

**MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL  
SAN JUAN BAUTISTA<sup>1</sup>**

**ORDENANZA NUM. 19  
SERIE 2005-2006  
(P. de O. Núm. 19, Serie 2005-2006)**

**APROBADA:**

**2 DE DICIEMBRE DE 2005**

**ORDENANZA**

**PARA DEFINIR LAS FUNCIONES DE SUPERVISIÓN DE CUMPLIMIENTO CON EL PLAN Y EL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN; FACULTAR AL DIRECTOR DE LA OFICINA DE ORDENACION TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN A TOMAR ACCIONES PARA GARANTIZAR DICHO CUMPLIMIENTO; DISPONER LOS PROCEDIMIENTOS NECESARIOS; Y PARA OTROS FINES.**

**POR CUANTO:** La Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, declara como política pública el otorgar a los municipios el máximo posible de autonomía y proveerles las herramientas financieras y los poderes y facultades necesarias para asumir un rol central y fundamental en su desarrollo urbano social y económico; otorgando a los Municipios las facultades necesarias y convenientes para establecer política, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y a su desarrollo óptimo;

**POR CUANTO:** El Artículo 2.001 de dicha Ley, dispone que el municipio tendrá los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, tales como para demandar y ser demandado, denunciar, querellarse y defenderse en cualquier tribunal de justicia y organismo administrativo; para ejercer el poder legislativo y el poder ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables; para ejercer todas las facultades que por ley se le deleguen y aquéllas incidentales y necesarias;

---

<sup>1</sup> Estado Libre Asociado de Puerto Rico

**POR CUANTO:** El Artículo 2.002 de dicha Ley faculta a los municipios para cobrar contribuciones o tributos por la apertura de establecimientos comerciales, industriales y de servicios; por la construcción de obras y el derribo de edificios; por la ocupación de vías públicas municipales y por el recogido y disposición de desperdicios, disponiendo que tanto la Administración de Reglamentos y Permisos como la Oficina de Permisos Municipal, en el caso de municipios autónomos, no podrán otorgar permisos de construcción a ninguna obra a ser realizada en un municipio que no cumpla con los requisitos de dicha sección;

**POR CUANTO:** La Sección 2.003 de dicha Ley faculta a los municipios para que, en el ejercicio de sus facultades para reglamentar, investigar, emitir decisiones, certificados, permisos, endosos y concesiones, pueda imponer y cobrar multas administrativas de hasta un máximo de mil dólares (\$1,000) por infracciones a sus ordenanzas, resoluciones y reglamentos de aplicación general, conforme se establezca por ley u ordenanza, adoptando un procedimiento uniforme para la imposición de multas administrativas que contenga las garantías del debido procedimiento de ley similar al establecido en la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". Mediante el Capítulo XVII del Código Administrativo del Municipio de San Juan, adoptado mediante la Ordenanza Número 23, Serie 2001-2002, según enmendado, el Municipio de San Juan adoptó un procedimiento administrativo uniforme para la imposición de multas administrativas;

**POR CUANTO:** Los Artículos 2.004(h) y 5.005(m) de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, autorizan a los municipios a establecer política, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y a su óptimo desarrollo y para aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que deban someterse a su consideración y aprobación;

**POR CUANTO:** Los Artículos 13.004 y 13.008 de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, autorizan a los municipios a elaborar y adoptar Planes de Ordenación Territorial, los cuales constituyen instrumentos de ordenación integral de la totalidad del territorio municipal y deberán proteger los suelos, promover el uso balanceado, provechoso y eficaz de los mismos, así como propiciar el desarrollo cabal de cada municipio;

**POR CUANTO:** El Artículo 13.024 de dicha Ley faculta a los municipios para disponer, administrar o requerir el mecanismo de Transferencias de Derechos de Desarrollo donde a éste haya sido determinado en un Plan de Ordenación;

**POR CUANTO:** El Municipio de San Juan aprobó su Plan de Ordenación Territorial mediante la Ordenanza Número 73, Serie 2001-2002, de 26 de febrero de 2002. La Junta de Planificación lo adoptó mediante la Resolución JP-PT-18 de 9 de octubre de 2003-04-14. La Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico lo aprobó mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2003-16 de 13 de marzo de 2003, fecha esta última de su vigencia, de conformidad con las disposiciones del Capítulo 225 de la Ley de Municipios Autónomos;

**POR CUANTO:** El Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan contiene tres (3) conjuntos de documentos: el Memorial, el Programa, y la Reglamentación. Además, el Plan está apoyado por noventa y ocho (98) Planes Especiales, diseñados para atender situaciones específicas de la Ciudad;

**POR CUANTO:** El Municipio de San Juan ha creado, mediante la Ordenanza Número 41, Serie 2004-2005, una Oficina de Planificación y Ordenación Territorial, la cual ha de ejercer las facultades transferidas sobre ordenación territorial de la Junta de Planificación y a la

cual se transfirieron las funciones que tenía el Programa de Ordenación Territorial del Departamento de Urbanismo;

**POR CUANTO:** El 25 de abril de 2005, el Alcalde solicitó del Gobernador de Puerto Rico, la transferencia de las funciones de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos, luego de que mediante la Ordenanza Número 42, Serie 2004-2005, se autorizara dicha petición. El municipio solicitó las facultades sobre la ordenación territorial hasta la Jerarquía V, la cual incluye las funciones de la Junta más complejas que pueden delegarse, en armonía con la Ley. En estos momentos se está desarrollando el proceso de negociación previa del Convenio de Delegación de Competencias;

**POR CUANTO:** En virtud del Artículo 11 de la Ley Número 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico", una vez se deleguen las funciones de dicha agencia, el Municipio estará autorizado a instar los recursos legales necesarios para atender, denunciar, procesar y resolver las querellas sobre las violaciones de uso y construcción relacionadas con las facultades transferidas. A esos efectos, la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial podrá emitir órdenes provisionales prohibiendo la urbanización o desarrollo de terrenos o la construcción de estructuras o instalaciones en violación a la Ley Orgánica de la Junta y sus reglamentos; expedir órdenes de hacer o no hacer y de cese y desistimiento para que se tomen medidas preventivas o de control para lograr los propósitos de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación y sus reglamentos, de las cuales la persona afectada podrá solicitar vista administrativa para exponer razones para que la Oficina considere revocar, modificar, o de otro modo, sostener dicha orden. La resolución, orden o dictamen de la Oficina solo podrá ser revisada por el Tribunal de Apelaciones. También podrá imponer multas administrativas, no menores de cien dólares (\$100), ni mayores de cinco mil dólares (\$5,000), a tenor con el procedimiento dispuesto mediante reglamento de la Junta, a cualquier persona que deje de cumplir con cualquier reglamento u orden adoptados a base de las funciones y facultades que dicha Ley le asignen;

**POR CUANTO:** En armonía con el Artículo 13.024 de la Ley, se aprobaron las Secciones 2.20 y 2.21 del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, estableciendo el Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo, con el propósito de viabilizar la conservación permanente de reservas naturales y de terrenos ambientalmente sensitivos como los bosques y los cuerpos de agua (litoral, ríos, quebradas, aljibes y lagunas, entre otros), en la Zona Sur de la Ciudad (Barrios Caimito, Cupey, Quebrada Arenas y Tortugo). Los terrenos calificados como Bosque Uno (B-1) en el Plan Territorial, deberán permanecer libres del proceso urbanizador, sin que el Municipio tenga que expropiarlos o compensar económicamente a los afectados. En su lugar, se les brinda créditos de derechos de desarrollo que pueden ser transferidos a las zonas ya urbanizadas, en Río Piedras, Santurce, San Juan y Hato Rey, logrando así el doble propósito de preservar los terrenos de valor ambiental y densificar y maximizar el uso del suelo en aquellas áreas que tengan capacidad para absorber un aumento en la densidad;

**POR CUANTO:** Las Transferencias de Derechos de Desarrollo facilitan la implantación de las metas, políticas y objetivos del Plan de Ordenación Territorial de repoblar, rehabilitar y revitalizar la zona urbana y de conservar las áreas verdes en la zona Sur, además de brindarle a los propietarios de los terrenos al Sur, identificados como Suelo Rústico Común y Especialmente Protegido, una alternativa al desarrollo, mediante la cual puedan derivar un uso económicamente beneficioso, sin alterar recursos o valores naturales;

**POR CUANTO:** El Artículo 13.013 de la Ley de Municipios Autónomos faculta a la Oficina de Ordenación Territorial para supervisar el desarrollo y cumplimiento de los Planes de Ordenación, irrespectivamente de la delegación de funciones de la Junta de Planificación. La Sección 1.11 del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan faculta al Director de la Oficina de Ordenación Territorial, a iniciativa propia o a petición de cualesquiera de las Agencias, Municipios, Proponentes o partes interesadas, relacionados con un proyecto o desarrollo, mediante resolución al efecto, para clarificar e interpretar las disposiciones de dicho Reglamento en casos de dudas o conflictos, en armonía con los fines y propósitos generales de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, y de la Ley Número 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada;

**POR CUANTO:** El Artículo 13.010 de la Ley de Municipios Autónomos faculta a las Juntas de Comunidad para asesorar al municipio en el cumplimiento de los Planes de Ordenación y de los Reglamentos de un área geográfica específica y de vigilar la implantación y cumplimiento de dichos documentos, tanto por el municipio como por las agencias del Gobierno Central;

**POR CUANTO:** El Inciso (p) del Artículo 5 de la Ley Número 76 de 24 de junio de 1976, según enmendado, obliga al Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos a velar por el cumplimiento de cualquier ordenanza que regule la construcción en Puerto Rico. Además, el Artículo 13.018 de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, dispone que una vez un municipio tenga en vigor un Plan de Ordenación pero no se le hayan transferido facultades de ordenación territorial, toda solicitud de aprobación, autorización o permiso de uso o construcción, y toda solicitud de enmienda a los Planos de Ordenación que sea presentada ante la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos deberá notificarse, mediante copia del documento de que se trate, al municipio que corresponda para que éste tenga la oportunidad de evaluarlo y presentar su posición al respecto;

**POR CUANTO:** El 19 de marzo de 2003, el Director de Planificación y Ordenación Territorial se comunicó con el Presidente de la Junta de Planificación y con el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos para que se requiriera de todo proponente que, antes de la aprobación del permiso de construcción, someta la certificación del Municipio del cumplimiento con las Secciones 2.21, 2.20, subsección f, inciso 1 y 4.06 del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan. Además, el 22 de septiembre de 2005, se comunicó con el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos solicitando su colaboración para que se requiriera a los proponentes el cumplimiento del requisito mandatario establecido en la Sección 2.21 del Reglamento de Ordenación Territorial. A pesar de ello, dichas agencias no están requiriendo el cumplimiento de dichas disposiciones;

**POR CUANTO:** Un estudio preliminar efectuado por la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial reflejó que aproximadamente seiscientos sesenta (660) de los casos que recibe la Administración de Reglamentos y Permisos anualmente, están obligados a pagar los derechos del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo y que, de éstos, sólo el veintinueve por ciento (29%) son notificados al Municipio, lo que representa una pérdida de millones de dólares para el Programa;

**POR CUANTO:** El incumplimiento con estas disposiciones afectan la implantación del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo del Municipio de San Juan, encaminado a proteger las áreas verdes y al redesarrollo de los centros urbanos, y las proyecciones para mejoras en las vías públicas de la Ciudad Capital.

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

**Sección 1ra.:** Sin menoscabo de las facultades conferidas en el Artículo 2.007 de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, el Director de Finanzas del Municipio de San Juan notificará a la Oficina de Permisos sobre toda Declaración de Actividad radicada ante su Oficina para el Pago del Arbitrio de Construcción. Además, será obligación del Oficial de Permisos el notificarle al Director de Planificación y Ordenación Territorial sobre toda solicitud de permiso de construcción que le sea notificada por la Administración de Reglamentos y Permisos o por la Oficina de Finanzas del Municipio, mediante los formularios prescritos para esos efectos.

**Sección 2da.:** El Director de Planificación y Ordenación Territorial determinará la cuantía de los derechos que deberán pagarse por concepto del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo conforme a la reglamentación aplicable e informará su decisión al solicitante mediante correo certificado con acuse de recibo o entrega registrada con acuse de recibo antes de quince (15) días después de recibida la notificación de la Oficina de Permisos. Se le apercibirá al solicitante del derecho a solicitar vista formal, reconsideración, apelación o revisión y los términos que correspondan. Copia de dicha determinación le será remitida al Director de Finanzas y al Oficial de Permisos.

El contribuyente deberá efectuar el pago de los derechos del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo en la Oficina de Recaudaciones de la División de Finanzas dentro de los quince (15) días laborables siguientes a la notificación de la determinación mediante giro bancario o cheque certificado pagadero a favor del Municipio. Se emitirá un recibo de pago identificando que se trata de los derechos del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo.

**Sección 3ra.:** Al recibir la determinación preliminar del Director de Planificación y Ordenación Territorial el contribuyente podrá:

1. Proceder dentro de los quince (15) días laborables siguientes al acuse de recibo, con el pago de los derechos, aceptando así la determinación del Director de Planificación y Ordenación Territorial como una determinación final;
2. Proceder con el pago de los derechos impuestos bajo protesta dentro de los quince (15) días laborables siguientes al acuse de recibo de la notificación de la determinación preliminar; y dentro del término de veinte (20) días a partir de la fecha de haberse efectuado el pago, solicitar por escrito la reconsideración de la determinación preliminar del Director de Planificación y Ordenación Territorial y/o vista administrativa, radicando dicha solicitud ante la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial;
3. Negarse a efectuar el pago, detener su plan de construcción, posponer la fecha de comienzo de la obra y solicitar una revisión judicial, según lo dispuesto en el Artículo 15.002 de la Ley de Municipios Autónomos, dentro del término improrrogable de veinte (20) días a partir de la notificación de la determinación preliminar del Director de Planificación y Ordenación Territorial.

**Sección 4ta.:** Todo contribuyente que pague los derechos del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo voluntariamente o bajo protesta, recibirá un recibo de pago; por lo que, a su presentación ante la Administración de Reglamentos y Permisos, ésta podrá expedir el Permiso de Construcción correspondiente.

**Sección 5ta.:** Cuando el contribuyente haya pagado bajo protesta, radicará un escrito de reconsideración con copia del recibo de pago en la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial dentro del término de veinte (20) días a partir de la fecha de haberse efectuado el pago, o podrá solicitar vista administrativa dentro de dicho término. En casos de reconsideración, el Director de Planificación y Ordenación Territorial tendrá un término de quince (15) días para

emitir una determinación final en cuanto a la obligación del contribuyente de pagar los derechos del Programa. Se notificará al contribuyente la determinación final por correo certificado con acuse de recibo o personalmente con acuse de recibo, así como el monto de los derechos recomputados y la deficiencia o el crédito, según proceda. En la resolución, se advertirá a la parte afectada de su derecho a instar acción judicial ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de depósito en el correo de la notificación (fecha en que comenzará a transcurrir el término), en armonía con el Artículo 15.002 de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada. Copia de dicha resolución le será remitida al Director de Finanzas y al Oficial de Permisos.

**Sección 6ta.:** Si el contribuyente solicita una vista administrativa para exponer las razones para que el Municipio considere revocar, modificar, o de otro modo, sostener la determinación, dentro del término de veinte (20) días, contados a partir del pago bajo protesta, el Director de Ordenación Territorial designará a un representante, preferiblemente abogado, para que actúe como Oficial Examinador para conducir el procedimiento de vista, el cual estará sujeto a las siguientes normas:

**(a) CONFERENCIA CON ANTELACIÓN A LA VISTA**

En los casos que lo estime pertinente, el Oficial Examinador podrá ordenar que se celebre una conferencia con antelación a la vista.

**(b) NOTIFICACIÓN DE VISTAS**

La Oficina notificará por escrito a todas las partes o a sus representantes autorizados e interventores, la fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista. La notificación se deberá efectuar por correo o personalmente con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista, excepto que por causa debidamente justificada, consignada en la notificación, sea necesario acortar dicho período. Las notificaciones contendrán la siguiente información:

- Fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista, así como su naturaleza y propósito.
- Advertencia de que las partes, podrán comparecer asistidas de abogados, pero no estarán obligadas a estar así representadas, incluyendo los casos de corporaciones y sociedades.
- Cita de la disposición legal o reglamentaria que autoriza la celebración de vista.
- Referencia a las disposiciones legales o reglamentarias presuntamente infringidas, si se imputa una infracción a las mismas, y a los hechos constitutivos de tal infracción.
- Apercebimiento de las medidas que la Oficina podrá tomar si una parte no comparece a la vista.
- Advertencia de que la vista no podrá ser suspendida.

**(c) PARTICIPACIÓN EN LAS VISTAS**

Se permitirá la participación en las vistas a cualquier parte interesada o interventor que solicite expresarse sobre el asunto en consideración. La Oficina proveerá oportunidades para someter comentarios por escrito durante un término no menor de treinta (30) días, contados a partir de la notificación de la fecha de la vista.

**(d) SUSPENSIÓN O POSPOSICIÓN DE VISTAS SEÑALADAS**

Cualquier solicitud de suspensión o transferencia de vista, previo a iniciada la misma, deberá radicarse por escrito en la Oficina, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha de celebración de la vista, expresando las razones que justifican la suspensión o posposición. El peticionario notificará y enviará copia de la solicitud a las otras partes participantes en el proceso dentro de los cinco (5) días señalados.

Si por alguna circunstancia, la vista no pudiese ser concluida en la fecha señalada para la misma, el Oficial Examinador podrá notificar, oralmente, la fecha de su continuación o podrá notificar por escrito a los comparecientes o a sus representantes legales, la fecha de continuación de la vista.

**(e) REGISTRO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE LAS VISTAS**

Todo el proceso de las vistas será grabado o estenografiado.

**(f) PROCEDIMIENTO DURANTE LA VISTA**

El Oficial Examinador, dentro de un marco de relativa informalidad, ofrecerá a todas las partes el tiempo, razonablemente necesario, para una divulgación completa de todos los hechos y cuestiones en discusión, la oportunidad de responder, presentar evidencia y argumentar, conducir contra interrogatorio y someter evidencia en refutación.

El Oficial Examinador, a su discreción, fijará la duración de la argumentación oral y del interrogatorio y contra interrogatorio de testigos.

**(g) DELEGACIÓN PARA DISPOSICION DE ASUNTOS PROCESALES**

El Oficial Examinador, tendrá autoridad para disponer de todos los asuntos procesales y relativos a la evidencia a presentarse en el caso, incluyendo los incidentes relativos al descubrimiento de pruebas; y podrá emitir las resoluciones interlocutorias que fueren necesarias.

Las determinaciones así tomadas por el Oficial Examinador, serán consideradas como de la Oficina y sólo serán revisables por moción de reconsideración radicada luego de la resolución final del caso.

**(h) APLICACIÓN DE LAS REGLAS DE EVIDENCIA**

Las Reglas de Evidencia no serán aplicables en los procedimientos seguidos en las vistas, pero los principios fundamentales de evidencia, se podrán utilizar para lograr una solución rápida, justa y económica del procedimiento.

**(i) MECANISMOS DE DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA**

En los procedimientos de vistas no serán de aplicación los mecanismos de descubrimiento de prueba. Sin embargo, la parte afectada por la determinación tendrá derecho a solicitar, dentro de un tiempo razonable con antelación a la vista, todos los documentos, informes y evidencia utilizados por la Oficina para emitir su determinación.

**(j) CITACIÓN Y SOLICITUD EN AUXILIO DE JURISDICCIÓN**

El Director podrá emitir citaciones para la comparecencia de testigos; órdenes para la producción de documentos, materiales y otros objetos; y órdenes protectoras, conforme a las reglas de procedimiento civil.

En caso de incumplimiento de una orden o requerimiento, el Director podrá solicitar a la Oficina de Asuntos Legales del Municipio que se presente ante el foro judicial el recurso que a los efectos pertinentes corresponda.

**(k) ORDEN DE PRESENTACIÓN DE LA PRUEBA**

El Oficial Examinador, a su discreción, regulará el orden de las presentaciones. Ordinariamente, la parte que tenga el peso de la prueba tiene el turno inicial, antes de expresarse las agencias y las demás partes.

**(l) SOLICITUD PARA SOMETER ESCRITOS Y OTROS DOCUMENTOS CON POSTERIORIDAD A LA VISTA**

El Oficial Examinador podrá conceder término que no excederá de quince (15) días, *motu proprio* o a solicitud de una parte o de una agencia, para someter escritos y otros documentos con posterioridad a la vista y darle oportunidad de réplica a las demás partes. En esta situación y cuando se sometan escritos después de la vista por cualquier parte o agencia, ésta deberá notificar a las demás partes. De no ser notificadas las demás partes, los escritos no se considerarán por la Oficina para la determinación que tome sobre el caso.

**(m) PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS DE DETERMINACIONES DE HECHOS Y DE CONCLUSIONES DE DERECHO**

El Oficial Examinador podrá conceder a las partes un término de quince (15) días, después de concluir la vista para la presentación de propuestas sobre determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. Las partes podrán, voluntariamente, renunciar a que se declaren las determinaciones de hechos.

**(n) EXCLUSIÓN DE EVIDENCIA Y TOMA DE CONOCIMIENTO OFICIAL**

El Oficial Examinador podrá excluir aquella evidencia que sea impertinente, inmaterial, repetitiva o inadmisibles por fundamentos constitucionales o legales basados en privilegios evidenciarios reconocidos por los Tribunales de Puerto Rico y podrá tomar conocimiento oficial de todo aquello que pudiera ser objeto de conocimiento judicial en los Tribunales de Justicia.

**(o) RENUNCIA A TÉRMINO PARA RESOLVER**

En aquellos casos en que se concede una suspensión de la vista, o se le concede un término para someter información adicional para radicar un escrito, o el proponente solicita prórroga para cumplir con requerimientos de información para el análisis del caso, se entenderá que el solicitante renuncia al período establecido por ley para que la Oficina resuelva el caso.

**(p) SANCIONES Y MULTAS**

Toda persona que durante el curso de los procedimientos o de una vista observe una conducta irrespetuosa hacia el examinador o hacia alguno de los asistentes a la vista, o que intencionalmente interrumpa o dilate los procedimientos sin causa justificada, podrá ser sancionada con una multa administrativa que no excederá de trescientos dólares (\$300), a discreción del examinador que preside los procedimientos donde surja la conducta prohibida. El Oficial Examinador advertirá a los presentes sobre esta disposición al inicio de la vista.

**(q) INFORME DEL EXAMINADOR**

El Oficial Examinador, con posterioridad a la vista, rendirá un informe al Director con sus determinaciones de hechos, conclusiones de derecho y sus recomendaciones.

**(r) DECISIÓN FINAL DEL DIRECTOR**

El Director tomará su determinación final considerando la totalidad del expediente, mediante resolución, en la cual incluya las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho que fundamenten la decisión tomada.

Se notificará, por correo certificado a las partes, cuyas direcciones obren en el expediente. En la resolución, se advertirá a la parte afectada de su derecho a solicitar una reconsideración de la determinación de la Oficina, dentro del término de veinte (20) días a partir de la fecha del archivo en autos de la notificación.

También se le advertirá que de no optarse por el procedimiento de reconsideración antes indicado, el proponente tendrá derecho a instar acción judicial ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de depósito en el correo de la notificación (fecha en que comenzará a transcurrir el término), en armonía con el Artículo 15.002 de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.

**(s) RECONSIDERACIÓN DESPUÉS DE VISTA**

El Director de la Oficina deberá considerar las mociones de reconsideración dentro de los quince (15) días de haberse presentado.

Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se archive en autos una copia de la notificación de la resolución resolviendo definitivamente la moción de reconsideración.

Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la Moción de Reconsideración. Si la Oficina acoge la Moción de Reconsideración pero deja de tomar alguna acción con relación a la moción dentro de los noventa (90) días de ésta haber sido radicada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días salvo que la Oficina, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

**Sección 7ma.:** Si el contribuyente hubiese pagado en exceso, el municipio deberá reembolsar lo pagado en exceso dentro de los treinta (30) días después de la notificación al contribuyente. Cuando se requiera el pago de una deficiencia por el contribuyente, éste deberá efectuar el mismo dentro del término de treinta (30) días a partir de la notificación.

**Sección 8va.:** El Director de la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial tendrá las siguientes funciones y facultades, las cuales ejercerá *motu proprio* o a petición de parte interesada o de las Juntas de Comunidad:

1. Inspeccionar toda obra de construcción a los fines de determinar si dicha obra cumple con todos los requisitos del Reglamento y el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, y en específico con los requisitos mandatorios de las Secciones 2.20, 2.21 y 4.06 del Reglamento de Ordenación Territorial.

2. Demandar y comparecer ante todos los tribunales de justicia, juntas, comisiones y otros organismos de similar naturaleza, representado por los abogados del Municipio o por cualquier abogado particular que al efecto contrate la Oficina de Asuntos Legales del Municipio,

a los fines de lograr el cumplimiento del Plan de Ordenación Territorial y del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan.

3. Emitir órdenes provisionales prohibiendo la construcción de estructuras o instalaciones en violación al Plan de Ordenación Territorial y sus reglamentos.

4. Expedir órdenes de hacer o no hacer y de cese y desistimiento para que se tomen medidas preventivas o de control que a su juicio sean necesarias para lograr los propósitos del Plan de Ordenación Territorial y sus reglamentos. La persona natural o jurídica, contra la cual se expidiere una orden al amparo de esta sección, podrá solicitar vista administrativa para exponer razones para que el Municipio considere revocar, modificar, o de otro modo, sostener dicha orden, a tenor con el procedimiento establecido en la Sección 6ta. de esta Ordenanza.

5. Imponer multas administrativas, no menores de doscientos dólares (\$200), ni mayores de mil dólares (\$1,000) a cualquier persona que deje de cumplir con cualquier reglamento u orden del Director, adoptado a base de las funciones y facultades que esta ordenanza y otras leyes le asignen, incluyendo el ofrecer información falsa, a sabiendas de su falsedad. Las multas administrativas se tramitarán a tenor con el procedimiento establecido en el Capítulo XVII del Código Administrativo del Municipio de San Juan, adoptado mediante la Ordenanza Número 23, Serie 2001-2002, según enmendada. El Director determinará la cuantía de la multa tomando en consideración, entre otros los siguientes factores: naturaleza de la falta, impacto en las comunidades colindantes, reincidencia, daño ocasionado a la ordenación del territorio municipal o a los programas del Municipio. El Director de Ordenación Territorial le notificará la determinación de la multa a la Policía Municipal, quien procederá a expedir el boleto de infracción. El Director podrá imponer multa separada por cada día en que se viole o incumpla cualquier restricción, reglamento u orden adoptada en virtud de las facultades que esta Ordenanza y otras leyes le asignan. Cada violación independiente puede sancionarse con multa no menor de doscientos dólares (\$200) ni mayor de mil dólares (\$1,000) diarios, por un máximo de cuarenta (40) días consecutivos. Si el dueño de la propiedad afectado por la notificación de multa administrativa considera que con dicha propiedad no se ha cometido la falta administrativa que se imputa podrá solicitar reconsideración al Municipio, mediante el procedimiento establecido en el Capítulo XVII del Código Administrativo del Municipio de San Juan, adoptado mediante la Ordenanza Número 23, Serie 2001-2002, según enmendada.

6. Adoptar un sello oficial, del cual se tomará conocimiento oficial por todos los organismos gubernamentales del Municipio de San Juan y del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, para la debida autenticación de sus órdenes, resoluciones o acuerdos y las copias certificadas de sus órdenes, resoluciones, decisiones o acuerdos expedidos bajo su sello, se considerarán, al igual que el original, evidencia de su contenido.

**Sección 9na.:** Será obligación del Director utilizar las facultades que esta Ordenanza le confiere para hacer valer los reglamentos, órdenes o restricciones adoptadas en virtud del Plan de Ordenación del Municipio de San Juan, mediante la imposición de multas administrativas a personas, naturales o jurídicas, que violen o incumplan cualquier restricción, reglamento u orden sobre ordenación del territorio municipal, adoptada en armonía con la Ley, cuando el interés público lo requiera. El Director tendrá la facultad de decretar la paralización inmediata de una obra de construcción que violente la reglamentación sobre ordenación territorial del Municipio.

**Sección 10ma.:** El Director de Planificación y Ordenación Territorial podrá realizar inspecciones en obras de construcción para asegurarse del cumplimiento de las leyes, ordenanzas y reglamentos que administra y de las resoluciones, órdenes y autorizaciones que expida, sin previa orden de registro o allanamiento, en los siguientes casos:

- (a) en casos de emergencias, o que afecten la seguridad o salud pública;

- (b) al amparo de las facultades de permisos u otras similares;
- (c) en casos en que la información es obtenible a simple vista o en sitios públicos por mera observación.

En situaciones en que exista una expectativa razonable de intimidad, el Director coordinará con la Oficina de Asuntos Legales para la obtención previa de una orden de registro.

Se podrán realizar inspecciones e investigaciones conjuntas con la Administración de Reglamentos y Permisos con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las leyes especiales por las cuales deben velar. El Director de Planificación y Ordenación Territorial también podrá radicar querellas ante la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos, cuando haya podido observar la violación de cualquier disposición de ley o reglamento que administran dichas agencias y que afecten el ordenado funcionamiento de la ordenación del territorio municipal.

El Director podrá requerir información razonable y pertinente de personas y entidades privadas que realicen obras de construcción dentro de los límites jurisdiccionales del Municipio de San Juan relacionada con el cumplimiento del Plan de Ordenación Territorial y su reglamentación.

Toda persona a la que se le solicite información podrá impugnar la solicitud mediante planteamiento escrito dirigido al Director de Planificación y Ordenación Territorial. La impugnación sólo podrá fundamentarse en que el requerimiento de información sea irrazonable o exceda la autoridad del Director por no tener relación alguna con las normas de ordenación territorial del Municipio.

**Sección 11ra.:** Al ejercer las acciones autorizadas por esta Ordenanza, el Director de Planificación y Ordenación Territorial cumplirá con las disposiciones de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", de acuerdo al tipo de procedimiento de que se trate.

**Sección 12da.:** Copia de esta Ordenanza será enviada al Honorable Gobernador, a la Junta de Planificación y a la Administración de Reglamentos y Permisos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

**Sección 13ra.:** Esta Ordenanza comenzará a regir diez días a partir de su publicación en un periódico de circulación general según dispone la Ley de Municipios Autónomos.

Elba A. Vallés Pérez  
Presidenta

**YO, CARMEN M. QUIÑONES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

**CERTIFICO:** Que la precedente es el texto original del Proyecto de Ordenanza Número 19, Serie 2005-2006, aprobado por la Legislatura Municipal de San

Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria, celebrada el día 22 de noviembre de 2005, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Dinary Camacho Sierra, Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Paulita Pagán Crespo, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlinger Bonilla, José A. Dumas Febres, Roberto Fuentes Maldonado, Diego G. García Cruz, Angel L. González Esperón, Rafael R. Luzardo Mejías, Ramón Miranda Marzán, Rubén A. Parrilla Rodríguez; y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; y constando haber estado debidamente excusados los señores S. Rafael Hernández Trujillo y Manuel E. Mena Berdecía.

**CERTIFICO, ADEMAS,** que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

**Y PARA QUE ASI CONSTE,** y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las trece páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 23 de noviembre de 2005.

Carmen M. Quiñones  
Secretaria  
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

\_\_\_\_de \_\_\_\_\_ de 2005

Jorge A. Santini Padilla  
Alcalde