Ley Núm. 21, el Reglamento de Planificación Núm. 20 y el presente Reglamento.

- (s) Urbanizador, Desarrollador o Constructor – Persona natural o jurídica que construye la urbanización o lotificación en la cual se propone el control de acceso.
- (t) Urbanización – Toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que, por las obras a realizarse para la formación de solares, no esté comprendida en el término “lotificación simple”, e incluirá, además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios, que comprenden en total once (11) o más viviendas, conforme a los parámetros dispuestos en el Reglamento de Planificación Núm. 20, vigente.

Parte II: Implementación del Sistema de Control de Acceso

Artículo 5. - Sistema de Permisos

El Municipio de San Juan expedirá, discrecionalmente, permisos de control de acceso bajo la Ley Núm. 21 respecto a calles, urbanizaciones o comunidades que ubiquen en su jurisdicción, con sujeción a lo establecido en dicho estatuto, el Reglamento de Planificación Núm. 20 y el presente Reglamento.

Artículo 6. - Presentación de la Solicitud

(A) Toda Solicitud de Control de Acceso deberá presentarse ante la Oficina de Control de Accesos por el:

- (1) Consejo, Junta o Asociación de Residentes de la comunidad interesada; o
- (2) Urbanizador, Desarrollador o Constructor de la urbanización o lotificación en la que se propone establecer el control de acceso. En este caso, la solicitud tiene que ser presentada antes de vender, de haber concedido una opción de compra o de haberse comprometido de cualquier otra forma a vender un solar. En estos casos no será necesario cumplir con los incisos (B)(1), (B)(3), y (B)(4) de este artículo, ni con el artículo 8 de este Reglamento sobre vistas públicas.

(B) La Solicitud de Control de Acceso será presentada en el formato dispuesto por la Oficina de Control de Accesos y vendrá acompañada de lo siguiente:

- (1) En caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de Residentes, evidencia de su registro en el Departamento de Estado como una corporación sin fines de lucro y copia certificada de las minutas o acta que se levante de la reunión de residentes en la que, por lo menos tres cuartas partes (3/4) de los propietarios, autorizan a dicho organismo a solicitar la autorización correspondiente. En la minuta o acta se hará constar que se tienen las firmas de los participantes de la reunión. Para fines de esta determinación, cada residencia o solar de la urbanización tendrá derecho a un (1) voto. Dicho voto deberá ser prestado por el titular de la propiedad a menos que el residente, que no sea dueño, presente un "proxy" de autorización del dueño de la propiedad para representarlo en la reunión.
- (2) En el caso de propiedades que hayan sido divididas o segregadas legalmente e inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, se requerirá la presentación de la escritura de segregación de la propiedad otorgada a esos efectos, de forma que se pueda autorizar más de un (1) voto por cada propiedad constituida como finca independiente.
- (3) En caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de Residentes, Certificados de Aceptación o Endosos en los que por lo menos tres cuartas (3/4) partes de los propietarios autorizan al Consejo, Junta o Asociación de Residentes a presentar la solicitud para controlar el acceso en su comunidad. Estos endosos no se tienen que obtener en un mismo día, pero deben estar completos al presentar la solicitud y deberán contener un costo aproximado de la cuota de mantenimiento. Si la residencia pertenece a una sociedad de bienes gananciales,


sd.
cjas

deberán firmar el endoso ambos cónyuges. Los endosos condicionados no serán contabilizados.

- (4) Certificación emitida por un tasador, arquitecto, ingeniero o persona con conocimiento y/o experiencia similar sobre esta materia de que la comunidad para la cual se interesa controlar el acceso es aislable dentro del área geográfica en que ubica sin perjuicio a otras comunidades. A tales fines, la certificación acreditará que al controlar el acceso de la comunidad:
- (i) No se controla a su vez la entrada y salida de otra comunidad que no lo ha solicitado.
 - (ii) No se entorpece o dificulta el uso público de cualquier edificio o facilidad propiedad del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de los municipios, a excepción de aquellos edificios o facilidades dedicadas a escuelas, parques recreativos o centros comunales de uso local.
 - (iii) No se imposibilita cumplir con la reglamentación vigente sobre acceso a las playas.
 - (iv) No se imposibilita o dificulta a los residentes externos a la comunidad recibir servicios de instituciones privadas, como escuelas, iglesias, hospitales, clubes cívicos y otros, ubicados en la comunidad.
 - (v) No se dificulta el flujo vehicular y peatonal por calles locales con continuidad entre comunidades o barrios de la ciudad y que no solo se presentan alternativas para el tránsito a los integrantes de la comunidad sino también para los que residen en otros sectores. Y finalmente,
 - (vi) Se cumplirá con toda orden emitida por un tribunal competente, según le resulte aplicable.
- (5) En caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de Residentes, el nombre, dirección postal y teléfono o correo electrónico de cada


es.
cyas

residente de la comunidad al día de presentar la solicitud y del dueño de la propiedad comprendida en la comunidad, si fuera otro el residente. La lista deberá estar clasificada por calle y en orden numérico.

- (6) En caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de Residentes, aquellos sobres que la Oficina de Control de Accesos requiera, predirigidos con el nombre y la dirección postal de cada residente o dueño, si este último no fuera el residente, y franqueo prepagado con sellos de correo adheridos.
- (7) Dos (2) copias del diseño preliminar de las facilidades y de las estructuras propuestas para el control del tránsito y uso público de las calles, a escala 1:20,000, indicando los puntos de conexión a la infraestructura existente, las distancias desde el portón de entrada del área a controlarse hasta la vía de tránsito más cercana, la distancia desde el "intercom" hasta la vía de tránsito más cercana y el ancho de todos los carriles de tránsito.
- (8) Tres (3) copias del plano de mensura, a escala 1:20,000, debidamente certificado por un profesional autorizado que describa gráficamente los límites propuestos para el área a controlarse, la localización de cada solar dentro del área propuesta y la ubicación de los mecanismos de control con relación a las propiedades y estructuras artificiales y naturales existentes. Se indicará, además, el nombre del residente o dueño, según corresponda, así como la configuración de solares y usos y las vías existentes hasta cien (100) metros en la periferia de la comunidad interesada.
- (9) Memorial explicativo que describa la justificación para solicitar la autorización y los mecanismos de control propuestos.
- (10) En caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de Residentes, garantía de que se le proveerá acceso por igual y en todo momento a

WM
ca.
ayer

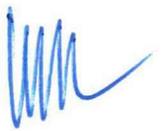
todos los residentes de la comunidad, incluyendo a los que no favorezcan el establecimiento de los controles propuestos.

- (11) Estimado de costos de construcción para los controles propuestos, así como para su operación y mantenimiento. En caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de Residentes, se deberá proveer este estimado a los residentes en o antes de la reunión en la cual se discuta la intención de presentar la solicitud del control de acceso ante el Municipio.
- (12) Descripción de la forma en que se garantizará la instalación, operación, mantenimiento de los mecanismos de control y la remoción de dichas facilidades en caso de que la comunidad resuelva removerlas luego de instaladas.
- (13) Estudio sobre la condición del tránsito en el sector circundante a la comunidad antes y después que se establezcan los controles propuestos, endosado por el Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (14) Certificación o Resolución del Consejo, Junta o Asociación de Residentes de la comunidad interesada, o Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique, indicando las directrices o instrucciones escritas mediante las cuales se garantizará el derecho de acceso bajo la Primera Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos de América y el cumplimiento con cualquier orden emitida por un tribunal competente.
- (15) Certificación sobre la utilización de guardias de seguridad para controlar el acceso, o acreditación de circunstancias especiales conforme dispuestas en este Reglamento para justificar la ausencia de un sistema de guardias de seguridad. En los casos en que se proponga la utilización de un sistema de control de acceso que opere mediante un portón sin guardias de seguridad por mediar circunstancias especiales, se deberá identificar, además, el procedimiento para obtener el


af.
ajes

activador o “beeper”, tarjeta, llave, código de seguridad o cualquier otro dispositivo o mecanismo de acceso.

- (16) Descripción del procedimiento a ser establecido para asegurar el acceso de los vehículos de servicio de Bomberos, Policía Municipal, Policía de Puerto Rico, Emergencias Médicas o cualquier otro servicio de emergencia incluyendo ambulancias públicas o privadas. Dicho procedimiento deberá ser aprobado por la Comisión de Control de Acceso. Luego de ser aprobada la autorización de control de acceso, la Junta, Consejo o Asociación de Residentes hará la correspondiente certificación de que notificó a las agencias de seguridad pública y manejo de emergencia pertinentes el método de acceso.
- (17) Endoso del Servicio de Bomberos, de la Policía de Puerto Rico, de la Autoridad de Energía Eléctrica y de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, y del Departamento de Recursos Naturales, si se requiriese el corte o poda de árboles, y del Departamento de la Vivienda, según corresponda.
- (18) Evidencia de haber notificado a la Autoridad de Transporte Integrado de Puerto Rico en los casos de solicitudes para comunidades ubicadas en áreas servidas por dicha entidad.
- (19) En el caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de Residentes, evidencia de haber notificado sobre la solicitud de permiso a los dueños y residentes de las propiedades que radiquen dentro de una distancia de cien (100) metros de la comunidad, medida tomando los puntos más cercanos entre la comunidad y las propiedades circundantes. La evidencia consistirá de un acuse de recibo de la notificación. Deberán incluirse aquellos sobres que la Oficina de Control de Accesos requiera, no menos de dos, predirigidos estos y franqueados por cada propiedad para diligenciar las notificaciones posteriores correspondientes a los dueños y residentes de las propiedades que radiquen dentro de dicho perímetro.


af.
yeto

- (20) En caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de Residentes, se deberá proveer copia del reglamento de dicha entidad y una lista de los integrantes de la Junta Directiva con sus respectivas direcciones y números de teléfono.
- (21) Cualquier otro documento o información que, a juicio de la Oficina de Control de Accesos, sea necesario para evaluar la solicitud.
- (22) La Oficina de Control de Accesos tendrá discreción de solicitar cualquiera de los documentos requeridos en este artículo en formato digital.

Artículo 7. - Evaluación Inicial

- (A) La Oficina de Control de Accesos evaluará toda Solicitud de Control de Acceso para asegurar que cumpla con los requisitos procesales y de forma aplicables, dentro de un término de treinta (30) días siguientes al recibo de la misma. De no cumplirse con estos, la Oficina de Control de Accesos notificará al Consejo, Junta o Asociación de Residentes de la comunidad interesada, o al Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique, para que corrija la insuficiencia dentro de un término de treinta (30) días siguientes a la notificación, so pena de que la solicitud se considere retirada y archivada.
- (B) Si la Solicitud de Control de Acceso cumple con tales requisitos, ésta se considerará perfeccionada y la Oficina de Control de Accesos realizará las notificaciones que correspondan conforme al artículo siguiente. Luego de esto procederá a referir el asunto a la Comisión de Control de Acceso para la celebración de las vistas públicas que sean necesarias y la aprobación del Dictamen Preliminar.
- (C) Durante la evaluación inicial, la Oficina de Control de Accesos podrá solicitar que otras oficinas o unidades del Municipio San Juan le remitan cualquier comentario o información que resulte necesaria para que la Comisión de Control de Acceso pueda



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'M. J. Ayala'.

proceder con la eventual adopción del Dictamen Preliminar. Ejemplos de esto serían:

- (1) Certificación interna de la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial a los efectos de que el área a controlarse está ubicada dentro de los límites territoriales del Municipio de San Juan.
- (2) Certificación interna de la División de Bienes Inmuebles de la Oficina de Asuntos Legales, indicando que las calles dentro de la comunidad o área a controlarse fueron cedidas mediante escritura pública al Municipio de San Juan o, en el caso de un urbanizador o desarrollador, evidencia de los trámites que esté realizando a dicho efecto.

Artículo 8. - Notificaciones

(A) En caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de Residentes, la Oficina de Control de Accesos dará aviso al público de la celebración de vistas públicas no más tarde de cuarenta y cinco (45) días de haberse perfeccionado la Solicitud de Control de Acceso.

(1) Una autorización para solicitar el permiso de control de acceso prestada voluntariamente por un propietario mayor de edad y en representación de una vivienda estará en pleno efecto y vigor mientras no se emita un documento escrito que claramente revoque la autorización prestada con fecha anterior. Dicha revocación será válida únicamente si se presenta en cualquier momento hasta la fecha de celebración de la primera vista pública.

(B) La Oficina de Control de Accesos notificará la fecha, la hora, el sitio, y la naturaleza de la vista con no menos de treinta (30) días de anticipación a la misma, por los siguientes medios:


cf.
cyclo

- (1) El envío por el correo regular de una notificación a cada residente y dueño, si este último no fuera el residente, en un sobre predirigido y franqueado. Además se deberá enviar la notificación a los dueños de propiedades que radiquen dentro de una distancia de cien (100) metros de la comunidad.
 - (2) La publicación del aviso en un periódico de circulación general o regional en Puerto Rico. Solo podrán utilizarse periódicos de circulación regional si el Municipio está dentro de la región servida por el mismo. El costo del aviso de prensa será pagado por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes.
- (C) No más tarde de los diez (10) días siguientes a la fecha de la presentación de la Solicitud de Control de Acceso, la Oficina de Control de Accesos enviará copia de la misma, al igual que de toda documentación que sea útil para su evaluación, y notificará la fecha, hora y lugar señalado para las vistas públicas a cualesquiera organismos gubernamentales que estime necesarios, incluyendo el Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Policía de Puerto Rico, el Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico, la Autoridad de Energía Eléctrica, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, el Servicio de Correos, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y la Autoridad de Transporte Integrado de Puerto Rico.
- (1) Cada agencia deberá expresar por escrito si endosa o no el control de acceso propuesto en o antes de la celebración de la primera vista pública. De favorecerlo, pero con modificaciones y/o condiciones, expresará claramente en qué consisten y las justificaciones de las mismas.
 - (2) De oponerse al control de acceso, expresarán por escrito las razones para negar su endoso y, de ser solicitado por el Municipio, acompañarán


c.s.
cya

copia certificada de los estudios, informes, mensuras, opiniones y otros documentos que fundamenten la determinación de la agencia de que se trate.

- (3) Las agencias que no comparezcan por escrito antes de concluir la primera vista pública, se entenderá que endosan los controles de acceso en la forma y extensión propuesta en la solicitud al efecto.

Artículo 9. - Comisión de Control de Acceso

- (A) Creación – Se crea la Comisión de Control de Acceso, quien conocerá de los asuntos que le fueran referidos para disposición por la Oficina de Control de Accesos con arreglo al presente reglamento, la Ley Núm. 21 y el Reglamento de Planificación Núm. 20. La Comisión de Control de Acceso responderá directamente a la Oficina del Administrador del Municipio.
- (B) Composición – La Comisión de Control de Acceso estará compuesta por tres (3) integrantes en propiedad, más un (1) integrante alterno, nombrados mediante Orden Ejecutiva por la Alcaldesa o Alcalde, de entre los funcionarios o empleados del Municipio de San Juan. El integrante alterno sustituirá a cualquier integrante en propiedad cuando ello resulte necesario. Serán integrantes fijos los directores de la Oficina de Asuntos Legales y del Departamento de Planificación Urbana, Ambiente y Permisos, o las personas en quien estos deleguen.
- (C) Nombramientos – Los integrantes de la Comisión de Control de Acceso desempeñarán sus cargos, a discreción de la Alcaldesa o Alcalde, por un término de tres (3) años o hasta que sus sucesores sean nombrados. Los integrantes de la Comisión de Control de Acceso no percibirán remuneración por los servicios prestados como tal.
- (D) Acuerdos – Los acuerdos de la Comisión de Control de Acceso serán adoptados por mayoría de sus integrantes.


c.f.
c.p.c.

(E) Funciones – La Comisión de Control de Acceso tendrá facultad para considerar, atender y resolver los asuntos que le fueran referidos por la Oficina de Control de Accesos. Entre los asuntos que le corresponde atender se encuentra la celebración de las vistas públicas requeridas para la consideración de la Solicitud de Control de Acceso. En dichas vistas, los integrantes de la Comisión realizarán la función de oficiales examinadores, quienes luego tendrán la responsabilidad de emitir un Informe de Recomendación que recoja todo lo discutido en la vista y el Dictamen Preliminar.

1) Para el adecuado desempeño de sus funciones, la Comisión de Control de Acceso podrá solicitar al Administrador la designación de aquellos recursos que sean necesarios para el cumplimiento de los propósitos de este Reglamento.

2) La Comisión de Control de Acceso tendrá facultad para adoptar aquellos procedimientos compatibles con este Reglamento que sean necesarios para dirigir su funcionamiento interno. Asimismo, dicha Comisión podrá tomar juramentos, requerir la comparecencia de testigos y la presentación de libros, registros, documentos u objetos pertinentes, celebrar vistas y recibir prueba, de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

3) Atender las querellas referidas por la Oficina de Control de Accesos.

Artículo 10. - Celebración de Vistas Públicas

(A) La Comisión de Control de Acceso será el organismo responsable de celebrar las vistas públicas para atender las Solicitudes de Control de Acceso recibidas y que se encuentren perfeccionadas. Además, tendrá la facultad de establecer el número máximo de vistas que se han de celebrar para cada solicitud, tomando en consideración las circunstancias particulares de cada caso. No obstante, el proceso de celebración de las vistas públicas no se podrá extender por más de un año. En


af.
cye

caso de exceder dicho término, la Comisión tendrá la facultad de solicitar que se actualicen algunos de los documentos contenidos en la solicitud.

- (B) Durante la celebración de las vistas públicas, deberán estar presentes tres (3) de los integrantes de la Comisión, quienes tendrán la función de oficiales examinadores para establecer el orden y los procedimientos a seguir durante la vista.
- (C) Uno de los integrantes de la Comisión será responsable de llevar una lista en la cual se debe anotar, según el orden de llegada, toda aquella persona que desee un turno para expresarse durante la vista y presentar la evidencia que entienda pertinente. Dependiendo de las circunstancias del caso, se podrá limitar el número y orden de los deponentes. El resto de las personas podrán presentar su ponencia por escrito o, en el caso de que se determine celebrar una segunda vista, se anotarán en el mismo orden en que estaban en la lista original. La Comisión establecerá el orden de los trabajos y debe garantizar el recopilar la evidencia sin mayores interrupciones o dilaciones innecesarias.
- (D) Todas las vistas públicas deberán ser grabadas con cualquier medio electrónico.
- (E) Las vistas serán abiertas al público pero la Comisión tiene la facultad de llamar a las autoridades pertinentes para remover a toda aquella persona que impida la celebración de la vista, ya sea por actitud agresiva, no mantener el orden, o no permitir que se expresen los demás participantes.
- (F) En los casos en que la Solicitud de Control de Acceso sea presentada por un urbanizador, desarrollador o constructor, no será necesario la celebración de vistas públicas.

Artículo 11. - Dictamen Preliminar de la Comisión

- (A) Una vez celebradas la(s) vista(s) antes aludidas, la Comisión de Control de Acceso redactará un Informe de Recomendación y emitirá el Dictamen Preliminar que corresponda en cuanto a los méritos de la solicitud no más tarde de diez (10) días



conf.
cyca

laborables siguientes a la fecha de celebración de la última vista pública. Ambos documentos serán entregados a la Directora de la Oficina de Control de Accesos para que esta proceda con los trámites correspondientes. El Informe deberá recoger todo lo discutido en las vistas públicas, incluyendo, la evidencia presentada, lo expresado por los deponentes, ya sea oralmente o mediante ponencia escrita, los argumentos de los opositores al control de acceso, y los endosos, favorables o no, presentados por las agencias gubernamentales pertinentes.

- (B) En el caso de solicitudes presentadas por Urbanizadores, Desarrolladores o Constructores, la Comisión procederá a verificar todos los documentos presentados junto con la solicitud. De igual forma, se podrán evaluar otros documentos que la Comisión entienda, en su discreción y pericia, solicitar. Tomando en consideración el cumplimiento con lo dispuesto en el inciso (C) de este artículo, la Comisión redactará su Informe de Recomendación y emitirá el Dictamen Preliminar que corresponda en cuanto a los méritos de la solicitud, el cual será notificado por correo al Urbanizador, Desarrollador o Constructor que presentó la solicitud.
- (C) Además de lo antes mencionado, al emitir el Dictamen Preliminar sobre la Solicitud de Control de Acceso ante su consideración, la Comisión de Control de Acceso verificará que se cumple con lo siguiente:
- (1) La comunidad que interese controlar el acceso sea aislable dentro del área geográfica en que esté ubicada y que no se controle, a su vez, la entrada y salida de otra comunidad que no ha solicitado el control de acceso vehicular, conforme a la certificación presentada por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes, según solicitado en el inciso (B)(4) del artículo 6 de este Reglamento.


28.
421

- (2) La comunidad se comprometa y presente garantías de que asumirá los gastos de instalación, operación y mantenimiento de las facilidades necesarias para el control del acceso solicitado.
- (3) El diseño de las facilidades de control de acceso vehicular no interfiera con el libre flujo de aguas pluviales.
- (4) No se constituya una barrera física o arquitectónica a ciudadanos con discapacidades; es decir, que el ancho de las aceras y de los portones peatonales debe cumplir con lo requerido por la Ley ADA.
- (5) No se impida el libre acceso de la Policía de Puerto Rico, Policía Municipal, Bomberos o cualquier otro servicio de emergencia, incluyendo los servicios de ambulancias públicas o privadas y de los empleados de las corporaciones públicas, sus agentes o contratistas que ofrecen servicio de agua, energía eléctrica, teléfono o recogido de desperdicios sólidos dentro de la comunidad objeto del control de acceso, como tampoco de algún funcionario o empleado, municipal o estatal, que deba visitar la comunidad en funciones oficiales o de estudiantes, maestros, funcionarios y empleados del Departamento de Educación que presten servicios en las escuelas. El listado anterior no es exhaustivo y no limita de modo alguno el acceso a las calles o vías públicas que pueda resultar procedente bajo nuestro ordenamiento jurídico. A estos efectos, el ancho de los carriles de entrada y salida que se establecerán para el control de acceso deberá cumplir con la reglamentación pertinente de bomberos y emergencias médicas.
- (6) Las calles públicas permanezcan disponibles para uso público, y que el sistema propuesto no transgreda los derechos que nuestro ordenamiento constitucional reconoce.

UM
aj.
ajc

- (7) El tamaño del área controlada y el trazado existente de calles y solares, así como el largo de la calle para acomodar automóviles en espera de ganar acceso a la comunidad, se ajuste a los parámetros dispuestos en el Reglamento de Planificación Núm. 20. Cuando el acceso a la comunidad sea desde una calle estatal, las distancias mínimas requeridas se establecerán por el Departamento de Transportación y Obras Públicas mediante una consulta al Área de Tránsito de dicha agencia.
- (8) Todo Consejo, Junta o Asociación de Residentes de la comunidad interesada, o Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique, reconozca que debe cumplir con las órdenes dictadas por un tribunal competente, así como asegurar que se observen los derechos dispuestos en la Primera Enmienda de la Constitución de Estados Unidos de América, permitiendo así el acceso a toda persona que desee ejercer tales derechos de expresión en las calles o vías públicas de la comunidad.
- (9) Se utilicen guardias de seguridad para controlar el acceso o se acredite la existencia de circunstancias especiales para justificar la ausencia de un sistema de guardias de seguridad, de conformidad con lo siguiente:
- (a.) Entre los criterios o factores que podrán ser considerados para determinar si la comunidad interesada puede ser eximida del requisito de implementar o mantener un sistema de control de acceso con personal de seguridad se encuentra:
- (1) el tamaño de la comunidad;
 - (2) su composición demográfica, incluyendo pero no limitado al ingreso promedio de los residentes;
 - (3) el número de residentes que apoyó el control de acceso y el número de residentes que se opuso al mismo;


es.
per

- (4) la viabilidad y el costo de construir y establecer un control de acceso con facilidades para personal de seguridad, incluyendo el costo mensual para realizar el pago de dicho personal de seguridad;
- (5) el aumento en los costos del control de acceso, incluyendo los costos por concepto de servicio de agua y electricidad, y la necesidad de aumentar la cuota de mantenimiento para cubrir los mismos; y
- (6) cualquier otro criterio que la Comisión de Control de Acceso estime pertinente, incluyendo la necesidad de que el Consejo, Junta o Asociación de Residente o Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique, someta la información mediante declaración jurada.

(b.) Si el Consejo, Junta o Asociación de Residentes de la comunidad interesada, o Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique, que interese ser relevado del requisito de implementar y/o mantener un sistema de control de acceso con personal de seguridad, total o parcialmente, ha acreditado que le entregará a la Oficina de Control de Acceso el método de acceso seleccionado, ya sea activador o “beeper”, tarjeta, llave, código de seguridad o cualquier otro dispositivo o mecanismo de acceso, no más tarde de cinco (5) días laborables antes de implementar dicho sistema de control de acceso. Asimismo, se considerará si dicho Consejo, Junta o Asociación de Residentes de la comunidad interesada, o Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique, ha acreditado que mantendrá a la Oficina de Control de Accesos al



Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom left corner of the page.

día sobre el método de acceso seleccionado, y que no cambiará el mismo sin notificar a dicha Oficina de Control de Accesos sobre el cambio no más tarde de cinco (5) días laborables antes de este ser efectivo.

- (D) La Comisión de Control de Acceso tendrá facultad para realizar aquellas inspecciones oculares que estime necesarias para evaluar la Solicitud de Control de Acceso luego de celebradas las vistas públicas correspondientes, o, en el caso de Urbanizadores, Desarrolladores o Constructores, luego de haber recibido toda la documentación requerida. Asimismo, dicha Comisión podrá solicitar comentarios a otras entidades gubernamentales, incluyendo a otras oficinas o unidades del Municipio de San Juan, para considerarlos como parte de su evaluación de la Solicitud de Control de Acceso.
- (E) La Comisión de Control de Acceso emitirá un Dictamen Preliminar, junto con su Informe de Recomendación en cuanto a los méritos de la Solicitud de Control de Acceso a la Directora de la Oficina de Control de Accesos. En cuanto a la solicitud presentada, la Comisión podrá determinar lo siguiente:
- (1) Aprobar la Solicitud de Control de Acceso según presentada por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes, o por el Urbanizador, Desarrollador o Constructor. En este caso, se referirá el expediente a la Oficina de Asuntos Legales, quien preparará un proyecto de resolución, el cual deberá contener las condiciones bajo las cuales se podrá desarrollar el proyecto, para la aprobación de la Legislatura Municipal.
 - (2) Aprobar la Solicitud de Control de Acceso presentada por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes pero con modificaciones y/o restricciones. En este caso, la Comisión de Control de Acceso notificará a los residentes de la comunidad donde se propone establecer el control de

acceso el Dictamen Preliminar con las condiciones, cambios o modificaciones bajo los cuales deberá desarrollarse el proyecto. Este dictamen deberá ser adoptado mediante declaración firmada, en documento provisto por la Comisión, por no menos de tres cuartas (3/4) partes de los propietarios y enviada a la Comisión dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de archivo de copia de su notificación. Para estos fines, se entiende que cada residencia o solar de la urbanización o comunidad tiene derecho a un (1) voto. Tan pronto se reciba el por ciento requerido de las declaraciones firmadas, se procederá a preparar un proyecto de resolución para la aprobación de la Legislatura Municipal con los cambios y/o modificaciones aprobadas por los propietarios. De no recibirse las declaraciones firmadas dentro del término dispuesto, la Oficina de Control de Acceso procederá a archivar la solicitud. En el caso de las solicitudes presentadas por Urbanizadores, Desarrolladores o Constructores, corresponderá a estos adoptar el Dictamen Preliminar con modificaciones y/o restricciones mediante declaración firmada en el documento provisto por la Comisión.

(3) Desaprobar la Solicitud de Control de Acceso presentada por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes, o el Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique. En este caso, el Dictamen contendrá las razones que tuvo la Comisión para tomar dicha determinación y se considerará como un Dictamen Final; será firme desde la fecha del archivo de copia de su notificación.

(F) En el caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de Residentes, el Dictamen Preliminar será notificado a todo residente o dueño, si este último no es residente, mediante los sobres predirigidos y franqueados de


al.
cya

conformidad con lo establecido en este Reglamento, en la Ley Núm. 21 y en el Reglamento de Planificación Núm. 20.

Artículo 12. - Dictamen Final del Municipio

- (A) Una vez radicado el proyecto de resolución para la aprobación del control de acceso solicitado, la Legislatura Municipal procederá a notificar a los proponentes del control de acceso y a las unidades administrativas pertinentes del Municipio la fecha en que se celebrará la reunión de comisión para atender dicho proyecto.
- (B) La resolución que apruebe la Legislatura Municipal autorizando la implantación de un control de acceso deberá incluir las condiciones bajo las cuales se expide el permiso para controlar el acceso a la comunidad que lo solicita.
- (C) Esta resolución será considerada como el Dictamen Final del Municipio desde la fecha de su aprobación. Sin embargo, en los casos en que la Comisión emite un Dictamen desaprobando la Solicitud de Control de Acceso, el mismo se considerará final y firme desde la fecha de archivo de su notificación.
- (D) Luego de aprobada la resolución, la Oficina de Control de Acceso procederá a notificar el Dictamen Final a los residentes o propietarios, de estos no ser residentes y a los dueños que radiquen dentro de una distancia de cien (100) metros de la comunidad o al Urbanizador, Desarrollador o Constructor de este ser el caso. Toda persona, Consejo, Junta o Asociación de Residentes, o Urbanizador, Desarrollador o Constructor que no esté de acuerdo con el Dictamen Final podrá solicitar revisión judicial dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de archivo de copia de la notificación concediendo la autorización del control de acceso.

Artículo 13. - Enmiendas al Control de Acceso Aprobado

- (A) Luego de aprobada la resolución mediante la cual se autoriza a cierta comunidad a establecer un control de acceso en la misma, ésta podrá ser enmendada a solicitud



del Consejo, Junta o Asociación de Residentes o por recomendación de la Oficina de Control de Accesos.

(B) Las solicitudes de enmienda presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de Residentes deberán ser aprobadas en asamblea convocada para dichos fines por no menos de tres cuartas (3/4) partes del quorum de la asamblea, según definido en este Reglamento. La participación de los propietarios estará limitada a un propietario por vivienda y deberá constar por escrito la prestación voluntaria de su consentimiento. Además, deberá incluir:

- 1) un memorial explicativo en el cual exprese la necesidad de la enmienda e incluya una descripción de los cambios propuestos al control de acceso;
- 2) demostrar garantías de que asumirá los gastos de instalación, modificación, mantenimiento y operación de los cambios propuestos;
y
- 3) cualquier otro documento que le sea solicitado por la Oficina de Control de Accesos.

(C) Tan pronto se reciba la solicitud de enmienda con todos los documentos requeridos, se referirá la misma a la Comisión de Control de Acceso para su evaluación y la celebración de vistas públicas que sean necesarias. Estas vistas serán notificadas conforme a lo dispuesto en el artículo 8 y 12 de este Reglamento.

(D) El proceso para la aprobación de las enmiendas solicitadas para un control de acceso ya autorizado mediante resolución de la Legislatura Municipal será el mismo que dispone el presente Reglamento para la autorización de controles de acceso. No obstante, en los casos en que la Comisión de Control de Acceso emita un Dictamen Preliminar recomendando modificaciones a las enmiendas

UM
cf.
cyca

propuestas, este tendrá que adoptarse mediante declaración firmada por tres cuartas (3/4) partes de los propietarios dentro del plazo de quince (15) días.

Parte III: Administración del Sistema de Control de Acceso

Artículo 14. - Facultad para Administrar

Concedido el permiso para implementar el control de acceso, el Consejo, Junta o Asociación de Residentes, o el Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según corresponda, mantendrá bajo su autoridad el control de acceso para supervisarlos, administrarlos y mantenerlos en cumplimiento con lo dispuesto en la ley y resolución de autorización del mismo.

Artículo 15. - Asuntos Internos

En la administración del sistema de control de acceso, el Consejo, Junta o Asociación de Residentes, o el Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según corresponda, tiene la responsabilidad de disponer sobre aquellos asuntos internos de la comunidad que resulten inherentes a la operación de dicho sistema. El Municipio no se desempeñará como mediador o foro administrativo para ventilar controversias entre residente(s) y una Asociación o Junta.

Artículo 16. - Reserva del Poder Municipal

Queda reservada la facultad del Municipio de San Juan para imponer sanciones, multas o penalidades a toda persona natural o jurídica responsable de violar o incumplir las disposiciones de la Ley Núm. 21, del Reglamento de Planificación Núm. 20, o de este Reglamento, así como del permiso otorgado para establecer el control de acceso. Sin que se entienda como una limitación, lo anterior incluirá la autoridad municipal para realizar intervenciones en las urbanizaciones o comunidades que mantengan un control de acceso con el propósito de asegurar que las calles públicas dentro del sector permanezcan disponibles para uso público, así como para viabilizar el disfrute de los derechos garantizados por la Primera Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos de América y demás derechos constitucionales consagrados en la Carta de Derechos de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o la Constitución de los Estados Unidos de América.

UM
cf.
ycs

Parte IV: Sanciones por Incumplimiento

Artículo 17. - Facultad de Sancionar

- (A) El incumplimiento con las disposiciones de la Ley Núm. 21, del Reglamento de Planificación Núm. 20, de este Reglamento, o con las órdenes emitidas por un tribunal competente, así como de las condiciones establecidas al expedirse el permiso para el control de acceso, podrá conllevar la imposición de una multa por el Municipio de San Juan de hasta doscientos cincuenta dólares (\$250.00) por cada violación a toda persona natural o jurídica responsable de la infracción. Cada día o periodo de veinticuatro (24) horas en que se incurra en la misma violación o que se incumpla con lo ordenado por un tribunal competente será considerado como una violación separada. Adicionalmente, el incumplimiento con las referidas disposiciones o condiciones establecidas podrá conllevar la revocación del permiso de control de acceso otorgado.
- (B) Asimismo, todo Consejo, Junta o Asociación de Residentes de la comunidad interesada, o Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique, que le impida el acceso a una persona que desee ejercer sus derechos de expresión en las calles o vías públicas de la comunidad conforme a la Primera Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos de América, o las órdenes emitidas por un tribunal competente, se expone a la imposición de multas, penalidades ascendentes a doscientos cincuenta dólares (\$250.00), a la apertura inmediata de los portones objeto del control de acceso, y a que se comience un proceso de revocación de permiso en su contra por el Municipio de San Juan. Todos los costos y gastos relacionados a la apertura o remoción de los portones serán responsabilidad del Consejo, Junta o Asociación de Residentes o del Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique. Dichos gastos podrán recobrase de la fianza impuesta o mediante acción judicial a esos fines.


sf.
cya

- (C) El Municipio de San Juan podrá recobrar del Consejo, Junta o Asociación de Residentes, o Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique, todo gasto, multa o penalidad que le pueda ser impuesta por un tribunal competente como resultado del incumplimiento de dicho Consejo, Junta o Asociación de Residentes, o Urbanizador, Desarrollador o Constructor, con las órdenes emitidas por el tribunal. Igualmente, si por razón de tal incumplimiento, o la violación a este Reglamento, el Municipio de San Juan se viera en la obligación de abrir, forzar, destruir, arrancar, mutilar o remover las facilidades de control de acceso, el Municipio de San Juan no será responsables de daño alguno ya que el permiso de control de acceso otorgado requiere el estricto cumplimiento con las disposiciones de la Ley Núm. 21, del Reglamento de Planificación Núm. 20, de este Reglamento y con las órdenes emitidas por cualquier tribunal competente.
- (D) Cuando el permiso de control de acceso se haya solicitado por el Urbanizador, Desarrollador o Constructor, éste será responsable por las infracciones o incumplimientos hasta que se haya entregado el sesenta y cinco por ciento (65%) de las residencias o solares de las que consta la urbanización; a partir de lo cual, el Consejo, Junta o Asociación de Residentes será responsable por las infracciones o incumplimientos.
- (E) Cuando el permiso de control de acceso se haya solicitado por el Consejo, Junta o Asociación, este será responsable por las infracciones o incumplimientos incurridos.

Artículo 18. - Sanciones Específicas a los Urbanizadores, Desarrolladores o Constructores

- (A) Todo Urbanizador, Desarrollador o Constructor que por sí, o a través de cualquier otra persona, en cualquier forma ofrezca, exhiba, promueva o anuncie la venta de viviendas, solares, lotes o terrenos con acceso controlado deberá mostrar copia de la resolución aprobada por la Legislatura Municipal mediante la cual se autoriza el

MM
ca.
upa

control de acceso para el área solicitada, al momento de acordar o firmar cualquier compromiso u opción de compraventa. Si a la fecha de firmarse dicha opción la solicitud de permiso de control de acceso todavía se encuentra pendiente de aprobación por el Municipio, el Urbanizador, Desarrollador o Constructor vendrá obligado a informar al potencial comprador la etapa en que se encuentra dicha solicitud. Además, tendrán el deber de entregar a todo adquirente copia certificada de la resolución aprobada por la Legislatura Municipal en la que se autoriza el control de acceso para el área solicitada al momento en que se otorgue la escritura de compraventa.

- (B) Ningún Urbanizador, Desarrollador o Constructor podrá, por sí o a través de cualquier otra persona, o en cualquier forma ofrecer, exhibir, promover o anunciar la venta de viviendas, solares, lotes o terrenos induciendo a creer que la calle, urbanización o comunidad tendrá acceso controlado sin haber presentado y/u obtenido del Municipio el permiso correspondiente para ello.
- (C) Toda persona que incumpla con lo antes dispuesto estará sujeta a una multa administrativa no menor de mil quinientos dólares (\$1,500) ni mayor de tres mil dólares (\$3,000). Se considerará una violación separada por cada vez que se deje de cumplir con las obligaciones antes impuestas.
- (D) No obstante lo anterior, el Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá jurisdicción primaria para dilucidar y resolver las querellas presentadas al amparo de este artículo, de acuerdo a los procedimientos y normas establecidos en la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor”, y de los reglamentos adoptados en virtud de las mismas, que no sean incompatibles con lo dispuesto en este artículo.


sf.
cyes

Artículo 19. – Querrela para Solicitar Investigación

- (A) Cualquier residente, propietario o persona con legitimación interesada en que el Municipio de San Juan inicie una investigación por un alegado incumplimiento con las disposiciones de la Ley Núm. 21, del Reglamento de Planificación Núm. 20, de este Reglamento, o con las órdenes emitidas por un tribunal competente, así como de las condiciones establecidas al expedirse un permiso para el control de acceso, podrá presentar una querrela personalmente ante la Oficina de Control de Accesos. La misma será presentada mediante una declaración jurada y contendrá:
- (1) el nombre completo, la dirección postal y el número de teléfono de la persona que solicita la investigación;
 - (2) el nombre completo, la dirección postal y el número de teléfono de la persona o entidad contra quien se solicita la investigación. De desconocer esta información, deberán proveerse suficientes datos que permitan identificar a la persona;
 - (3) un breve resumen de los hechos que son constitutivos de la alegada infracción, incluyendo la fecha y el lugar de los sucesos;
 - (4) los nombres de posibles testigos, de haberlos, que puedan aportar información sobre los hechos relacionados a la solicitud de investigación, su dirección física y postal, y su número de teléfono; y
 - (5) cualquier otra información, documento u objeto que la persona que solicita la investigación entienda necesario para sustentar la misma.
- (B) Independientemente de lo anterior, en cualquier momento la Oficina de Control de Accesos podrá investigar a instancia propia, si ha ocurrido una violación de las disposiciones de la Ley Núm. 21, del Reglamento de Planificación Núm. 20, de este Reglamento, o de las órdenes emitidas por un tribunal competente, así como de las condiciones establecidas al expedirse el permiso para el control de acceso.


cf.
cya

En tales casos, no se requerirá cumplir con los requisitos del inciso (a) de este artículo, ni con algún otro.

- (C) Nada de lo aquí dispuesto se entenderá como que limita la facultad de la Policía Municipal de San Juan, o de otros empleados o funcionarios gubernamentales, estatales o municipales, para realizar aquellas investigaciones o acciones de cumplimiento que se encuentren autorizadas por virtud de la legislación aplicable a sus respectivas operaciones, incluyendo la capacidad de hacer cualquier referido, interno o externo, que pueda resultar procedente.

Artículo 20. - Procedimiento de Investigación de Querellas

- (A) La Oficina de Control de Accesos evaluará toda querella presentada bajo el artículo 19(A) para asegurar que cumpla con los requisitos aplicables, incluyendo examinar si la misma se encuentra dentro del ámbito de acción municipal o si se trata de un asunto interno que compete dirimir a otros organismos, como el Consejo, Junta o Asociación de Residentes o el foro judicial con jurisdicción.
- (B) Si la querella presentada bajo el artículo 19(A) cumple con los requisitos aplicables, la Oficina de Control de Accesos solicitará la posición de la parte objeto de investigación, proveyéndole copia de la querella. De tratarse de un asunto interno cuya atención compete al Consejo, Junta o Asociación de Residentes, o el Urbanizador, Desarrollador o Constructor, conforme al artículo 15 de este Reglamento, la Oficina de Control de Accesos procederá a referir el mismo a dicho Consejo, Junta o Asociación de Residentes, o el Urbanizador, Desarrollador o Constructor, para su correspondiente atención, notificando de su acción al solicitante.
- (C) Luego de evaluar la posición de la parte objeto de investigación, o de tratarse de una investigación iniciada por la Oficina de Control de Accesos, esta última procederá a realizar la investigación correspondiente.



- (D) Durante el procedimiento de investigación de la querella, la Oficina de Control de Accesos tendrá autoridad para, entre otras, tomar juramentos y requerir la comparecencia de testigos y la presentación de libros, registros, documentos u objetos pertinentes a la investigación.
- (E) En atención a la investigación realizada, la Oficina de Control de Accesos, a su discreción, podrá:
- (1) ordenar el archivo de la solicitud, informando al solicitante que dicha Oficina no tomará acción sobre el asunto, con apercibimiento de su derecho a solicitar revisión de tal determinación ante el Tribunal General de Justicia; o
 - (2) de entender que existe incumplimiento, se referirá la querella a la Comisión de Control de Acceso para el procedimiento correspondiente.
- (F) La Oficina de Control de Accesos tendrá un término de treinta (30) días para realizar la investigación, a menos que dicho plazo sea renunciado o ampliado con el consentimiento de todas las partes o que exista cauda justificada para ello.

Artículo 21. - Querellas ante la Comisión de Control de Acceso

- (A) Toda querella presentada ante la Comisión de Control de Acceso por la Oficina de Control de Accesos contendrá:
- (1) un breve resumen de la conducta que alegadamente es constitutiva de infracción, incluyendo la fecha y lugar de los sucesos;
 - (2) una breve referencia a las disposiciones legales, reglamentarias o administrativas bajo las cuales se imputa la infracción;
 - (3) una descripción de la prueba con la que se cuenta para sustentar los cargos imputados;
 - (4) la sanción recomendada.


af
aces

- (B) Presentada la querella, la Comisión de Control de Acceso expedirá mandamiento dirigido al querellado notificándole copia de la querella y requiriéndole presentar su contestación ante dicha Comisión dentro de los veinte (20) días siguientes a la notificación. Se le apercibirá que de no contestar dentro del término concedido, el procedimiento continuará sin el beneficio de su comparecencia.
- (C) El procedimiento de querellas aquí dispuesto no se entenderá como que limita la autoridad general municipal, o de la Policía Municipal de San Juan en particular, para tomar aquellas acciones de cumplimiento que se encuentren autorizadas por virtud de la legislación aplicable o de una orden emitida por un tribunal competente.

Artículo 22. - Aplicabilidad de Reglas Procesales

Las disposiciones de las Reglas de Procedimiento Civil y de las Reglas de Evidencia aplicables a casos civiles regirán los procedimientos ante la Comisión de Control de Acceso en forma supletoria, salvo que de otra forma sea provisto por dicha Comisión cónsono con la naturaleza de este procedimiento.

Artículo 23. - Vista Evidenciaria

De considerarlo necesario, o a petición de parte, la Comisión de Control de Acceso podrá citar a una vista evidenciaria a los fines de recibir prueba sobre la querella y escuchar a las partes interesadas.

Artículo 24. - Adjudicación Final

- (A) El proceso de la querella ante la Comisión de Control de Acceso no podrá extenderse por más de un año. Tras considerar los méritos de la querella, la Comisión de Control de Acceso tomará su determinación final, la cual notificará a las partes correspondientes. Dicha determinación incluirá:

- (1) las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho que dan base a la determinación; y


ej.
cya

(2) una notificación del derecho del querellado a reconsiderar o revisar la determinación final, con expresión de los términos y del foro apropiado para así hacerlo.

(3) El incumplimiento incurrido y la forma en que ha de subsanarse. Disponiéndose que de no subsanarse dentro del término otorgado, procederá la sanción dispuesta.

Artículo 25. - Reconsideración

(A) Una parte adversamente afectada por una determinación final de la Oficina de Control de Accesos o de la Comisión de Control de Acceso durante el procedimiento de investigación y adjudicación de querellas, podrá solicitar reconsideración mediante la radicación de un escrito ante la Oficina del Secretario Municipal, dentro del término de quince (15) días, contados a partir del depósito en el correo de la notificación de la decisión que se pretende sea reconsiderada. Dicho escrito expresará los fundamentos de la solicitud.

(B) El solicitante deberá enviar copia de tal escrito por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos. Estos últimos tendrán diez (10) días naturales, contados a partir de la notificación para expresarse sobre la solicitud de reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

Artículo 26. - Revisión Judicial

Una parte adversamente afectada por una determinación final de la Oficina de Control de Accesos o de la Comisión de Control de Acceso durante el procedimiento de investigación y adjudicación de querellas, podrá presentar una solicitud de revisión judicial ante el Tribunal de Primera Instancia, dentro de un término de veinte (20) días siguientes a la fecha de archivo de copia de la notificación de la determinación del Director(a) de la Oficina de Asuntos Legales resolviendo definitivamente una moción de reconsideración interpuesta bajo el artículo 25 de este Reglamento.

UM
af.
ayes

Parte V: Disposiciones Finales

Artículo 27. - Asuntos No Previstos

Cuando no se hubiere previsto una norma, procedimiento o asunto en este Reglamento, la Alcaldesa o Alcalde podrá reglamentar su práctica en cualquier forma que no sea inconsistente con este Reglamento o con cualquier disposición de ley aplicable.

Artículo 28. - Concesión de Prórrogas

Cualquiera de los términos contemplados en este reglamento podrán ser prorrogados por plazo adicional razonable, siempre que dicho pedido conste por escrito y se presente al Municipio al menos tres (3) días antes del vencimiento original. El Municipio podrá extender el plazo, de mediar causa justificada. La solicitud de prórroga interrumpirá el plazo original, pero si transcurre un plazo de (15) días desde la presentación de tal solicitud sin que el Municipio se exprese, la misma debe entenderse denegada de plano.

Artículo 29. - Inspección Pública

La Oficina de Control de Accesos mantendrá copia de este Reglamento para inspección pública, y dispondrá para que el mismo se encuentre además disponible para examen del público en el portal de Internet del Municipio de San Juan.

Artículo 30. - Cláusula Transitoria

Este Reglamento tendrá vigencia prospectiva, por lo que todo asunto que esté bajo la consideración de la Oficina de Control de Accesos al amparo de la Ley Núm. 21 antes de que este Reglamento entre en vigor, continuará tramitándose de conformidad con el procedimiento vigente a la fecha de presentación de dicho asunto, y de forma consistente con el ordenamiento jurídico que resulte aplicable.

Artículo 31. - Cláusula de Separabilidad

Si cualquier parte, artículo, párrafo o inciso de este Reglamento fuera declarado inconstitucional o nulo por un tribunal competente, las otras disposiciones del Reglamento continuarán vigentes.



Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'M', 'af.', and 'cyca'.

Artículo 32. - Cláusula Derogatoria

Se deroga cualquier otro reglamento, ordenanza, resolución, o normativa anterior en todo lo que sea incompatible con el presente Reglamento.

Esta derogación no afectará los procedimientos que hayan sido instados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento.

Artículo 33. - Vigencia

Este Reglamento entrará en vigor a los treinta (30) días de su aprobación.

Sección 2da: Se reenumera el actual Capítulo XIII de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan, como Capítulo XIV y los capítulos subsiguientes.

Sección 3ra.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras por lo que, en caso de que una de ellas fuera declarada inconstitucional, nula o inválida por una autoridad competente; las disposiciones restantes seguirán vigentes y se consideraran legalmente vinculantes.

Sección 4ta: Esta ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de transcurridos treinta (30) días de su publicación y correspondiente radicación en el Departamento de Estado, cumpliendo con el artículo 2.003 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991” y la sección 2.8 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.

Marco Antonio Rigau
Presidente

YO, CARMEN E. ARRAIZA GONZÁLEZ, SECRETARIA 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 2 de marzo de 2018, que consta de treinta y ocho páginas, con los votos afirmativos de las/los Legisladoras/es Municipales: Carlos Ávila Pacheco, Rolance G. Chavier Roper, Hiram Díaz Belardo, Claribel Martínez Marmolejos, Ángel Ortíz Guzmán, Ángel Casto Pérez Vega, Antonia Pons Figueroa, José E. Rosario Cruz, Jimmy D. Zorrilla Mercado y el presidente, señor Marco A. Rigau Jiménez, con los votos de abstención de las señoras Ada Clemente González, Camille A. García Villafañe y Carmen H. Santiago Negrón, con la excusa de las señoras Aixa Morell Perelló, Tamara Sosa Pascual y los señores José G. Maeso González y Aníbal Rodríguez Santos.

CERTIFICO, además, que todas/os las/los Legisladoras/es Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las treinta y ocho páginas de que consta la Ordenanza Núm. 13, Serie 2017-2018, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 8 de marzo de 2018.


Carmen E. Arraiza González
Secretaria

Aprobada:

28 de marzo de 2018


Carmen Yulín Cruz Soto
Alcaldesa

UM
cf.
eyes