

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

**P. DE O. NÚM. 39  
SERIE 2021-2022**

**DE ADMINISTRACIÓN**

Presentado por el señor Carlos R. Acevedo Acevedo; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; las señoras Carmen A. Culpeper Ramírez; Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; los señores Alberto J. Giménez Cruz; José A. Hernández Concepción; la señora Ángela Maurano Debén; el señor Fernando Ríos Lebrón; las señoras Alba I. Rivera Ramírez; Nitza Suárez Rodríguez; y el señor Ernesto Torres Arroyo

Referido a la Comisión de Urbanismo, Planificación y Permisos

Fecha de presentación: 8 de marzo de 2022

**ORDENANZA**

**PARA APROBAR (12) DOCE PETICIONES DE ENMIENDA A LOS MAPAS DE CALIFICACIÓN DE SUELO DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN; Y PARA OTROS FINES.**

1  
2 **POR CUANTO:** Los Artículos 1.010 (i) y 1.039 (m) de la Ley Núm. 107 del 14 de agosto de 2020,  
3 según enmendada (conocido como Código Municipal de Puerto Rico), la cual derogó la  
4 Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada (conocida como Ley de  
5 Municipios Autónomos), autorizan a los municipios a establecer políticas públicas,  
6 estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus  
7 recursos y a su óptimo desarrollo y para aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y

1 reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que deban  
2 someterse a su consideración y aprobación.

3 **POR CUANTO:** El Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan entró en vigor el 13  
4 de marzo de 2003, luego de haber sido aprobado por la entonces Gobernadora, mediante el  
5 Boletín Administrativo Núm. OE-2003-16 del 13 de marzo de 2003, adoptado por la Junta  
6 de Planificación mediante Resolución JP-PT-18-1 del 9 de octubre de 2002; y aprobado  
7 por el Municipio de San Juan mediante la Ordenanza Núm. 73, Serie 2001-2002 del 26 de  
8 febrero de 2002.

9 **POR CUANTO:** La Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como  
10 “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”, compila la legislación municipal y  
11 ordenada de toda la legislación municipal sobre urbanismo y la política pública sobre obras  
12 públicas y ambiente (en adelante, el “Código de Urbanismo”).

13 **POR CUANTO:** El Municipio creó, mediante la Ordenanza Núm. 41, Serie 2004-2005, una  
14 Oficina de Planificación y Ordenación Territorial, la cual ejerce las facultades transferidas  
15 de la Junta de Planificación sobre la ordenación territorial. Esta Oficina tiene como misión  
16 el guiar el desarrollo integral del Municipio de San Juan de acuerdo con las actuales y  
17 futuras necesidades sociales y los recursos humanos, ambientales, físicos y económicos,  
18 de manera que se fomente en la mejor forma la salud, la seguridad, el orden, la convivencia,  
19 la propiedad, la defensa, la cultura, la solidez económica y el bienestar general de la  
20 comunidad actual y futura. Busca además, aquella eficiencia necesaria en el proceso de  
21 desarrollo, en la distribución de la población, en el uso de las tierras y otros recursos  
22 naturales, y en las mejoras públicas que tiendan a crear condiciones favorables para que la  
23 sociedad pueda desarrollarse integralmente.

24 **POR CUANTO:** El Capítulo II del Código de Urbanismo constituye el “Reglamento Orgánico  
25 Funcional de la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San  
26 Juan”.

1 **POR CUANTO:** En reconocimiento de la política pública y en cumplimiento con las metas y  
2 objetivos expresados en el Código Municipal de Puerto Rico, el Municipio de San Juan y  
3 el Gobierno Central, el 29 de mayo de 2009 mediante firma del Convenio de Transferencia  
4 de Facultades acordaron transferir al Municipio ciertas facultades de la Junta de  
5 Planificación y Oficina de Gerencia de Permisos, relacionadas con la ordenación territorial.  
6 Posteriormente, el 4 de agosto 2021 mediante Boletín Administrativo Núm. OE-2021-061  
7 se ratifica y aprueba un nuevo Convenio de Transferencia de Facultades de las Jerarquías  
8 I a la III a tenor con la Ley Núm. 107-2020, según enmendada. Entre las facultades  
9 transferidas en ambos Convenios, se encuentran las Enmiendas a los Mapas de Calificación  
10 de Suelos (Cambios de Calificación), conforme a lo establecido en los Reglamentos de los  
11 Planes de Ordenación y el Reglamento Orgánico y Funcional de la Oficina de Planificación  
12 y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan.

13 **POR CUANTO:** Las partes proponentes interesados presentaron trece (13) peticiones de enmienda  
14 a los Mapas de Suelos a la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial para celebrar  
15 vistas públicas, donde poder tener la oportunidad de exponer sus casos. Dichas peticiones  
16 fueron pagadas enteramente por las partes proponentes.

17 **POR CUANTO:** Se llevó a cabo dos días de vistas públicas el 3 y 4 de agosto de 2021, donde se  
18 discutieron trece (13) enmiendas a los Mapas de Calificación de Suelo. Estas fueron  
19 radicadas en la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio Autónomo  
20 de San Juan. Las peticiones discutidas fueron las siguientes:

21 (1) **21POT-00806ZO-SA:** Solar que radica en la Calle Santa Cecilia Núm. 65, Urb.  
22 Ocean Park del Barrio Santurce. Calificación vigente Residencial Turístico Uno  
23 (RT-1), calificación propuesta Comercial Turístico (C-T), para uso comercial.

24 **Hoja 3-E.**

25 (2) **21POT-00807ZO-GP:** Solar que radica en la Calle Hillside Núm. 605, Urb.  
26 Summit Hills del Barrio Gobernador Piñero. Calificación vigente Residencial

- 1 General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso  
2 comercial. **Hoja 8-B.**
- 3 (3) **21POT-00808ZO-GP:** Solar que radica en la Calle Hillside Núm. 611, Urb.  
4 Summit Hills del Barrio Gobernador Piñero. Calificación vigente Residencial  
5 General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de  
6 oficinas profesionales de arquitectos. **Hoja 8-B.**
- 7 (4) **21POT-00805ZO-HRC:** Solar que radica en la Calle José Martí esquina Calle  
8 Jamaica Núm. 16, Urb. Floral Park del Barrio Hato Rey Centro. Calificación  
9 vigente Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano  
10 (C-L), para uso de oficinas administrativas de Compañía de Seguridad. **Hoja 6-D.**
- 11 (5) **19POT-00600ZO-HRN:** Solar que radica en la Calle Fernando Montilla Núm.  
12 401, Urb. Parque Central del Barrio Hato Rey Norte. Calificación vigente  
13 Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L),  
14 para uso de un laboratorio clínico. **Hoja 7-D.**
- 15 (6) **19POT-00599ZO-HR:** Solar que radica en la Calle Coll y Toste Núm. 335, Urb.  
16 Baldrich del Barrio Hato Rey Norte. Calificación vigente Residencial General Tres  
17 (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de venta y  
18 showroom de alfombras. **Hoja 7-D.**
- 19 (7) **19POT-00601ZO-GP:** Solar que radica en la Ave. Roosevelt Núm. 1496 y Calle  
20 Escorial Núm. 353, 355 y 357, Urb. Caparra Heights del Barrio Gobernador  
21 Piñero. Calificación vigente Comercial Liviano (C-L), calificación propuesta  
22 Comercial Intenso (C-I), para uso comercial de venta de ropa y accesorios,  
23 restaurante chino y estacionamiento. **Hoja 7-B.**
- 24 (8) **19POT-00551ZO-GP:** Solar que radica en la Calle Aldebarán Núm. 558, Urb.  
25 Altamira del Barrio Gobernador Piñero. Calificación vigente Residencial General

1                   Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de oficinas  
2                   profesionales. **Hoja 8-B.**

3                   **(9) 20POT-00746ZO-GP:** Solar que radica en la Calle Hillside Núm. 557, Urb.  
4                   Summit Hills del Barrio Gobernador Piñero. Calificación vigente Residencial  
5                   General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de  
6                   oficina profesional y comercio. **Hoja 8-B.**

7                   **(10) 19POT-00532ZO-HRN:** Solar que radica en la Calle Cesar González Núm. 454,  
8                   Urb. Eleanor Roosevelt del Barrio Hato Rey Norte. Calificación vigente  
9                   Residencial General Cuatro (R-4), calificación propuesta Comercial Liviano (C-  
10                  L), para uso oficina profesional. **Hoja 6-D.**

11                  **(11) 21POT-00809ZO-SN:** Solar que radica en la Calle Alejo Cruzado Núm. 1006,  
12                  Urb. Country Club del Barrio Sabana Llana Norte. Calificación vigente  
13                  Residencial General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L),  
14                  para uso de lavandería. **Hoja 7-G.**

15                  **(12) 21POT-00810ZO-GP:** Solar que radica en la Calle Hillside Núm. 625, Urb.  
16                  Summit Hills del Barrio Gobernador Piñero. Calificación vigente Residencial  
17                  General Tres (R-3), calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de  
18                  oficina profesional. **Hoja 8-B.**

19                  **(13) 21POT-00818ZO-MO:** Solar que radica en la Calle Carite Núm. A-2, Urb. Crown  
20                  Hills del Barrio Monacillo. Calificación vigente Residencial General Tres (R-3),  
21                  calificación propuesta Comercial Liviano (C-L), para uso de oficina y showroom  
22                  de boutique virtual. **Hoja 11-D.**

23                  **POR CUANTO:** Las partes proponentes en conjunto publicaron el aviso de prensa en español y  
24                  en inglés tal como es requerido por Ley, el 15 de julio de 2021, en la página 21 del periódico  
25                  Primera Hora, en la página 9 del periódico El Metro y dos pautas radiales en la Emisora La  
26                  Familia WYS 92.1 FM el 16 de julio de 2021. Las Hojas de los Mapas de Calificación de

1 Suelo correspondientes a las peticiones estuvieron expuestas a partir del 15 de julio de 2021  
2 en la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial, en las Oficinas de los Centros  
3 Urbanos de Santurce, Río Piedras, Condado y Viejo San Juan. El Municipio de San Juan  
4 celebró vistas públicas los días 3 y 4 de agosto de 2021, donde se discutieron las trece (13)  
5 peticiones de enmiendas a los Mapas de Calificación de Suelos del Plan de Ordenación  
6 Territorial.

7 **POR CUANTO:** El Comité Asesor sobre las Enmiendas a los Mapas de Calificación de Suelos,  
8 en su reunión del 8 de octubre de 2021, discutió y evaluó las peticiones de enmiendas a  
9 los Mapas. La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial tomó en consideración los  
10 planteamientos que se vertieron en las vistas públicas, tanto por los presentes, como por  
11 los representantes de la comunidad, que asistieron a las vistas públicas. Dichos  
12 planteamientos fueron acogidos en el Informe del Oficial Examinador de dichas vistas.

13 **POR CUANTO:** Luego del análisis y evaluación técnica realizada sobre las peticiones presentadas  
14 para enmendar la calificación de los solares, se concluyó que la petición (13) se retira y  
15 deja en suspenso para recopilar información que contribuya a su evaluación. Además, se  
16 recomienda la aprobación de las restantes peticiones por las siguientes razones:

- 17 • Las propuestas armonizan con el sector donde ubican, toda vez que cumple con la  
18 política pública de re-desarrollar predios existentes que se encuentran abandonados y  
19 que tiene un alto potencial de utilización.
- 20 • Las solicitudes presentadas cuentan con buenos accesos a las Calles donde ubican.
- 21 • La actividad existente en la colindancia del uso propuesto también son comerciales.

22 **POR CUANTO:** La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan  
23 se propone enmendar las hojas de calificación de suelos:

- 24 • **Hoja 3-E** al aprobar la Petición **21POT-00806ZO-SA**

- 1           • **Hoja 8-B** al aprobar las Peticiones **21POT-00807ZO-GP, 21POT-00808ZO-GP,**
- 2                           **19POT-00551ZO-GP, 20POT-00746ZO-GP y 21POT-00810ZO-GP.**
- 3           • **Hoja 6-D** al aprobar las Peticiones **21POT-00805ZO-HRC y 19POT-00532ZO-**
- 4                           **HRN**
- 5           • **Hoja 7-D** al aprobar las Peticiones **19POT-00600ZO-HRN y 19POT-00599ZO-**
- 6                           **HR.**
- 7           • **Hoja 7-B** al aprobar la Petición **19POT-00601ZO-GP**
- 8           • **Hoja 7-G** al aprobar la Petición **21POT-00809ZO-SN**

9   **POR CUANTO:** Las enmiendas propuestas a los Mapas de Calificación de Suelos del Plan de  
10           Ordenación Territorial del Municipio de San Juan están en armonía con las políticas  
11           públicas, leyes, reglamentos u otros documentos del Gobierno Central relacionados a la  
12           ordenación territorial y a la construcción, incluyendo, entre otros, los planes reguladores,  
13           planes de uso de terreno y planes viales.

14 **POR CUANTO:** La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan,  
15           mediante la presente Ordenanza, somete ante la consideración de esta Legislatura  
16           Municipal las recomendaciones sobre las peticiones de enmiendas a los Mapas de  
17           Calificación de Suelos del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan.

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

20           **Sección 1ra.:** La Legislatura Municipal de San Juan aprueba las peticiones de enmiendas  
21           a los Mapas de Calificación de Suelos del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San  
22           Juan, tal como se dispone a continuación:

- 23           • **Hoja 3-E** al aprobar la Petición **21POT-00806ZO-SA**
- 24           • **Hoja 8-B** al aprobar las Peticiones **21POT-00807ZO-GP,**

1                   **21POT-00808ZO-GP, 19POT-00551ZO-GP, 20POT-00746ZO-GP y 21POT-**  
2                   **00810ZO-GP.**

3                   • **Hoja 6-D** al aprobar las Peticiones **21POT-00805ZO-HRC y 19POT-00532ZO-**  
4                   **HRN**

5                   • **Hoja 7-D** al aprobar las Peticiones **19POT-00600ZO-HRN y 19POT-00599ZO-HR.**

6                   • **Hoja 7-B** al aprobar la Petición **19POT-00601ZO-GP**

7                   • **Hoja 7-G** al aprobar la Petición **21POT-00809ZO-SN**

8                   **Sección 2da.:** Se autoriza a la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del  
9 Municipio de San Juan a enmendar los mapas de calificación, **Hojas 3-E, 6-D, 7-B, 7-D, 7-G y 8-**  
10 **B** según lo establecido en la Sección 1ra de esta Ordenanza.

11                   **Sección 3ra.:** Los documentos finales serán notificados a la Junta de Planificación. Dichas  
12 enmiendas serán efectivas cuarenta y cinco (45) días naturales después de la notificación a la Junta  
13 de Planificación, según conste en el correspondiente acuse de recibo. Si durante este periodo la  
14 Junta de Planificación determina que las enmiendas están en contra de las políticas del Plan de Usos  
15 de Terrenos y/o Plan de Ordenación Territorial, podrá rechazar dichas determinaciones a través de  
16 una Resolución y notificación de éstas al Municipio, luego de cumplir con lo dispuesto en la Ley  
17 38-2017, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimientos Adjudicativos Uniforme”.  
18 Esta determinación deberá estar debidamente fundamentada.

19                   **Sección 4ta.:** Copia de esta Ordenanza será enviada a la Junta de Planificación de Gobierno  
20 de Puerto Rico.

21                   **Sección 5ta.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son separadas e independientes unas de  
22 otras y, si cualquier parte, párrafo o sección de esta fuese declarada inconstitucional, nula o inválida  
23 por un Tribunal con jurisdicción y competencia, la sentencia dictada a tales efectos solo afectará  
24 aquella parte, párrafo o sección cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido  
25 declarada permaneciendo en pleno vigor las restantes disposiciones.



1           **Sección 6ta.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare  
2 incompatible con la presente, queda por ésta suspendida hasta donde existiere tal incompatibilidad  
3 y mientras dure la vigencia de esta.

4           **Sección 7ma.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su  
5 aprobación.