

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

**P. DE O. NÚM. 59  
SERIE 2015-2016**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por los señores y señoras; Ada Álvarez Conde, Carlos Ávila Pacheco, Rolance G. Chavier Roper, Yvette Del Valle Soto, Javier Gutiérrez Aymat, Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló, Ángel Ortiz Guzmán, Antonia Pons Figueroa, Iván O. Puig Oliver, Marco A. Rigau Jiménez, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz y Jimmy Zorrilla Mercado.

Referido a la(s) Comisión(es) de: Gobierno, Ética y Asuntos Internos y de Urbanismo, Infraestructura y Ambiente

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.**

- 1 **POR CUANTO:** El artículo 2.004 de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según
- 2 enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado
- 3 de Puerto Rico", faculta a los municipio para ordenar, reglamentar y resolver cuanto

1 sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor  
2 prosperidad y desarrollo.

3 **POR CUANTO:** El inciso (p) del citado artículo 2.004, faculta a los municipios para establecer,  
4 con el asesoramiento de la Junta de Planificación de Puerto Rico, las condiciones y  
5 requisitos necesarios para la concesión de autorizaciones para el control de acceso  
6 vehicular y de las calles de conformidad a la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987,  
7 según enmendada y sujeto, además, a lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23 **Sección 1ra.:** Añadir un nuevo Capítulo XIII a la Ordenanza Número 7, Serie 2002-  
24 2003, según enmendada, conocida como “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”,  
25 a fin de incluir en dicha codificación el “Reglamento de Normas y Procedimientos para el  
26 Control de Acceso de Calles, Urbanizaciones o Comunidades del Municipio de San Juan”, para  
27 que se lea como sigue:

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

3   **Parte I: Disposiciones Generales**

4   **Artículo 1. - Título**

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

7   **Artículo 2. - Base Legal**

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

13   **Artículo 3. - Alcance Y Propósito**

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

18   **Artículo 4. - Definiciones**

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

20                   (a) Administrador(a) – Administrador del Municipio de San Juan, nombrado por el Alcalde  
21                   o Alcaldesa.

22                   (b) Alcaldesa o Alcalde – Primera o Primer Ejecutivo del Municipio de San Juan.

23                   (c) Comisión de Control de Acceso – Comisión de Control de Acceso del Municipio de  
24                   San Juan.

25                   (d) Comunidad – urbanización residencial o parte de ésta, pública o privada.

26                   (e) Consejo, Junta o Asociación de Residentes – organismo debidamente incorporado en  
27                   el Departamento de Estado como una organización sin fines de lucro creado para velar

- 1 por los intereses de la comunidad, el cual se rige por una Junta de Directores, oficiales  
2 electos, reglamento interno y sistema de recolección de cuotas. Será la entidad  
3 encargada de administrar y ofrecer mantenimiento al sistema de control de acceso que  
4 sea aprobado por el Municipio para una comunidad particular.
- 5 (f) Dictamen Preliminar – determinación emitida por la Comisión de Control de Acceso,  
6 junto con el Informe de Recomendación, luego de celebradas las vistas públicas.
- 7 (g) Dictamen Final – Resolución aprobada por la Legislatura Municipal autorizando el  
8 control de acceso para una comunidad particular con las condiciones bajo las cuales  
9 deberá desarrollarse el proyecto. También se refiere al Dictamen emitido por la  
10 Comisión de Control de Acceso desaprobando una solicitud de control de acceso.
- 11 (h) Ley Núm. 21 – Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida  
12 como “Ley de Control de Acceso”, 23 L.P.R.A. § 64 et seq, o cualquier ley posterior  
13 que la sustituya.
- 14 (i) Lotificación Simple – Lotificación en la cual ya estén construidas todas las obras de  
15 urbanización o que éstas resulten ser muy sencillas, y que la misma no exceda de diez  
16 (10) solares, tomándose en consideración para el cómputo de los diez (10) solares la  
17 subdivisión de los predios originalmente formados, así como las subdivisiones del  
18 remanente del predio original; ello conforme a los parámetros dispuestos en el  
19 Reglamento de Planificación Núm. 20, vigente.
- 20 (j) Oficina de Control de Accesos – Unidad Administrativa adscrita al Departamento de  
21 Planificación Urbana, Permisos y Ambiente del Municipio de San Juan.
- 22 (k) Reglamento de Planificación Núm. 20 – Reglamento Núm. 3843 (20 de enero de  
23 1989), según enmendado, titulado “Reglamento sobre el Control de Tránsito y Uso  
24 Público de Calles Locales” y conocido como Reglamento de Planificación Núm. 20, o  
25 cualquier reglamento posterior que lo sustituya.
- 26 (l) Residente – Persona natural o jurídica que reside en la urbanización y que puede o no  
27 ser el dueño de la propiedad que ocupa.

- 1 (m) Solicitud de Control de Acceso – solicitud presentada ante la Oficina de Control de  
2 Accesos del Municipio de San Juan para que se expida una autorización o permiso  
3 para controlar el acceso de una calle, urbanización o comunidad de dicho municipio de  
4 conformidad con lo establecido en la Ley Núm. 21, el Reglamento de Planificación  
5 Núm. 20 y el presente Reglamento.
- 6 (n) Urbanizador, Desarrollador o Constructor – Persona natural o jurídica que construye la  
7 urbanización o lotificación en la cual se propone el control de acceso.
- 8 (o) Urbanización – Toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que,  
9 por las obras a realizarse para la formación de solares, no esté comprendida en el  
10 término “lotificación simple”, e incluirá, además, el desarrollo de cualquier predio de  
11 terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios, que comprenden en total  
12 once (11) o más viviendas, conforme a los parámetros dispuestos en el reglamento de  
13 Planificación N.ºm. 20, vigente.

## 14 **Parte II: Implementación del Sistema de Control de Acceso**

### 15 **Artículo 5. - Sistema de Permisos**

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

### 20 **Artículo 6. - Presentación de la Solicitud**

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

- 23 (1) Consejo, Junta o Asociación de Residentes de la comunidad interesada; o
- 24 (2) Urbanizador, Desarrollador o Constructor de la urbanización o lotificación en la  
25 que se propone establecer el control de acceso. En este caso, la solicitud tiene  
26 que ser presentada antes de vender, de haber concedido una opción de compra

1 o de haberse comprometido de cualquier otra forma a vender un solar. En  
2 estos casos no será necesario cumplir con los incisos (b)(1), (b)(3), y (b)(4) de  
3 este Artículo, ni con el Artículo 8 de este Reglamento sobre vistas públicas.

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

6 (1) En caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de  
7 Residentes, evidencia de su registro en el Departamento de Estado como una  
8 corporación sin fines de lucro y copia certificada de las minutas o acta que se  
9 levante de la reunión de residentes en la que, por lo menos tres cuartas partes  
10 (3/4) de estos, autorizan a dicho organismo a solicitar la autorización  
11 correspondiente. En la minuta o acta se hará constar que se tienen las firmas  
12 de los participantes de la reunión. Para fines de esta determinación, cada  
13 residencia o solar de la urbanización tendrá derecho a un (1) voto.

14 (2) En el caso de residencias que hayan sido divididas en varios apartamentos, se  
15 requerirá la presentación de la escritura de segregación de la propiedad  
16 otorgada a esos efectos, de forma que se pueda autorizar más de un (1) voto  
17 por cada "residencia".

18 (3) En caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de  
19 Residentes, Certificados de Aceptación o Endosos en los que por lo menos  
20 tres cuartas (3/4) partes de los residentes autorizan al Consejo, Junta o  
21 Asociación de Residentes a presentar la solicitud para controlar el acceso en  
22 su comunidad. Estos endosos no se tienen que obtener en un mismo día, pero  
23 deben estar completos al presentar la solicitud y deberán contener un costo  
24 aproximado de la cuota de mantenimiento. Si la residencia pertenece a una  
25 sociedad de bienes gananciales, deberán firmar el endoso ambos cónyuges.  
26 Los endosos condicionados no serán contabilizados.

- 1 (4) Certificación de que la comunidad para la cual se interesa controlar el acceso  
2 es aislable dentro del área geográfica en que ubica sin perjuicio a otras  
3 comunidades. A tales fines, la certificación acreditará que al controlar el  
4 acceso de la comunidad:
- 5 (i) No se controla a su vez la entrada y salida de otra comunidad que no lo  
6 ha solicitado.
  - 7 (ii) No se entorpece o dificulta el uso público de cualquier edificio o facilidad  
8 propiedad del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de  
9 los municipios, a excepción de aquellos edificios o facilidades dedicadas  
10 a escuelas, parques recreativos o centros comunales de uso local.
  - 11 (iii) No se imposibilita cumplir con la reglamentación vigente sobre acceso a  
12 las playas.
  - 13 (iv) No se imposibilita o dificulta a los residentes externos a la comunidad  
14 recibir servicios de instituciones privadas, como escuelas, iglesias,  
15 hospitales, clubes cívicos y otros, ubicados en la comunidad.
  - 16 (v) No se dificulta el flujo vehicular y peatonal por calles locales con  
17 continuidad entre comunidades o barrios de la ciudad y que no solo se  
18 presentan alternativas para el tránsito a los miembros de la comunidad  
19 sino también para los que residen en otros sectores. Y finalmente,
  - 20 (vi) Se cumplirá con toda orden emitida por un tribunal competente, según  
21 le resulte aplicable.
- 22 (5) En caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de  
23 Residentes, el nombre, dirección postal y teléfono o correo electrónico de cada  
24 residente de la comunidad al día de presentar la solicitud y del dueño de la  
25 propiedad comprendida en la comunidad, si fuera otro el residente. La lista  
26 deberá estar clasificada por calle y en orden numérico.



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

- 1 un Consejo, Junta o Asociación de Residentes, se deberá proveer este  
2 estimado a los residentes en o antes de la reunión en la cual se discuta la  
3 intención de presentar la solicitud del control de acceso ante el Municipio.
- 4 (12) Descripción de la forma en que se garantizará la instalación, operación,  
5 mantenimiento de los mecanismos de control y la remoción de dichas  
6 facilidades en caso de que la comunidad resuelva removerlas luego de  
7 instaladas.
- 8 (13) Estudio sobre la condición del tránsito en el sector circundante a la comunidad  
9 antes y después que se establezcan los controles propuestos, endosado por el  
10 Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado  
11 de Puerto Rico.
- 12 (14) Certificación o Resolución del Consejo, Junta o Asociación de Residentes de  
13 la comunidad interesada, o Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según  
14 aplique a los efectos de que habrá de garantizar el derecho de acceso bajo la  
15 Primera Enmienda de la Constitución federal. Deberá proveer copia de las  
16 directrices o instrucciones escritas, así como las respectivas certificaciones,  
17 mediante las cuales se garantizará dicho acceso, y el cumplimiento con  
18 cualquier orden emitida por un tribunal competente.
- 19 (15) Certificación sobre la utilización de guardias de seguridad para controlar el  
20 acceso, o acreditación de circunstancias especiales conforme dispuestas en  
21 este Reglamento para justificar la ausencia de un sistema de guardias de  
22 seguridad. En los casos en que se proponga la utilización de un sistema de  
23 control de acceso que opere mediante un portón sin guardias de seguridad por  
24 mediar circunstancias especiales, se deberá identificar, además, el  
25 procedimiento para obtener el activador o "beeper", tarjeta, llave, código de  
26 seguridad o cualquier otro dispositivo o mecanismo de acceso.

- 1 (16) Endoso del Servicio de Bomberos, de la Policía de Puerto Rico, de la Autoridad  
2 de Energía Eléctrica y de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, y del  
3 Departamento de Recursos Naturales, si se requiriese el corte o poda de  
4 árboles, y del Departamento de la Vivienda, según corresponda.
- 5 (17) Evidencia de haber notificado a la Autoridad de Transporte Integrado de Puerto  
6 Rico en los casos de solicitudes para comunidades ubicadas en áreas servidas  
7 por dicha entidad.
- 8 (18) En el caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de  
9 Residentes, evidencia de haber notificado sobre la solicitud de permiso a los  
10 dueños y residentes de las propiedades que radiquen dentro de una distancia  
11 de cien (100) metros de la comunidad, medida tomando los puntos más  
12 cercanos entre la comunidad y las propiedades circundantes. La evidencia  
13 consistirá de un acuse de recibo de la notificación. Deberán incluirse aquellos  
14 sobres que la Oficina de Control de Accesos requiera, no menos de dos,  
15 predirigidos estos y franqueados por cada propiedad para diligenciar las  
16 notificaciones correspondientes.
- 17 (19) En caso de solicitudes presentadas por un Consejo, Junta o Asociación de  
18 Residentes, se deberá proveer copia del reglamento de dicha entidad y una  
19 lista de los miembros de la Junta Directiva con sus respectivas direcciones y  
20 números de teléfono.
- 21 (20) Cualquier otro documento o información que, a juicio de la Oficina de Control  
22 de Accesos, sea necesario para evaluar la solicitud.

23 **Artículo 7. - Evaluación Inicial**

- 24 (A) La Oficina de Control de Accesos evaluará toda Solicitud de Control de Acceso  
25 para asegurar que cumpla con los requisitos procesales y de forma aplicables.  
26 De no cumplirse con estos, se notificará al Consejo, Junta o Asociación de  
27 Residentes de la comunidad interesada, o al Urbanizador, Desarrollador o

1 Constructor, según aplique, para que corrija la insuficiencia dentro de un  
2 término de treinta (30) días siguientes a la notificación, so pena de que la  
3 solicitud se considere retirada y archivada.

4 (B) Si la Solicitud de Control de Acceso cumple con tales requisitos, ésta se  
5 considerará perfeccionada y la Oficina de Control de Accesos realizará las  
6 notificaciones que correspondan conforme al Artículo siguiente. Luego de esto  
7 procederá a referir el asunto a la Comisión de Control de Acceso para la  
8 celebración de las vistas públicas que sean necesarias y la aprobación del  
9 Dictamen Preliminar.

10 (C) Durante la evaluación inicial, la Oficina de Control de Accesos podrá solicitar  
11 que otras oficinas o unidades del Municipio San Juan le remitan cualquier  
12 comentario o información que resulte necesaria para que la Comisión de Control  
13 de Acceso pueda proceder con la eventual adopción del Dictamen Preliminar.

14 Ejemplos de esto serían:

15 (1) Certificación interna de la Oficina de Planificación y Ordenación  
16 Territorial a los efectos de que el área a controlarse está ubicada dentro  
17 de los límites territoriales del Municipio de San Juan.

18 (2) Certificación interna de la División de Bienes Inmuebles de la Oficina  
19 de Asuntos Legales, indicando que las calles dentro de la comunidad  
20 o área a controlarse fueron cedidas mediante escritura pública al  
21 Municipio de San Juan o, en el caso un urbanizador o desarrollador,  
22 evidencia de los trámites que esté realizando a dicho efecto.

23 **Artículo 8. - Notificaciones**

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

- 1 (1) Una autorización para solicitar el permiso de control de acceso prestada  
2 voluntariamente por un propietario mayor de edad y en representación  
3 de una vivienda estará en pleno efecto y vigor mientras no se emita un  
4 documento escrito que claramente revoque la autorización prestada  
5 con fecha anterior. Dicha revocación será válida únicamente si se  
6 presenta en cualquier momento hasta la fecha de celebración de la  
7 primera vista pública.
- 8 (B) La Oficina de Control de Accesos notificará la fecha, la hora, el sitio, y la  
9 naturaleza de la vista con no menos de quince (15) días de anticipación a la  
10 misma, por los siguientes medios:
- 11 (1) El envío por el correo regular de una notificación a cada residente y  
12 dueño, si este último no fuera el residente, en un sobre predirigido y  
13 franqueado. Además se deberá enviar la notificación a los dueños de  
14 propiedades que radiquen dentro de una distancia de cien (100)  
15 metros de la comunidad.
- 16 (2) La publicación del aviso en un periódico de circulación general en  
17 Puerto Rico. El costo del aviso de prensa será pagado por el Consejo,  
18 Junta o Asociación de Residentes.
- 19 (C) No más tarde de los diez (10) días siguientes a la fecha de la presentación de  
20 la solicitud de control de acceso, la Oficina de Control de Accesos enviará  
21 copia de la misma, al igual que de toda documentación que sea útil para su  
22 evaluación, y notificará la fecha, hora y lugar señalado para las vistas públicas  
23 a cualesquiera organismos gubernamentales que estime necesarios,  
24 incluyendo el Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Policía de  
25 Puerto Rico, el Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico, la Autoridad de Energía  
26 Eléctrica, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, el Servicio de Correos,

1 el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y la Autoridad de  
2 Transporte Integrado de Puerto Rico.

3 (1) Cada agencia deberá expresar por escrito si endosa o no el control  
4 de acceso propuesto en o antes de la celebración de la primera vista  
5 pública. De favorecerlo, pero con modificaciones y/o condiciones,  
6 expresará claramente en qué consisten y las justificaciones de las  
7 mismas.

8 (2) De oponerse al control de acceso, expresarán por escrito las razones  
9 para negar su endoso y, de ser solicitado por el Municipio,  
10 acompañarán copia certificada de los estudios, informes, mensuras,  
11 opiniones y otros documentos que fundamenten la determinación de  
12 la agencia de que se trate.

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

16 **Artículo 9. - Comisión de Control de Acceso**

17 (A) Creación – Se crea la Comisión de Control de Acceso, quien conocerá de los  
18 asuntos que le fueran referidos para disposición por la Oficina de Control de  
19 Accesos con arreglo al presente reglamento, la Ley Núm. 21 y el Reglamento  
20 de Planificación Núm. 20. La Comisión de Control de Acceso responderá  
21 directamente a la Oficina del Administrador del Municipio.

22 (B) Composición – La Comisión de Control de Acceso estará compuesta por tres  
23 (3) miembros en propiedad, más un (1) miembro alterno, nombrados mediante  
24 Orden Ejecutiva por la Alcaldesa o Alcalde, de entre los funcionarios y/o  
25 empleados del Municipio de San Juan. El miembro alterno sustituirá a  
26 cualquier miembro en propiedad cuando ello resulte necesario.

1 (C) Nombramientos – Los miembros de la Comisión de Control de Acceso  
2 desempeñarán sus cargos, a discreción de la Alcaldesa o Alcalde, por un  
3 término de tres (3) años y/o hasta que sus sucesores sean nombrados, más  
4 nunca en exceso de un término de cinco (5) años. Los miembros de la  
5 Comisión de Control de Acceso no percibirán remuneración por los servicios  
6 prestados como tal.

7 (D) Acuerdos – Los acuerdos de la Comisión de Control de Acceso serán  
8 adoptados por mayoría de sus miembros.

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

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

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

1 **Artículo 10. - Celebración De Vistas Públicas**

- 2 (A) La Comisión de Control de Acceso será el organismo responsable de celebrar  
3 las vistas públicas para atender las Solicitudes de Control de Acceso recibidas  
4 y que se encuentren perfeccionadas. Además, tendrá la facultad de establecer  
5 el número máximo de vistas que se han de celebrar para cada solicitud,  
6 tomando en consideración las circunstancias particulares de cada caso. No  
7 obstante, el proceso de celebración de las vistas públicas no se podrá extender  
8 por más de dos (2) años. En caso de exceder dicho término, la Comisión  
9 tendrá la facultad de solicitar que se actualicen algunos de los documentos  
10 contenidos en la solicitud.
- 11 (B) Durante la celebración de las vistas públicas, deberán estar presentes tres (3)  
12 de los miembros de la Comisión, quienes tendrán la función de oficiales  
13 examinadores para establecer el orden y los procedimientos a seguir durante  
14 la vista.
- 15 (C) Uno de los miembros de la Comisión será responsable de llevar una lista en la  
16 cual se debe anotar, según el orden de llegada, toda aquella persona que desee  
17 un turno para expresarse durante la vista y presentar la evidencia que entienda  
18 pertinente. Dependiendo de las circunstancias del caso, se podrá limitar el  
19 número y orden de los deponentes. El resto de las personas podrán presentar  
20 su ponencia por escrito o, en el caso de que se determine celebrar una segunda  
21 vista, se anotarán en el mismo orden en que estaban en la lista original. La  
22 Comisión establecerá el orden de los trabajos y debe garantizar el recopilar la  
23 evidencia sin mayores interrupciones o dilaciones innecesarias.
- 24 (D) Todas las vistas públicas deberán ser grabadas con cualquier medio  
25 electrónico.
- 26 (E) Las vistas serán abiertas al público pero la Comisión tiene la facultad de llamar  
27 a las autoridades pertinentes para remover a toda aquella persona que impida



1 la celebración de la vista, ya sea por actitud agresiva, no mantener el orden, o  
2 no permitir que se expresen los demás participantes.

3 (F) En los casos en que la Solicitud de Control de Acceso sea presentada por un  
4 urbanizador, desarrollador o constructor, no será necesario la celebración de  
5 vistas públicas.

6 **Artículo 11. - Dictamen Preliminar de la Comisión**

7 (A) Una vez celebradas la(s) vista(s) antes aludidas, la Comisión de Control de  
8 Acceso, en el uso de su discreción, redactará un Informe de Recomendación  
9 y emitirá el Dictamen Preliminar que corresponda en cuanto a los méritos de  
10 la solicitud. El Informe deberá recoger todo lo discutido en las vistas públicas,  
11 incluyendo, la evidencia presentada, lo expresado por los deponentes, ya sea  
12 oralmente o mediante ponencia escrita, los argumentos de los opositores al  
13 control de acceso, y los endosos, favorables o no, presentados por las  
14 agencias gubernamentales pertinentes.

15 (B) En el caso de solicitudes presentadas por Urbanizadores, Desarrolladores o  
16 Constructores, la Comisión procederá a verificar todos los documentos  
17 presentados junto con la solicitud. De igual forma, se podrán evaluar otros  
18 documentos que la Comisión entienda, en su discreción y pericia solicitar.  
19 Tomando en consideración el cumplimiento con lo dispuesto en el inciso (c) de  
20 este Artículo, la Comisión redactará su Informe de Recomendación y emitirá el  
21 Dictamen Preliminar que corresponda en cuanto a los méritos de la solicitud,  
22 el cual será notificado por correo al Urbanizador, Desarrollador o Constructor  
23 que presentó la solicitud.

24 (C) Además de lo antes mencionado, al emitir el Dictamen Preliminar sobre la Solicitud  
25 de Control de Acceso ante su consideración, la Comisión de Control de Acceso  
26 verificará que se cumple con lo siguiente:

- 1 (1) La comunidad que interese controlar el acceso sea aislable dentro del  
2 área geográfica en que esté ubicada y que no se controle, a su vez, la  
3 entrada y salida de otra comunidad que no ha solicitado el control de  
4 acceso vehicular, conforme a la certificación presentada por el  
5 Consejo, Junta o Asociación de Residentes, según solicitado en el  
6 inciso (b)(2) del Artículo 6 de este Reglamento.
- 7 (2) La comunidad se comprometa y presente garantías de que asumirá los  
8 gastos de instalación, operación y mantenimiento de las facilidades  
9 necesarias para el control del acceso solicitado.
- 10 (3) El diseño de las facilidades de control de acceso vehicular no interfiera  
11 con el libre flujo de aguas pluviales.
- 12 (4) No se constituya una barrera física o arquitectónica a ciudadanos con  
13 discapacidades; es decir, que el ancho de las aceras y de los portones  
14 peatonales debe cumplir con lo requerido por la Ley ADA.
- 15 (5) No se impida el libre acceso de la Policía de Puerto Rico, Policía  
16 Municipal, Bomberos o cualquier otro servicio de emergencia,  
17 incluyendo los servicios de ambulancias públicas o privadas y de los  
18 empleados de las corporaciones públicas, sus agentes o contratistas  
19 que ofrecen servicio de agua, energía eléctrica, teléfono o recogido de  
20 desperdicios sólidos dentro de la comunidad objeto del control de  
21 acceso, como tampoco de algún funcionario o empleado, municipal o  
22 estatal, que deba visitar la comunidad en funciones oficiales o de  
23 estudiantes, maestros, funcionarios y empleados del Departamento de  
24 Educación que presten servicios en las escuelas. El listado anterior no  
25 es exhaustivo y no limita de modo alguno el acceso a las calles o vías  
26 públicas que pueda resultar procedente bajo nuestro ordenamiento  
27 jurídico. A estos efectos, el ancho de los carriles de entrada y salida

- 1 que se establecerán para el control de acceso deberá cumplir con la  
2 reglamentación pertinente de bomberos y emergencias médicas.
- 3 (6) Las calles públicas permanezcan disponibles para uso público, y que el  
4 sistema propuesto no transgreda los derechos que nuestro  
5 ordenamiento constitucional reconoce.
- 6 (7) El tamaño del área controlada y el trazado existente de calles y solares,  
7 así como el largo de la calle para acomodar automóviles en espera de  
8 ganar acceso a la comunidad, se ajuste a los parámetros dispuestos  
9 en el Reglamento de Planificación Núm. 20. Cuando el acceso a la  
10 comunidad sea desde una calle estatal, las distancias mínimas  
11 requeridas se establecerán por el Departamento de Transportación y  
12 Obras Públicas mediante una consulta al Área de Tránsito de dicha  
13 agencia.
- 14 (8) Todo Consejo, Junta o Asociación de Residentes de la comunidad  
15 interesada, o Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique,  
16 reconozca que debe cumplir con las órdenes dictadas por un tribunal  
17 competente, así como asegurar que se observen los derechos  
18 dispuestos en la Primera Enmienda de la Constitución federal,  
19 permitiendo así el acceso a toda persona que desee ejercer tales  
20 derechos de expresión en las calles o vías públicas de la comunidad.
- 21 (9) Se utilicen guardias de seguridad para controlar el acceso o se acredite  
22 la existencia de circunstancias especiales para justificar la ausencia de  
23 un sistema de guardias de seguridad, de conformidad con lo siguiente:
- 24 (a.) Entre los criterios o factores que podrán ser considerados para  
25 determinar si la comunidad interesada puede ser eximida del  
26 requisito de implementar o mantener un sistema de control de  
27 acceso con personal de seguridad se encuentra:

- 1 (1) el tamaño de la comunidad;
- 2 (2) su composición demográfica, incluyendo pero no
- 3 limitado al ingreso promedio de los residentes;
- 4 (3) el número de residentes que apoyó el control de acceso
- 5 y el número de residentes que se opuso al mismo;
- 6 (4) la viabilidad y el costo de construir y establecer un
- 7 control de acceso con facilidades para personal de
- 8 seguridad, incluyendo el costo mensual para realizar el
- 9 pago de dicho personal de seguridad;
- 10 (5) el aumento en los costos del control de acceso,
- 11 incluyendo los costos por concepto de servicio de agua
- 12 y electricidad, y la necesidad de aumentar la cuota de
- 13 mantenimiento para cubrir los mismos; y
- 14 (6) cualquier otro criterio que la Comisión de Control de
- 15 Acceso estime pertinente, incluyendo la necesidad de
- 16 que el Consejo, Junta o Asociación de Residente o
- 17 Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según
- 18 aplique, someta la información mediante declaración
- 19 jurada.

20 (b.) Si el Consejo, Junta o Asociación de Residentes de la  
21 comunidad interesada, o Urbanizador, Desarrollador o  
22 Constructor, según aplique, que interese ser relevado del  
23 requisito de implementar y/o mantener un sistema de control  
24 de acceso con personal de seguridad, total o parcialmente, ha  
25 acreditado que le entregará a la Oficina de Control de Acceso  
26 el método de acceso seleccionado, ya sea activador o  
27 "beeper", tarjeta, llave, código de seguridad o cualquier otro

1 dispositivo o mecanismo de acceso, no más tarde de cinco (5)  
2 días laborables antes de implementar dicho sistema de control  
3 de acceso. Asimismo, se considerará si dicho Consejo, Junta  
4 o Asociación de Residentes de la comunidad interesada, o  
5 Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique, ha  
6 acreditado que mantendrá a la Oficina de Control de Accesos  
7 al día sobre el método de acceso seleccionado, y que no  
8 cambiará el mismo sin notificar a dicha Oficina de Control de  
9 Accesos sobre el cambio no más tarde de cinco (5) días  
10 laborables antes de este ser efectivo.

11 (D) La Comisión de Control de Acceso tendrá facultad para realizar aquellas  
12 inspecciones oculares que estime necesarias para evaluar la Solicitud de  
13 Control de Acceso luego de celebradas las vistas públicas correspondientes,  
14 o, en el caso de Urbanizadores, Desarrolladores o Constructores, luego de  
15 haber recibido toda la documentación requerida. Asimismo, dicha Comisión  
16 podrá solicitar comentarios a otras entidades gubernamentales, incluyendo a  
17 otras oficinas o unidades del Municipio de San Juan, para considerarlos como  
18 parte de su evaluación de la Solicitud de Control de Acceso.

19 (E) La Comisión de Control de Acceso emitirá un Dictamen Preliminar, junto con  
20 su Informe de Recomendación en cuanto a los méritos de la Solicitud de  
21 Control de Acceso. En cuanto a la solicitud presentada, la Comisión podrá  
22 determinar lo siguiente:

23 (1) Aprobar la Solicitud de Control de Acceso según presentada por el  
24 Consejo, Junta o Asociación de Residentes, o por el Urbanizador,  
25 Desarrollador o Constructor. En este caso, se preparará un Proyecto  
26 de Resolución, el cual deberá contener las condiciones bajo las cuales

1 se podrá desarrollar el proyecto, para la aprobación de la Legislatura  
2 Municipal.

3 (2) Aprobar la Solicitud de Control de Acceso presentada por el Consejo,  
4 Junta o Asociación de Residentes pero con modificaciones y/o  
5 restricciones. En este caso, se notificará a los residentes de la  
6 comunidad donde se propone establecer el control de acceso el  
7 Dictamen Preliminar con las condiciones, cambios o modificaciones  
8 bajo los cuales deberá desarrollarse el proyecto. Este dictamen deberá  
9 ser adoptado mediante declaración firmada, en documento provisto  
10 por la Comisión, por no menos de tres cuartas (3/4) partes de los  
11 propietarios y enviada a la Comisión dentro de los treinta (30) días  
12 siguientes a la fecha de archivo de copia de su notificación. Para estos  
13 fines, se entiende que cada residencia o solar de la urbanización o  
14 comunidad tiene derecho a un (1) voto. Tan pronto se reciba el por  
15 ciento requerido de las declaraciones firmadas, se procederá a preparar  
16 un Proyecto de Resolución para la aprobación de la Legislatura  
17 Municipal con los cambios y/o modificaciones aprobadas por los  
18 propietarios. De no recibirse las declaraciones firmadas dentro del  
19 término dispuesto, la Oficina de Control de Acceso procederá a  
20 archivar la solicitud.

21 En el caso de las solicitudes presentadas por Urbanizadores,  
22 Desarrolladores o Constructores, corresponderá a estos adoptar el  
23 Dictamen Preliminar con modificaciones y/o restricciones mediante  
24 declaración firmada en el documento provisto por la Comisión.

25 (3) Desaprobar la Solicitud de Control de Acceso presentada por el  
26 Consejo, Junta o Asociación de Residentes, o el Urbanizador,  
27 Desarrollador o Constructor, según aplique. En este caso, el Dictamen



- 1 (B) Las solicitudes de enmienda presentadas por un Consejo, Junta y/o Asociación  
2 de Residentes deberán incluir un memorial explicativo en el cual se exprese la  
3 necesidad de la enmienda, una descripción de los cambios propuestos al  
4 control de acceso, y cualquier otro documento que le sea solicitado por la  
5 Oficina de Control de Accesos.
- 6 (c) Tan pronto se reciba la solicitud de enmienda con todos los documentos  
7 requeridos, se referirá la misma a la Comisión de Control de Acceso para su  
8 evaluación y la celebración de vistas públicas que sean necesarias. Estas  
9 vistas serán notificadas conforme a lo dispuesto en el Artículo 8 de este  
10 Reglamento.
- 11 (D) El proceso para la aprobación de las enmiendas solicitadas para un control de  
12 acceso ya autorizado mediante Resolución de la Legislatura Municipal será el  
13 mismo que dispone el presente Reglamento para la autorización de controles  
14 de acceso.

### 15 **Parte III: Administración Del Sistema De Control De Acceso**

#### 16 **Artículo 14. - Facultad para Administrar**

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

#### 21 **Artículo 15. - Asuntos Internos**

22 En la administración del sistema de control de acceso, el Consejo, Junta o Asociación  
23 de Residentes, o el Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según corresponda, tiene la  
24 responsabilidad de disponer sobre aquellos asuntos internos de la comunidad que resulten  
25 inherentes a la operación de dicho sistema, sujeto a la revisión del foro judicial respecto al  
26 ejercicio de los poderes que mediante la Ley Núm. 21 le han sido delegados. El Municipio no



1 se desempeñará como mediador o foro administrativo para ventilar controversias entre  
2 residente(s) y una Asociación o Junta.

3 **Artículo 16. - Reserva del Poder Municipal**

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

15 **Parte IV: Sanciones por Incumplimiento**

16 **Artículo 17. - Facultad de Sancionar**

17 (A) El incumplimiento con las disposiciones de la Ley Núm. 21, del Reglamento de  
18 Planificación Núm. 20, de este Reglamento, o con las órdenes emitidas por un  
19 tribunal competente, así como de las condiciones establecidas al expedirse el  
20 permiso para el control de acceso, podrá conllevar la imposición de una multa  
21 por el Municipio de San Juan de hasta doscientos cincuenta dólares (\$250.00)  
22 por cada violación a toda persona natural o jurídica responsable de la  
23 infracción. Cada día o periodo de veinticuatro (24) horas en que se incurra en  
24 la misma violación o que se incumpla con lo ordenado por un tribunal  
25 competente será considerado como una violación separada. Adicionalmente,

1 el incumplimiento con las referidas disposiciones o condiciones establecidas  
2 podrá conllevar la revocación del permiso de control de acceso otorgado.

3 (B) Asimismo, todo Consejo, Junta o Asociación de Residentes de la comunidad  
4 interesada, o Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique, que le  
5 impida el acceso a una persona que desee ejercer sus derechos de expresión  
6 en las calles o vías públicas de la comunidad conforme a la Primera Enmienda  
7 de la Constitución federal, o las órdenes emitidas por un tribunal competente,  
8 se expone a la imposición de multas, penalidades ascendentes a doscientos  
9 cincuenta dólares (\$250.00), a la apertura inmediata de los portones objeto  
10 del control de acceso, y a que se comience un proceso de revocación de  
11 permiso en su contra por el Municipio de San Juan. Todos los costos y gastos  
12 relacionados a la apertura o remoción de los portones serán responsabilidad  
13 del Consejo, Junta o Asociación de Residentes o del Urbanizador, Desarrollador  
14 o Constructor, según aplique. Dichos gastos podrán recobrase de la fianza  
15 impuesta o mediante acción judicial a esos fines.

16 (C) El Municipio de San Juan podrá recobrar del Consejo, Junta o Asociación de  
17 Residentes, o Urbanizador, Desarrollador o Constructor, según aplique, todo  
18 gasto, multa o penalidad que le pueda ser impuesta por un tribunal competente  
19 como resultado del incumplimiento de dicho Consejo, Junta o Asociación de  
20 Residentes, o Urbanizador, Desarrollador o Constructor, con las órdenes  
21 emitidas por el tribunal. Igualmente, si por razón de tal incumplimiento, o la  
22 violación a este Reglamento, el Municipio de San Juan se viera en la obligación  
23 de abrir, forzar, destruir, arrancar, mutilar o remover las facilidades de control  
24 de acceso, el Municipio de San Juan no será responsables de daño alguno ya  
25 que el permiso de control de acceso otorgado requiere el estricto cumplimiento  
26 con las disposiciones de la Ley Núm. 21, del Reglamento de Planificación Núm.

1 20, de este Reglamento y con las órdenes emitidas por cualquier tribunal  
2 competente.

3 (D) Cuando el permiso de control de acceso se haya solicitado por el Urbanizador,  
4 Desarrollador o Constructor, éste será responsable por las infracciones o  
5 incumplimientos hasta que se haya entregado el sesenta y cinco por ciento  
6 (65%) de las residencias o solares de las que consta la urbanización; a partir  
7 de lo cual, el Consejo, Junta o Asociación de Residentes será responsable por  
8 las infracciones o incumplimientos.

9 (E) Cuando el permiso de control de acceso se haya solicitado por el Consejo,  
10 Junta o Asociación, éste será responsable por las infracciones o  
11 incumplimientos incurridos.

12 **Artículo 18. - Sanciones Específicas a los Urbanizadores, Desarrolladores y/o Constructores**

13 (A) Todo Urbanizador, Desarrollador o Constructor que por sí, o a través de  
14 cualquier otra persona, en cualquier forma ofrezca, exhiba, promueva o  
15 anuncie la venta de viviendas, solares, lotes o terrenos con acceso controlado  
16 deberá mostrar copia de la Resolución aprobada por la Legislatura Municipal  
17 mediante la cual se autoriza el control de acceso para el área solicitada, al  
18 momento de acordar o firmar cualquier compromiso u opción de compraventa.  
19 Si a la fecha de firmarse dicha opción la solicitud de permiso de control de  
20 acceso todavía se encuentra pendiente de aprobación por el Municipio, el  
21 Urbanizador, Desarrollador o Constructor vendrá obligado a informar al  
22 potencial comprador la etapa en que se encuentra dicha solicitud. Además,  
23 tendrán el deber de entregar a todo adquirente copia certificada de la  
24 Resolución aprobada por la Legislatura Municipal en la que se autoriza el  
25 control de acceso para el área solicitada al momento en que se otorgue la  
26 escritura de compraventa.

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

16 **Artículo 19. - Solicitudes de Investigación**

- 17 (A) Cualquier persona natural o jurídica interesada en que el Municipio de San Juan  
18 inicie una investigación por un alegado incumplimiento con las disposiciones  
19 de la Ley Núm. 21, del Reglamento de Planificación Núm. 20, de este  
20 Reglamento, o con las órdenes emitidas por un tribunal competente, así como  
21 de las condiciones establecidas al expedirse un permiso para el control de  
22 acceso, podrá presentar una solicitud personalmente ante la Oficina de Control  
23 de Accesos. En tales casos, la solicitud de investigación será presentada en  
24 el formato dispuesto por la Oficina de Control de Accesos y contendrá:
- 25 (1) el nombre completo, la dirección postal y el número de teléfono de la  
26 persona que solicita la investigación;

- 1 (2) el nombre completo, la dirección postal y el número de teléfono de la  
2 persona o entidad contra quien se solicita la investigación. De  
3 desconocer esta información, deberán proveerse suficientes datos que  
4 permitan identificar a la persona;
- 5 (3) un breve resumen de los hechos que son constitutivos de la alegada  
6 infracción, incluyendo la fecha y el lugar de los sucesos;
- 7 (4) los nombres de posibles testigos, de haberlos, que puedan aportar  
8 información sobre los hechos relacionados a la solicitud de  
9 investigación, su dirección física y postal, y su número de teléfono;
- 10 (5) la firma y el juramento de la persona o entidad que solicita la  
11 investigación, o su representante autorizado; y
- 12 (6) cualquier otra información, documento u objeto que la persona que  
13 solicita la investigación entienda necesario para sustentar la misma.
- 14 (B) Independientemente de lo anterior, en cualquier momento la Oficina de Control  
15 de Accesos podrá investigar a instancia propia, si ha ocurrido una violación de  
16 las disposiciones de la Ley Núm. 21, del Reglamento de Planificación Núm.  
17 20, de este Reglamento, o de las órdenes emitidas por un tribunal competente,  
18 así como de las condiciones establecidas al expedirse el permiso para el control  
19 de acceso. En tales casos, no se requerirá cumplir con los requisitos del inciso  
20 (a) de este Artículo, ni con algún otro.
- 21 (C) Nada de lo aquí dispuesto se entenderá como que limita la facultad de la Policía  
22 Municipal de San Juan, o de otros empleados o funcionarios gubernamentales,  
23 estatales o municipales, para realizar aquellas investigaciones o acciones de  
24 cumplimiento que se encuentren autorizadas por virtud de la legislación  
25 aplicable a sus respectivas operaciones, incluyendo la capacidad de hacer  
26 cualquier referido, interno o externo, que pueda resultar procedente.

27 **Artículo 20. - Procedimiento De Investigación**

- 1 (A) La Oficina de Control de Accesos evaluará toda solicitud de investigación  
2 presentada bajo el Artículo 17(a) para asegurar que cumpla con los requisitos  
3 aplicables, incluyendo examinar si la misma se encuentra dentro del ámbito de  
4 acción municipal o si se trata de un asunto interno que compete dirimir a otros  
5 organismos, como el Consejo, Junta o Asociación de Residentes o el Tribunal  
6 General de Justicia, en revisión judicial de las actuaciones de éste último.
- 7 (B) Si la solicitud de investigación presentada bajo el Artículo 17(a) cumple con  
8 los requisitos aplicables, la Oficina de Control de Accesos solicitará la posición  
9 de la parte objeto de investigación. De tratarse de un asunto interno cuya  
10 atención compete al Consejo, Junta o Asociación de Residentes, o el  
11 Urbanizador, Desarrollador o Constructor, conforme al Artículo 14 de este  
12 Reglamento, la Oficina de Control de Accesos procederá a referir el mismo a  
13 dicho Consejo, Junta o Asociación de Residentes, o el Urbanizador,  
14 Desarrollador o Constructor, para su correspondiente atención, notificando de  
15 su acción al solicitante.
- 16 (C) Luego de evaluar la posición de la parte objeto de investigación, o de tratarse  
17 de una investigación sua sponte bajo el Artículo 17(b), la Oficina de Control  
18 de Accesos procederá a realizar la investigación correspondiente.
- 19 (D) Durante el procedimiento de investigación, la Oficina de Control de Accesos  
20 tendrá autoridad para, entre otras, tomar juramentos y requerir la  
21 comparecencia de testigos y la presentación de libros, registros, documentos  
22 u objetos pertinentes a la investigación.
- 23 (E) En atención a la investigación realizada, la Oficina de Control de Accesos, a  
24 su discreción, podrá:
- 25 (1) ordenar el archivo de la solicitud, informando al solicitante que dicha  
26 Oficina no tomará acción sobre el asunto, con apercibimiento de su

1                                derecho a solicitar revisión de tal determinación ante el Tribunal  
2                                General de Justicia; o  
3                                (2) de entender que existe causa para que se imponga una sanción,  
4                                presentará una querella ante la Comisión de Control de Acceso.

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

6                     (A)    Toda querella presentada ante la Comisión de Control de Acceso por la Oficina  
7                     de Control de Accesos contendrá:

8                                (1) un breve resumen de la conducta que alegadamente es constitutiva de  
9                                infracción, incluyendo la fecha y lugar de los sucesos;

10                               (2) una breve referencia a las disposiciones legales, reglamentarias o  
11                               administrativas bajo las cuales se imputa la infracción;

12                               (3) una descripción de la prueba con la que se cuenta para sustentar los  
13                               cargos imputados;

14                               (4) la sanción recomendada.

15                     (B)    Presentada la querella, la Comisión de Control de Acceso expedirá  
16                     mandamiento dirigido al querellado notificándole copia de la querella y  
17                     requiriéndole presentar su contestación ante dicha Comisión dentro de los  
18                     quince (15) días siguientes a la notificación. Se le apercibirá que de no  
19                     contestar dentro del término concedido, el procedimiento continuará sin el  
20                     beneficio de su comparecencia.

21                     (C)    El procedimiento de querellas aquí dispuesto no se entenderá como que limita  
22                     la autoridad general municipal, o de la Policía Municipal de San Juan en  
23                     particular, para tomar aquellas acciones de cumplimiento que se encuentren  
24                     autorizadas por virtud de la legislación aplicable o de una orden emitida por un  
25                     tribunal competente.

26    **Artículo 22. - Aplicabilidad de Reglas Procesales**

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

5 **Artículo 23. - Vista Evidenciaria**

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

9 **Artículo 24. - Adjudicación Final**

10 (A) Tras considerar los méritos de la querella, la Comisión de Control de Acceso  
11 tomará su determinación final, la cual notificará a las partes correspondientes.

12 Dicha determinación incluirá:

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

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

18 (3) La sanción a imponerse, en caso de determinar que procede la querella.

19 **Parte V: Reconsideración y Revisión Judicial**

20 **Artículo 25. - Reconsideración**

21 (A) Una parte adversamente afectada por una determinación final de la Comisión  
22 de Control de Acceso en sus funciones adjudicativas relacionadas con la  
23 implantación de este Reglamento, podrá solicitar reconsideración mediante la  
24 radicación de un escrito ante el (la) Director(a) de la Oficina de Asuntos  
25 Legales, dentro del término de quince (15) días, contados a partir del depósito



1 en el correo de la notificación de la decisión que se pretende sea reconsiderada.  
2 Dicho escrito expresará los fundamentos de la solicitud.

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

#### 9 **Artículo 26. - Revisión Judicial**

10 Una parte adversamente afectada por una determinación final de la Comisión de  
11 Control de Acceso en sus funciones adjudicativas relacionadas con la implantación de este  
12 Reglamento, podrá presentar una solicitud de revisión judicial ante el Tribunal de Primera  
13 Instancia, dentro de un término de veinte (20) días siguientes a la fecha de archivo de copia  
14 de la notificación concediendo la autorización o permiso de control de acceso o del archivo de  
15 la declaración jurada adoptando el dictamen preliminar, o la correspondiente determinación  
16 final de la Comisión de Control de Acceso, según sea el caso, o desde la fecha en que se  
17 archive en autos copia de la notificación de la determinación del Director(a) de la Oficina de  
18 Asuntos Legales resolviendo definitivamente una moción de reconsideración interpuesta bajo  
19 el Artículo 21 de este Reglamento.

#### 20 **Parte VI: Disposiciones Finales**

#### 21 **Artículo 27. - Asuntos No Previstos**

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

#### 25 **Artículo 28. - Concesión De Prórrogas**

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

6 **Artículo 29. - Inspección Pública**

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

10 **Artículo 30. - Cláusula Transitoria**

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

16 **Artículo 31. - Cláusula de Separabilidad**

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

20 **Artículo 32. - Cláusula Derogatoria**

21           Se deroga cualquier otro Reglamento, Ordenanza, Resolución, o normativa anterior en  
22 todo lo que sea incompatible con el presente Reglamento.

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

25 **Artículo 33. - Vigencia**

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

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

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

8           **Sección 4ta:** Esta Ordenanza entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.