

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

**P. DE O. NÚM. 13  
SERIE 2017-2018**

DE ADMINISTRACIÓN

Ávila Pacheco, Carlos; Chavier Roper, Rolance; Díaz Belardo, Hiram; Maeso González, José G.; Martínez Marmolejos, Claribel; Morell Perelló, Aixa; Ortíz Guzmán Ángel; Pérez Vega, Angel Casto; Pons Figueroa, Antonia; Rigau Jiménez, Marco Antonio; Rodríguez Santos, Aníbal; Rosario Cruz, José Enrique; Sosa Pascual, Tamara; Zorrilla Mercado, Jimmy

Referido a la(s) Comisión(es) de: Gobierno y de lo jurídico

Fecha de presentación: 11 de mayo de 2018

**ORDENANZA**

**PARA ESTABLECER UNA POLÍTICA REGLAMENTADORA EN TORNO AL MERCADO DE ALQUILERES DE VIVIENDA A CORTO PLAZO EN EL CASO URBANO DEL VIEJO SAN JUAN; PROTEGER EL ENTORNO HISTÓRICO-CULTURAL DEL VIEJO SAN JUAN Y PRESERVAR SU CARÁCTER COMUNITARIO Y RESIDENCIAL; DECLARAR UN PERÍODO DE MORATORIA DE UN (1) AÑO EN EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE USO QUE AUTORICEN EL ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO DE VIVIENDAS O RESIDENCIAS COMPLETAS O HABITACIONES DE VIVIENDAS O RESIDENCIAS EN LA COMUNIDAD DE VIEJO SAN JUAN; Y PARA OTROS FINES.**

- 1 **POR CUANTO:** El Capítulo XIII de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada,
- 2 conocida como “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”, faculta a los municipios
- 3 para que asuman un rol central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico,

1 y les ha investido con las facultades necesarias y convenientes para establecer políticas,  
2 estrategias y planes dirigidos a la ordenación de sus territorios, la conservación de sus  
3 recursos y a su desarrollo óptimo.

4 **POR CUANTO:** Los suelos en Puerto Rico son limitados, por lo que los municipios, a través de  
5 sus políticas, estrategias, planes y reglamentos deben propiciar un uso juicioso y un  
6 aprovechamiento óptimo de los mismos, para asegurar el bienestar de las generaciones  
7 actuales y futuras, mediante un proceso de desarrollo ordenado, racional e integral de dicho  
8 suelo.

9 **POR CUANTO:** El Capítulo XIII de la Ley de Municipios Autónomos faculta a los municipios a  
10 elaborar un “Plan Territorial”, el cual será instrumento para la ordenación integral de la  
11 totalidad del territorio municipal y mediante el cual se definen los elementos fundamentales  
12 de la ordenación, establecerán programas para su desarrollo y ejecución, y clasificarán la  
13 totalidad del suelo municipal.

14 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan elaboró el “Plan Territorial” según las  
15 disposiciones del Capítulo XIII de la Ley Núm. 81, antes citada. Conforme a ello, el  
16 “Reglamento de Ordenación Territorial” fue aprobado por la entonces Gobernadora de  
17 Puerto Rico mediante el “Boletín Administrativo Núm. OE-2003-16 de 13 de marzo de  
18 2003”. El Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan se encuentra  
19 actualmente bajo revisión.

20 **POR CUANTO:** El “Reglamento de Ordenación Territorial” tiene el propósito de establecer las  
21 normas que guían y controlan el uso, los niveles de intensidad y el desarrollo y re-desarrollo  
22 de los suelos, con señalamientos sobre las características de las estructuras y el espacio  
23 público dentro de los límites territoriales del Municipio de San Juan. Esto con el fin de  
24 promover el desarrollo ordenado, racional e integral del territorio, asegurando el bienestar  
25 de las generaciones futuras; contribuir al desarrollo social y económico de todos sus  
26 habitantes; proteger, defender y conservar sus componentes naturales, incluyendo sus áreas

1 verdes, áreas de recreación y zonas o sitios de interés histórico, arquitectónico, cultural,  
2 turístico, simbólico o arqueológico; revitalizar, rehabilitar y repoblar los centros y distritos  
3 urbanos tradicionales; re-desarrollar sectores estratégicos del territorio municipal; y  
4 promover el desarrollo integral de todas las áreas periferales de la Ciudad. El Reglamento  
5 busca, además, establecer la más estrecha coordinación entre el desarrollador y las  
6 entidades responsable de la infraestructura necesaria para el uso propuesto, desde las etapas  
7 más primitiva de la tramitación que regirán la autorización de lotificaciones y  
8 urbanizaciones, asegurando que el proyecto internalice aquellos costos de la provisión de  
9 infraestructura inherentes a su funcionamiento, sin afectar la calidad o cantidad de servicio  
10 disponible a la comunidad o sector.

11 **POR CUANTO:** El “Plan Especial Temático para la Isleta de San Juan”, confeccionado en ocasión  
12 de la celebración de vistas públicas para la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial  
13 del Municipio de San Juan, apuntaba a que, a la fecha de adopción del Plan Territorial, el  
14 área de la Isleta de San Juan, compuesta por las comunidades de Viejo San Juan y Puerta  
15 de Tierra, exhibían problemas de abandono de viviendas y desintegración de comunidades  
16 residenciales. Para mitigar este patrón, el Plan recomendó fomentar el uso de solares vacíos  
17 y estructuras desocupadas para promover tanto los negocios existentes como la vivienda  
18 en Viejo San Juan.

19 En específico se diagnosticó y recomendó:

20 “Se distinguen en el área sectores: el Viejo San Juan, y Puerta de Tierra. Ambos han sido  
21 tratados a través de los tiempos de forma individual. Dada esta situación, el Plan Especial  
22 Temático de la Isleta de San Juan reconoce la necesidad de un plan integral. El mismo  
23 reconoce que problemas como incapacidad de red de transporte, insuficiencia de  
24 estacionamientos, abandono de viviendas y desintegración de la red de dotaciones abarcan  
25 toda el área de la isleta, no limitándose a sectores específicos.”

26 ...

- 1 “2. Promover la rehabilitación de estructuras abandonadas en el casco histórico del Viejo  
2 San Juan a través de la exención contributiva.
- 3 3. Fomentar el uso de los solares vacíos, y estructuras desocupadas para promover tanto  
4 los negocios existentes como la vivienda en el Viejo San Juan”.

5 **POR CUANTO:** El Artículo 13.009 del referido Capítulo XIII de la Ley Núm. 81, faculta a los  
6 municipios a los que se les haya transferido las facultades de ordenación territorial, a  
7 decretar moratorias para la suspensión total o parcial de nuevas autorizaciones o permisos  
8 de uso, construcción o instalación de rótulos o anuncios. De acuerdo con dicho Artículo,  
9 la moratoria podrá decretarse para la elaboración o revisión total o parcial de Planes de  
10 Ordenación, según corresponda, con arreglo a los parámetros que allí se establecen.  
11 Disponiéndose, además, que el municipio solo podrá decretar dichas moratorias para  
12 aquellas autorizaciones o permisos comprendidos dentro de las facultades de ordenación  
13 territorial que le hayan sido transferidas conforme al Artículo 13.012 de la Ley Núm. 81.

14 **POR CUANTO:** Como parte del proceso continuo de revisión del Plan de Ordenación, se ha  
15 podido identificar la proliferación desmedida y una concentración y volumen significativo  
16 de arrendamientos a corto plazo en el sector de Viejo San Juan. En particular, se ha  
17 identificado la proliferación de arrendamientos turísticos, sin vicios de permanencia, de  
18 viviendas completas, así como por habitación, a corto plazo, ofrecidos en su mayoría, a  
19 través de plataformas digitales de alojamiento turístico, que inciden y afectan la integridad  
20 de las comunidades residenciales del Viejo San Juan. La alta incidencia y proliferación  
21 indiscriminada de alojamiento turístico en zonas con características residenciales atenta  
22 contra uno de los propósitos del Plan Territorial y del Plan Especial Temático para la Isleta  
23 de San Juan.

24 **POR CUANTO:** El desarrollo de nuevas tendencias globales dentro de la llamada economía  
25 colaborativa (“sharing economy”) incluye el ofrecimiento y arrendamiento de servicios de  
26 alojamiento, transportación, y otros, mediante plataformas digitales. Este nuevo escenario

1 ha requerido que distintas jurisdicciones atemperen sus instrumentos de planificación  
2 aplicables, con particular énfasis respecto al alojamiento turístico, a los fines de evitar que  
3 estos servicios de hospedería se establezcan indiscriminadamente en áreas reservadas para  
4 suplir necesidades de vivienda con vicios de permanencia. El Plan Territorial es el  
5 principal cuerpo e instrumento reglamentario que determina acerca de la organización y  
6 uso del suelo en San Juan.

7 **POR CUANTO:** La Ley de Municipios Autónomos dispone en su Artículo 13.009 (b), lo  
8 siguiente:

9 “Artículo 13.009 – Moratoria

10 (a) ...

11 (b) Proceso para decretar moratoria cuando el municipio tiene las facultades de ordenación  
12 territorial. - Un municipio podrá, con posterioridad a obtener total o parcialmente la  
13 transferencia de facultades de ordenación territorial de conformidad al Artículo 13.012  
14 de este Capítulo, ordenar una moratoria para la suspensión total o parcial de nuevas  
15 autorizaciones o permisos comprendidos dentro de las facultades que haya adquirido  
16 para elaborar o revisar un Plan de Ordenación. Dicha moratoria, que podrá aplicar a  
17 todo el territorio municipal o a una parte del mismo, según sea el caso, podrá conllevar  
18 la suspensión de trámites aún pendientes sobre casos radicados, excepto la otorgación  
19 de permisos de uso a construcciones legalmente emprendidas previo a la fecha en que  
20 entre en vigor una moratoria...”

21 **POR CUANTO:** El citado artículo dispone, además, que toda moratoria que se decrete por un  
22 municipio, y toda aquella que se decrete por más de un municipio, cuando hayan de  
23 elaborar un Plan de Ordenación conjuntamente, deberá cumplir, entre otros, con el requisito  
24 de que la moratoria sea aprobada por la Legislatura Municipal mediante ordenanza a tales  
25 efectos.

1 **POR CUANTO:** A tenor con la política pública y la Ley de Municipios Autónomos, el 29 de mayo  
2 de 2009, el Municipio Autónomo de San Juan y el Gobierno Central firmaron un Convenio  
3 de Transferencia de Facultades mediante el cual acordaron transferir al Municipio ciertas  
4 facultades de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos  
5 (ahora, Oficina de Gerencia de Permisos) relacionadas con la ordenación territorial. Entre  
6 las facultades transferidas, se encuentra aquella necesaria para declarar períodos de  
7 moratoria, de conformidad con el Artículo 13.009 (b), antes citado.

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

10 **Sección 1ra.:** El Municipio de San Juan establece la política pública de respeto a la  
11 diversidad comunitaria y rechaza el desplazamiento y la gentrificación de las áreas urbanas-  
12 residenciales del Viejo San Juan.

13 **Sección 2da.:** Decretar una moratoria de un (1) año, a partir de la aprobación de esta  
14 ordenanza, en el otorgamiento de permisos de uso que autoricen el arrendamiento a corto plazo  
15 (menos de 90 días) de viviendas o residencias completas o habitaciones de viviendas o residencias,  
16 en predios que cuenten con zonificación residencial, en la comunidad de Viejo San Juan, definida  
17 por la demarcación geográfica plasmada en el mapa que se aneja a esta ordenanza.

18 **Sección 3ra.:** La Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan notificará  
19 copia de esta ordenanza, una vez aprobada, a la Junta de Planificación de Puerto Rico, a la Oficina  
20 de Gerencia de Permisos, a la Junta Adjudicativa y a la Oficina de Gerencia Municipal y a todas  
21 aquellas oficinas municipales y agencias estatales concernientes para que se dé fiel cumplimiento  
22 a las disposiciones de esta ordenanza.

23 **Sección 4ta.:** Las disposiciones de esta ordenanza son independientes y separadas unas de  
24 otras; y si algún tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula o inválida  
25 cualquier parte, párrafo o sección de esta, la decisión a tales efectos no afectará la legalidad o  
26 validez de sus restantes disposiciones.

1

**Sección 5ta.:** Esta ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.