

**MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA¹**

**ORDENANZA NUM. 34
SERIE 2007-2008
(P. de O. Núm. 32, Serie 2007-2008)**

APROBADA:

31 DE MARZO DE 2008

ORDENANZA

PARA ADOPTAR EL “REGLAMENTO PARA EL PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN”; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991”, 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 5.005 (m) de la referida Ley, faculta y establece como un deber de la Legislatura Municipal, aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que, de acuerdo a esta Ley o cualquier otra Ley, deban someterse a su consideración y aprobación;

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 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;

POR CUANTO: El Artículo 2.004(h) de la citada Ley Núm. 81, autoriza 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;

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico

POR CUANTO: Los Artículos 13.004 y 13.008 de la misma Ley Núm. 81, autorizan a los municipios a elaborar y adoptar Planes de Ordenación Territorial. Se dispone que estos constituyen instrumentos de ordenación integral de la totalidad del territorio municipal y que entre sus propósitos figuran los de 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 13.021 de la Ley de Municipios Autónomos, faculta a los municipios, una vez vigente un Plan Territorial, a utilizar seis (6) nuevas competencias para viabilizar la ordenación territorial, entre las que se incluye en su inciso (c) la llamada "Transferencia de Derechos de Desarrollo". Estas competencias pueden ser utilizadas según dispuesto por ley y el reglamento adoptado por la Junta de Planificación, toda vez que el uso de las competencias no está condicionado a la transferencia de facultades o competencias sobre autorizaciones o permisos;

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

POR CUANTO: De acuerdo al Artículo 3.009 de la Ley de Municipios Autónomos, el Alcalde es la máxima autoridad de la Rama Ejecutiva del gobierno municipal y en tal calidad le corresponde su dirección, administración y fiscalización;

POR CUANTO: El Artículo 13.024 de la Ley de Municipios Autónomos faculta a la Junta de Planificación y a la Administración de Reglamentos y Permisos, cada cual según corresponda de acuerdo a su ámbito jurisdiccional, a disponer, administrar o requerir el mecanismo de Transferencia de Derechos de Desarrollo para cumplir con lo dispuesto en un Plan de Ordenación Territorial;

POR CUANTO: De acuerdo a su ámbito jurisdiccional, la Oficina de Permisos tiene a su cargo todas las actividades relacionadas con el otorgamiento de Permisos del Municipio de San Juan;

POR CUANTO: El Oficial de Permisos y el personal destacado en la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, posee por definición y por las descripciones y funciones de los puestos en los expedientes según los archivos de la Oficina de Recursos Humanos del Municipio de San Juan; la experiencia, el conocimiento técnico y las destrezas para procesar y certificar toda solicitud de Certificación de Pago por concepto de Transferencia de Derechos de Desarrollo;

POR CUANTO: En virtud de la "Ordenanza Núm. 17, Serie 2007-2008" se delegó en el Oficial de Permisos del Municipio de San Juan, la facultad para computar, certificar o eximir el Pago por concepto de "Transferencia de Derechos de Desarrollo" de acuerdo y en cumplimiento con el "Plan y el Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan";

POR CUANTO: La referida Ordenanza faculta al Oficial de Permisos para realizar todas las gestiones necesarias y redactar cualquier reglamento o directriz para el cómputo, certificación o exención de Pago por concepto de Transferencia de Derechos de Desarrollo. Se dispone además, que cualquier reglamento así redactado será presentado a la Legislatura Municipal para su aprobación final.

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

Sección 1ra.: Adoptar el “Reglamento para el Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo del Municipio de San Juan”, copia del cual se incluye y se hace formar parte de esta Ordenanza.

Sección 2da.: Copia de esta Ordenanza y del Reglamento que mediante ésta se adopta, será enviada a la Junta de Planificación, a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) y al Departamento de Estado.

Sección 3ra.: Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden, la cual en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere la incompatibilidad.

Sección 4ta.: Si cualquier parte, párrafo o sección de esta Ordenanza fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por un Tribunal con jurisdicción y competencia, la sentencia dictada a tal efecto solo afectará aquella parte, párrafo o sección de esta Ordenanza, cuya inconstitucionalidad, nulidad, o validez hubiere sido declarada.

Sección 5ta.: Esta Ordenanza comenzará a regir a los diez (10) días de su publicación, según lo dispone el Artículo 2.003 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.

Paulita Pagán Crespo
Presidenta Interina

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 32, Serie 2007-2008, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria, celebrada el día 24 de marzo de 2008, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Paulita Pagán Crespo, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlingeri Bonilla, José A. Dumas Febres, Diego G. García Cruz, Angel L. González Esperón, Rafael R. Luzardo Mejías, Ramón Miranda Marzán; y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; con los votos en contra de los señores Roberto Fuentes Maldonado y Rubén A. Parrilla Rodríguez; constando haber estado ausente el señor S. Rafael Hernández Trujillo y debidamente excusados la señora Dinary Camacho Sierra y el señor Manuel E. Mena Berdecía.

CERTIFICO, ADEMÁS, 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 treinta y seis páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 25 de marzo de 2008.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

____de _____de _____

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde



**REGLAMENTO DEL PROGRAMA
DE TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE
DESARROLLO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN**



INDICE

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES 8

Artículo 1.01 Título.....	8
Artículo 1.02 Base Legal.....	8
Artículo 1.03 Propósito.....	8
Artículo 1.04 Aplicabilidad.....	8
Artículo 1.05 Derogación.....	8
Artículo 1.06 Competencia de la Oficina de Permisos.....	9
Artículo 1.07 Interpretación del Reglamento.....	9
Artículo 1.08 Términos Definidos y Empleados.....	10
Artículo 1.09 Cláusula de Separabilidad y Salvedad.....	10

CAPÍTULO II DEFINICIONES 10

CAPÍTULO III FACULTADES DEL OFICIAL DE PERMISOS 12

Artículo 3.01 Base Jurídica.....	12
Artículo 3.02 Solicitud de Certificación.....	13
Artículo 3.03 Responsabilidades del Oficial de Permisos.....	14
Artículo 3.04 Vigencia del Permiso.....	15

CAPÍTULO IV SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE PAGO POR CONCEPTO DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO (TDD) 16

Artículo 4.01 Presentación.....	16
Artículo 4.02 Requisitos Jurisdiccionales.....	16

CAPÍTULO V CÁLCULO DE LOS DERECHOS DE DESARROLLO PARA LAS UNIDADES EXISTENTES 16

Artículo 5.01 Concepto.....	16
Artículo 5.02 Áreas Remitentes.....	17
Artículo 5.03 Áreas Receptoras.....	17
Artículo 5.04 Proyectos Exentos.....	19

CAPÍTULO VI CÓMPUTO PARA VIABILIZAR LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO 21

Artículo 6.01 Transferencia de Derechos de Desarrollo en las Parcelas Receptoras.....	21
Artículo 6.02 Determinación de los Usos y la Capacidad de Desarrollo.....	21
Artículo 6.03 Disposiciones Generales.....	21
Artículo 6.04 Condiciones para la Transferencia de Derechos de Desarrollo.....	21

CAPÍTULO VII PROCEDIMIENTOS POSTERIORES 22

Artículo 7.01 Notificación	22
Artículo 7.02 Entrega de Certificación de Pago de Transferencia de Derechos de Desarrollo	22
Artículo 7.03 Requisitos de Presentación ante el Registro de la Propiedad	23
Artículo 7.04 Revisión Judicial	24
Artículo 7.05 Procedimiento de Pago	24
Artículo 7.06 Revisión Administrativa	24
Artículo 7.07 Vista Administrativa	25
Artículo 7.08 Seguridad	29

CAPÍTULO VIII PRINCIPIO DE LEGALIDAD 29

Artículo 8.01 Cláusula de Salvedad (“Grandfather clause”)	29
---	----

CAPÍTULO IX SANCIONES 30

Artículo 9.01 Sanciones.....	30
Artículo 9.02 Responsabilidades.....	30
Artículo 9.03 Multas Administrativas	30

CAPÍTULO X ACUERDOS FINALES 32

CAPÍTULO XI VIGENCIA 33

Artículo 11.01 Vigencia.....	33
------------------------------	----

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.01 Título

Este reglamento se denominará y citará como el “Reglamento del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo del Municipio Autónomo de San Juan”, (en adelante el “Reglamento de TDD”).

Artículo 1.02 Base Legal

El Reglamento de TDD, se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones del Artículo 13.021 sobre las nuevas competencias para viabilizar la ordenación territorial; y, el Artículo 13.024 sobre Transferencia de Derechos de Desarrollo tal como aparece en la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” (en adelante la “Ley de Municipios Autónomos”).

También se adopta al amparo de las disposiciones del Capítulo II de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, conocida como el “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”, según enmendado, y su Artículo 2.04 donde se especifica que “la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan ejercerá todas las facultades y poderes de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), que le sean delegadas al Municipio mediante Convenio, en armonía con las disposiciones legales aplicables”.

Artículo 1.03 Propósito

El propósito del Reglamento de TDD es establecer los requisitos para el cómputo y certificación de pago para cada Transferencia de Derechos de Desarrollo dentro del territorio del Municipio de San Juan. Las disposiciones contenidas en este reglamento aplican para:

1. Determinación de las Unidades de los Derechos de Desarrollo Existente: Parcelas Remitentes y Parcelas Receptoras.
2. Determinación de los Usos e Intensidad Permisibles en las Parcelas Remitentes que Transfieran sus Derechos de Desarrollo del Municipio de San Juan.
3. Normas para Viabilizar la Transferencia de Derechos de Desarrollo en las Parcelas Receptoras.
4. Toda persona natural o jurídica; pública o privada; y, cualquier agrupación de aquella, que emprenda obras de rehabilitación; ya sea para entidades privadas, públicas o semi-públicas.

Artículo 1.04 Aplicabilidad

El Reglamento de TDD aplicará a todos los terrenos dentro del ámbito territorial bajo la jurisdicción del Municipio de San Juan.

Artículo 1.05 Derogación

Cualquier reglamentación que esté en vigor a la aprobación del Reglamento de TDD y que en todo o en parte entre en conflicto con el mismo, queda por la presente derogada, en todas las partes que sean conflictivas con éste.



Artículo 1.06 Competencia de la Oficina de Permisos

La “Ley de Municipios Autónomos”, supra; dispone que el Alcalde será la máxima autoridad de la Rama Ejecutiva del gobierno municipal y en tal calidad le corresponderá la dirección, administración y fiscalización del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo del Municipio de San Juan.

En virtud de la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, (23 L. P. R. A. § 71 et seq); se creó la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE); a ésta se le otorgó la responsabilidad de ejecutar las funciones operacionales que hasta entonces desempeñaba la Junta y de aplicar y velar por el cumplimiento de las leyes y reglamentos de planificación.

En virtud de las disposiciones del Capítulo II de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, conocida como el “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”, según enmendado, y su Artículo 2.04 donde se especifica que “la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan ejercerá todas las facultades y poderes de la Administración de Reglamentos y Permisos que le sean delegadas al Municipio mediante Convenio, en armonía con las disposiciones legales aplicables”.

El Oficial de Permisos ejecuta las funciones operacionales del *Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan* y tiene a su cargo todas las actividades relacionadas con el otorgamiento de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan, por tanto, queda subrogado en el Administrador de Reglamentos y Permisos, según corresponde, de acuerdo a su ámbito jurisdiccional.

El Oficial de Permisos subrogado en el Administrador de Reglamentos y Permisos, según corresponde, de acuerdo a su ámbito jurisdiccional; computará, certificará o eximirá; el Pago de Transferencia de Derechos de Desarrollo.

A tales efectos, el Artículo 13.024 inciso (f) dispone que “la Oficina de Permisos del Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos mantendrán un inventario de los derechos de desarrollo utilizados como parte de un permiso de construcción”.

En virtud de las disposiciones del Capítulo II de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, conocida como el “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”, según enmendado, y su artículo 2.05, de acuerdo a su ámbito jurisdiccional la Oficina de Permisos tendrá a su cargo todas las actividades relacionadas con el otorgamiento de permisos del Departamento de Urbanismo del Municipio de San Juan.

Artículo 1.07 Interpretación del Reglamento

El Oficial de Permisos, a iniciativa propia o a petición de cualesquiera de las Agencias, Municipios, Peticionario o partes interesadas, relacionados con un proyecto o desarrollo, mediante resolución al efecto, podrá clarificar e interpretar las disposiciones del Reglamento del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo en caso 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; y, los fines y propósitos generales del Capítulo II de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, conocida como el “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”, según enmendado.

Las disposiciones del Reglamento de TDD prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro reglamento de planificación o documento en vigor que sea aplicable al caso en particular.

Artículo 1.08 Términos Definidos y Empleados

Los términos del Reglamento de TDD se interpretarán liberalmente para poder llevar a cabo de manera efectiva sus propósitos. Las palabras y frases usadas en el mismo se entenderán de acuerdo al uso general y popular de las voces, excepto que los términos técnicos y las frases usadas en las artes y las ciencias se entenderán según el significado admitido por los peritos o maestros en la materia a la cual se refieran. Cuando así lo justifique su uso, se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa; y, el masculino incluye el femenino y viceversa. Las palabras utilizadas en el tiempo presente incluyen el tiempo futuro. El término de tiempo dentro del cual debe llevarse a cabo un acto dado, se computará mediante la exclusión del primer día, pero incluyendo el último día; si el último día es sábado, domingo o día feriado, también ese día se excluirá. Los vocablos y frases definidos en el Capítulo II del Reglamento de TDD, tendrán el significado allí expresado, salvo que del texto se desprenda claramente un significado distinto. En caso de discrepancia entre el texto en español y su traducción al inglés, prevalecerá el texto en español.

Artículo 1.09 Cláusula de Separabilidad y Salvedad

Las disposiciones del Reglamento de TDD son separadas e independientes unas de otras, por lo que si cualquiera parte, disposición, palabras, oración, inciso, capítulo o artículo del Reglamento de TDD fuera declarado inconstitucional, nulo, dejado sin efecto o no válido por un tribunal con jurisdicción y competencia; la determinación a tales efectos no afectará, menoscabará o dejará sin efecto las restantes disposiciones del mismo, las cuales permanecerán en plena fuerza y vigencia.

CAPÍTULO II DEFINICIONES

Para fines del Reglamento de TDD, los siguientes términos y frases tendrán los significados que a continuación se expresan, salvo que del texto se desprenda claramente un término distinto:

1. **Actividad de Construcción** – Significará el acto o actividad de construir, reconstruir, ampliar, reparar, demoler, remover, trasladar o relocalizar cualquier edificación, obra, estructura, casa o construcción de similar naturaleza fija y permanente, pública o privada, realizada entre los límites territoriales de un municipio, y para la cual se requiera o no un permiso de construcción expedido por la Administración de Reglamentos y Permisos o por un municipio autónomo que posea tal autoridad. Significará, además, la pavimentación o repavimentación, construcción o reconstrucción de estacionamientos, puentes, calles, caminos, carreteras, aceras y encintados, tanto en propiedad pública como privada dentro de los límites territoriales de un municipio, y en las cuales ocurra cualquier movimiento de tierra o en las cuales se incorpore cualquier material compactable, agregado o bituminoso que cree o permita la construcción de una superficie uniforme para el tránsito peatonal o vehicular. Incluye cualquier obra de excavación para instalación de tubería de cualquier tipo o cablería de cualquier naturaleza y que suponga la apertura de huecos o zanjas por donde discurrirán las tuberías o cablerías dentro de los límites territoriales de un municipio.
2. **Área Verde** – Aquella franja de terreno o grama que es parte de una acera, comprendida generalmente entre las líneas de los encintados o entre los bordes laterales de la zona de rodaje de una vía pública y la acera destinada para el uso de los peatones cuyo fin



principal es separar lo más posible a los peatones de los vehículos para su mayor seguridad.

3. **Amenidades** – Instalaciones que contienen servicios para la ciudadanía general, contribuyen al mejoramiento estético del ambiente, lugares abiertos que realzan el carácter del entorno, lugares de recreo y entretenimiento.
4. **Beneficios** – Ventajas circunstanciales, económicas, directas o indirectas que se derivan de toda actividad de construcción dentro del territorio de la ciudad capital.
5. **Bonificaciones** – Excepción a la reglamentación a que se puede acoger un desarrollador para su beneficio a cambio de la provisión de alguna amenidad, equipamiento, o instalación que el *Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan* auspicia.
6. **Cargas** - Costo económico, social o físico especial requerido para desarrollar actividades de construcción.
7. **Cabida** – Dimensión o área atribuible a un polígono, solar o finca.
8. **Colindancia** – Límite físico de un polígono, solar o finca.
9. **Centro Urbano** – Según definida en el “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”.
10. **Derecho Aplicable** – Es la ley que el estado de derecho especifica deberá utilizarse para analizar un desarrollo propuesto para una localización específica.
11. **Derecho Adquirido** – Parámetros de desarrollo que se derivan por sentencia, ley, reglamentación, o resolución final y firme.
12. **Emergencia** – Este concepto se refiere a una serie de circunstancias imprevistas que requieren una acción inmediata para evitar pérdidas de vida, propiedad o interrupciones de mayor alcance de los servicios.
13. **Excavación** – Remoción de superficie natural o construida para la realización de cualquier trabajo u obra.
14. **Oficina** – Oficina de Permisos del Municipio de San Juan. Organismo del Gobierno Municipal creado por el Capítulo II de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, conocida como el “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”, según enmendado.
15. **Parcela Remitente** – Todos los terrenos vacantes del Municipio objeto de conservación, reservas naturales y de terrenos ambientalmente sensitivos como los bosques, los cuerpos de agua (litoral, ríos, quebradas, aljibes y lagunas, entre otros), que deberán permanecer libres del proceso urbanizador.
16. **Parcela Receptora** – Todos los terrenos dentro del suelo urbano del Municipio objeto de redesarrollo y los terrenos clasificados como Suelo Rústico Poblado, con diferentes intensidades, determinadas por este Reglamento de Ordenación.
17. **Persona** – Persona natural o jurídica.
18. **Permiso de Construcción** – Autorización escrita, expedida por la ARPE o el Municipio, según las leyes y reglamentos aplicables, para la construcción de obras.



19. **Permiso de Uso** – Permiso o autorización emitido por una entidad de permisos, como condición al uso u ocupación de terrenos, edificios, estructuras para un fin en particular.
20. **Transferencia de Derechos de Desarrollo** – Créditos de desarrollo que pueden ser transferidos a las áreas de densificación y consolidación urbana, 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 ello. Dicho mecanismo permitirá un doble propósito: 1) compartir las cargas y los beneficios de desarrollar en la ciudad; y, 2) que un proyectista adquiera los derechos de desarrollo de otras propiedades, según establecido en un Plan de Ordenación o en un Plan de Usos del Terreno. Estos Planes establecerán las áreas entre las cuales se pueden realizar transferencias, estableciendo claramente las áreas que cederán los derechos de desarrollo y las áreas que tendrán la facultad de adquirir estos derechos.
21. **Zona Histórica** – Aquella porción geográfica de la Ciudad Capital delimitada como zona histórica por el Instituto de Cultura Puertorriqueña y la Junta de Planificación.

CAPÍTULO III FACULTADES DEL OFICIAL DE PERMISOS

Artículo 3.01 Base Jurídica

- A. En armonía con las disposiciones generales del Artículo 13.024 sobre Transferencia de Derechos de Desarrollo tal como aparece en la “Ley de Municipios Autónomos”, se faculta al Oficial de Permisos subrogado en la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), en su ámbito jurisdiccional; a disponer, administrar o requerir el mecanismo de Derechos de Desarrollo.
- B. Las transferencias de derechos de desarrollo podrán utilizarse en las siguientes situaciones, entre otras:
- a. Preservar permanentemente estructuras y propiedades de valor histórico, arquitectónico, simbólico o cultural.
 - b. Preservar permanentemente terrenos abiertos para uso agrícola o de reserva natural.
 - c. Distribuir las cargas y los beneficios a los diferentes propietarios dentro del área comprendida por un Plan de Ordenación o un Plan de Usos del Terreno.
- C. Dicho mecanismo permitirá:
- a. Que el municipio de San Juan imponga una contribución a todo desarrollador para compartir las cargas y los beneficios que se desprenden de desarrollar dentro de la jurisdicción de la Ciudad Capital;
 - b. Que un proyectista adquiera los derechos de desarrollo de otras propiedades. El *Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan* establece las áreas entre las cuales se pueden realizar transferencias, representa claramente las áreas que cederán los derechos de desarrollo y las áreas que tendrán la facultad de adquirir estos derechos.
 - i. Cualquier alteración a las áreas representará una revisión al *Plan de Ordenación Territorial*.



- D. Este “Reglamento del Programa para la Transferencia de Derechos de Desarrollo” pone en vigor este mecanismo y deberá cumplir con las siguientes condiciones:
- a. La Transferencia de Derechos de Desarrollo podrá realizarse como una gestión normal de compraventa, entre dos (2) agentes libres. Toda transferencia deberá obtener, previo a la transacción final, una autorización del municipio o de la agencia pública concernida que demuestre el cumplimiento con el Plan de Ordenación o del Plan de Usos del Terreno, y una autorización de los titulares de los derechos reales inscritos, si alguno.
 - b. El que cede o compra los derechos de desarrollo podrá hacerlo a través de una o varias transacciones.
 - c. Toda transferencia de derechos de desarrollo con respecto a una o más fincas al igual que su modificación o gravamen, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, mediante la presentación de escritura pública, acompañada de evidencia de la autorización del municipio o de la agencia pública concernida, así como de todos los titulares de derechos reales inscritos, si alguno.
 - d. Una vez vendidos o transferidos los derechos de desarrollo de una propiedad, se le extinguen a dicha propiedad los derechos vendidos o transferidos.
 - e. El Municipio, la Oficina de Finanzas o la Oficina de Permisos, tendrán la facultad de crear un fondo especial de transferencias, con la capacidad de adquirir o vender los derechos de desarrollo, como un agente más.
 - f. La Oficina de Permisos de un municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos mantendrán un inventario de los derechos de desarrollo utilizados como parte de un permiso de construcción.
- E. El Capítulo II de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, conocida como el “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”, según enmendado, y su Artículo 2.05, establece que de acuerdo a su ámbito jurisdiccional la Oficina de Permisos tendrá a su cargo todas las actividades relacionadas con la otorgación de permisos del Departamento de Urbanismo del Municipio de San Juan.
- F. El Oficial de Permisos es el funcionario a cargo de emitir bajo su firma toda certificación de pago, exención o interpretación que sea solicitada bajo el “Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo”.

Artículo 3.02 Solicitud de Certificación

A partir de la fecha de vigencia del Reglamento de TDD toda persona natural o jurídica, que solicite un permiso de construcción dentro del territorio bajo jurisdicción del Municipio de San Juan, presentará:

- A. Copia de recibo de pago de arbitrios de construcción.
- B. Copia de recibo de pago Programa de Transferencia de Derecho al Desarrollo y/o Evidencia de la Exención de Ambos Pagos.
- C. En cualquier caso de Exención, presentará evidencia a los efectos.



Artículo 3.03 Responsabilidades del Oficial de Permisos

- A. Emitir Certificación de Pago por concepto de Transferencia de Derechos de Desarrollo.
- B. Emitida una Certificación a tales efectos, solo se podrá alterar o revocar, de acuerdo a parámetros reconocidos por el debido proceso de ley.
- C. Podrá declararse en suspenso cualquier Certificación o Exención por actos de Dios, emergencias, o causa mayor.
- D. A solicitud de parte y previa demostración de acción legitimada, promoverá cualquier investigación respecto a notificaciones de defecto, mal manejo o fraude en el proceso de certificación de pago, exención o interpretación bajo el “Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo”.
- E. Promoverá el inicio de acciones de cobro y cualquier acción legal, sea administrativa o judicial, para procesar cualquier incumplimiento que surja del Reglamento de TDD.
- F. Por disposición expresa del Artículo 13.024 inciso (f) “la Oficina de Permisos o la Administración de Reglamentos y Permisos mantendrá un inventario de los derechos de desarrollo utilizados como parte de un permiso de construcción”.
- G. El Oficial de Permisos tendrá las siguientes funciones y facultades:
 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 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 todo cumplimiento reglamentario.
 3. Emitir órdenes provisionales prohibiendo la construcción de estructuras o instalaciones en violación al *Reglamento de Ordenación Territorial*.
 4. Solicitar al foro con jurisdicción la emisión de 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 *Reglamento de Ordenación Territorial*. 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.
 5. El Oficial de Permisos adoptará 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.



- H. Será obligación del Oficial de Permisos utilizar las facultades que el Reglamento de TDD le confiere para hacer valer los reglamentos, órdenes o restricciones adoptadas en virtud de los reglamentos vigentes, 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 Oficial de Permisos tendrá la facultad de decretar la paralización inmediata de una obra de construcción que violente la reglamentación sobre ordenación territorial del Municipio.

El Oficial de Permisos 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, 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 puede obtenerse a simple vista o en sitios públicos por mera observación.

En situaciones en que exista una expectativa razonable de intimidación, el Oficial de Permisos 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 del Oficial de Permisos, también podrá radicar querrelas 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 Oficial de Permisos 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 Oficial de Permisos.

Artículo 3.04 Vigencia del Permiso

- A. La certificación estará vigente por un período de un (1) año a partir de la fecha de emitida. Término dentro del cual deberá efectuarse el pago.
- B. De no poder realizar los trabajos en el tiempo estipulados en el permiso otorgado, deberá solicitar por escrito una extensión de tiempo con diez (10) días laborables de anticipación, previo a la fecha de expiración del mismo.

CAPÍTULO IV SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE PAGO POR CONCEPTO DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO (TDD)

Artículo 4.01 Presentación

- A. A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento toda persona natural o jurídica, que se presente ante el Director de la Oficina de Finanzas del Municipio de San Juan para verificar el Pago de Arbitrios de Construcción, deberá presentar una “Certificación de Pago o Exención del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo”, validada con la firma del Oficial de Permisos del Municipio de San Juan.

Artículo 4.02 Requisitos Jurisdiccionales

- A. Una solicitud de “Certificación de Pago de Transferencia de Derechos de Desarrollo” será considerada parte indispensable del proceso de emisión de todo permiso o autorización para actividad de construir, reconstruir, ampliar, reparar, demoler, remover, trasladar o relocalizar cualquier edificación, obra, estructura, casa o construcción de similar naturaleza fija y permanente, pública o privada, realizada entre los límites territoriales del Municipio Autónomo de San Juan.
- B. Todo proponente deberá someter los siguientes documentos:
- B.1. Solicitud de Servicios, Forma para Permisos de Construcción.
- B.2. Copia de Escritura de la Propiedad o Contrato de Arrendamiento.
- B.3. Memorial Explicativo.
- B.4. Resoluciones Anteriores de la Junta de Planificación; y, Resoluciones Anteriores de la Administración de Reglamentos y Permisos.
- B.5. Los siguientes planos de construcción finales debidamente sellados y firmados por el proyectista en todas sus hojas: Mensura del solar, Planos de Situación, Localización, Plantas de Piso, Elevaciones, Secciones.
- C. Para toda finca o solar sobre la cual se halla sometido y certificado los procedimientos descritos en los incisos 4.02.A. y 4.02.B.; podrá requerirse evidencia de pago para cualquier permiso de uso, reconstruir, ampliar, reparar, demoler, remover, trasladar o relocalizar cualquier edificación, obra, estructura, casa o construcción de similar naturaleza fija y permanente, pública o privada, realizada entre los límites territoriales del Municipio Autónomo de San Juan; que resulten ser una consecuencia de la Certificación original.

CAPÍTULO V CÁLCULO DE DE LOS DERECHOS DE DESARROLLO PARA LAS UNIDADES EXISTENTES

Artículo 5.01 Concepto

- A. Las fórmulas para el Cálculo de los Derechos de Desarrollo se han establecido de manera distinta para las parcelas remitentes y para las receptoras, pues ambas responden a condiciones totalmente distintas.

Artículo 5.02 Áreas Remitentes

- A. La finca estará calificada con un gravamen reglamentario de acuerdo a las siguientes Secciones del *Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan* vigente desde el trece (13) de marzo de dos mil tres (2003); tal como surge de los mapas de calificación vigentes para el Municipio de San Juan:

- a. Sección 9.00 – Distritos de Ordenación en Suelo Rústico.
- b. Sección 11.00 – Distritos de Conservación y Rotacionales.

- B. Se computa la capacidad de desarrollo de la finca de esta forma gravada:

- a. Deberá determinarse las unidades básicas de vivienda (u. b. v.) que podrían construirse de acuerdo a los parámetros de densidad aplicable.
- b. El cómputo requerido en el inciso B.a. anterior, se determinará dividiendo la cabida en metros del solar entre la densidad aplicable.

i. Ejemplo

Para un solar con cabida de novecientos metros cuadrados (900 m. c.) y una zonificación residencial (R-1) cuya densidad fuere una unidad básica de vivienda por cada 900 m. c.:

$$900 \text{ m. c.} / 900 \text{ m.c./u.b.v.} = 1.00 \text{ unidad básica de vivienda.}$$

- c. El total obtenido en el inciso B.b. anterior, es la cantidad de viviendas que un solar con un gravamen administrativo como el descrito en el inciso 5.02.A. tiene la capacidad de transferir.
- d. El total obtenido en el inciso B.b. anterior, se multiplica entonces por el cargo fijo como valor promedio de una unidad básica de vivienda (u. b. v.) según Sub. Sección 2.21 del *Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan* vigente.
- e. El Municipio o el Oficial de Permisos según corresponda de acuerdo a su ámbito jurisdiccional se reserva el derecho a revisar el cargo fijo como valor promedio de una unidad básica de vivienda según especificado en el inciso B.d. anterior.

Artículo 5.03 Áreas Receptoras

- A. El cálculo de las unidades de derechos de desarrollo a ser adquiridos por las parcelas receptoras se hará de conformidad con la definición de una unidad básica de vivienda básica.

- a. El cómputo para una unidad de vivienda básica (u.b.v.), dependerá del uso propuesto.

- B. Uso Residencial



- a. Se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de unidades de acuerdo a la tabla que sigue a continuación:

NÚMERO DE DORMITORIOS POR UNIDAD	EQUIVALENCIA EN TÉRMINOS DE UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

- b. Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.
- c. Todo espacio que sea convertible a un (1) dormitorio, o pueda ser utilizado como tal, contará como un (1) dormitorio adicional para el cómputo de la densidad.
- d. El cómputo requerido en el inciso 5.03.B.a. anterior, se determinará dividiendo la cabida en metros del solar entre la densidad aplicable.

i. Ejemplo

Para un solar con cabida mil metros cuadrados (900 m. c.)
y una antigua zonificación R-1 cuya densidad es 900 m. c.
 $900/900 = 1.00$ unidades básicas de vivienda.

- e. El total obtenido en el inciso 5.03.B.d. anterior, es la cantidad de viviendas que un solar tiene la capacidad de desarrollar.
- f. El total obtenido en el inciso 5.03.B.d. anterior, se multiplica entonces por el cargo fijo de mil dólares (\$1,000.00) como valor aplicable a cada unidad básica de vivienda (u. b. v.), propuesta.
- C. Uso Comercial

- a. Se permitirá convertir el área bruta de construcción propuesta para uso comercial a su equivalente traducido a número de unidades de vivienda.
- b. El cómputo estará de acuerdo a un número base de ciento veinte (120 m. c.) metros cuadrados de área bruta permitida por unidad básica de vivienda.
- c. Podrá dividirse el área bruta permitida para el proyecto o propuesta, entre el valor establecido en el inciso 5.03.C.b. anterior, que es el valor fijo equivalente por unidad básica de vivienda (u. b. v.).
- d. El resultado de la operación especificada en el inciso 5.03.C.b. anterior, será la equivalencia para un uso comercial propuesto traducido a unidades básicas de vivienda.

i. Ejemplo

Para un desarrollo comercial de mil doscientos metros cuadrados (1,200 m. c.) se procederá a dividir entre el valor fijo equivalente de (120 m. c.) metros cuadrados por cada unidad básica de vivienda.

$$1,200 / 120 = 10.00 \text{ unidades básicas de vivienda.}$$

- e. El total obtenido en el inciso 5.03.C.d. anterior, se multiplica entonces por el cargo fijo de mil dólares (\$1,000.00) como valor aplicable a cada unidad básica de vivienda (u. b. v.), propuesta.

D. Criterios para los Distritos Sobrepuestos de Redesarrollo

- a. A cualquier propuesta que participe, utilice y para la cual se autoricen parámetros especificados para los Distritos Sobrepuestos de Redesarrollo según la Sección 10.00 del *Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan* vigente, se le podrá requerir un cargo fijo como valor promedio de una unidad básica de vivienda (u. b. v.) no mayor de mil dólares (\$1,000.00).

E. Estacionamiento

- a. Las facilidades de estacionamiento son consideradas un parámetro disponible para bonificación de acuerdo a la Sub. Sección 2.20.f.3, del *Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan* vigente.
- b. El proponente mostrará causa para participar de lo establecido en la Sub. Sección 2.20.f.3, supra.
- c. A los efectos de lo arriba indicado y a falta de solicitud como especificado, cada estacionamiento en exceso será evaluado para pago por concepto de T. D. D.

F. Criterios para Cómputo de derechos de desarrollo adicionales

- a. Cualquier parámetro de toda propuesta que exceda aquellos que por consulta ante la JP, la ARPE, o el Municipio obtenga el proponente; será considerado una variación de acuerdo a la Sub. Sección 2.20.f.3 del *Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan*.
- b. El proponente mostrará causa para participar de lo establecido en la Sub. Sección 2.20.f.3, supra.
- c. A los efectos de lo arriba indicado y a falta de solicitud como especificado, cada (u. b. v.) pagará dos mil quinientos dólares (\$2,500.00) por concepto de T. D. D.
- d. Previa solicitud de parte de todo proponente que demuestre a través de un desglose de costo beneficio que ha invertido recursos sobre el espacio público, recibirá un crédito en el cómputo del pago por concepto de T. D. D. hasta un tope del sesenta por ciento (60%) del cómputo adicional de acuerdo al inciso 5.03 D.a.

Artículo 5.04 Proyectos Exentos

- A. Las siguientes categorías serán consideradas exentas de pago por concepto de TDD:



1. Vivienda de Interés Social, incluyendo la sufragada con fondos federales. Deberá acompañarse con una certificación original del Departamento de Vivienda Estatal o Municipal.
2. Vivienda en segundas plantas en suelo rústico poblado (SRP).
3. Proyectos de Infraestructura (la pavimentación o repavimentación, construcción o reconstrucción de puentes, calles, caminos, carreteras, aceras y encintados, parques, plazas y tanto en propiedad pública como privada).
4. Demoliciones, traslados o relocalizaciones de edificio.
5. Obras de excavación para instalación de tubería de cualquier tipo o cablería de cualquier naturaleza y que suponga la apertura de cualquier naturaleza y que suponga la apertura de huecos o zanjas por donde discurrirán las tuberías o cablerías (acometida eléctrica, cable TV, gas, alcantarillado, etc.).
6. Proyectos en zonas o sitios históricos, y en Distritos CR-H, CPN y espacios públicos identificados por el POT, ubicados en Distritos RIC, PET, ARE (Sección 10.04b).
7. Todo proyecto cuyo valor sea de veinticinco mil dólares (\$25,000) o menos.
8. Remodelaciones interiores y exteriores, que no incluyan nuevas unidades de vivienda o su equivalente en metros.
9. Reconstrucción de estructuras destruidas por eventos naturales, casos fortuitos o fuerza mayor.
10. Se exime del pago de arbitrio de construcción las obras que realice por administración una agencia del Gobierno Central o sus instrumentalidades, una corporación pública, un municipio o una agencia del gobierno federal. No obstante, esta exención no aplica a las obras de construcción llevadas a cabo por una persona natural o jurídica privada, actuando a favor o en representación de o por contrato o subcontrato suscrito con una agencia o instrumentalidad del Gobierno Central o municipal. Tampoco aplica dicha exención cuando se trate de obras de construcción llevadas a cabo por una persona natural o jurídica privada actuando a favor o en representación de o por contrato o subcontrato suscrito con una agencia del gobierno federal, cuando las leyes o reglamentos federales aplicables así lo permitan.
11. Cualquier proyecto de construcción cuyo uso y propósito sea exento de pago de arbitrios o impuestos municipales por disposición de Ley.
12. Cualquier proyecto de construcción cuyo uso y propósito sea exento de pago de arbitrios o impuestos municipales por ordenanza.



CAPÍTULO VI CÓMPUTO PARA VIABILIZAR LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO

Artículo 6.01 Transferencia de Derechos de Desarrollo en las Parcelas Receptoras

- A. Cada unidad de vivienda en Suelo Urbano y en el Distrito Sobrepuesto de Suelo Rústico Poblado (SRP) que se desarrolle o redesarrolle, o que sea objeto de cualquier ampliación, reconstrucción, alteración o mejora sustancial pagará el equivalente en unidades de vivienda básica multiplicadas por mil (\$1,000.00) dólares.
 - a. El veinticinco por ciento (25%) de este pago por concepto de TDD será considerado un recaudo. Dicha cantidad será administrada para distribuir las cargas y los beneficios a los diferentes propietarios dentro del área comprendida por el *Plan de Ordenación del Municipio de San Juan*, vigente; de acuerdo al Artículo 13.024(c) de la Ley de Municipio Autónomos, supra.
 - b. El setenta y cinco por ciento (75%) de este pago por concepto de TDD se separará para dar cumplimiento a lo establecido en los incisos (a) hasta el (f) del cuarto párrafo del Artículo 13.024(c) de la Ley de Municipio Autónomos, supra.

Artículo 6.02 Determinación de los Usos y la Capacidad de Desarrollo

- A. El derecho aplicable a cada solar estará definida de acuerdo a la calificación vigente según se desprende de los mapas del *Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan*.
- B. El inciso anterior no es en perjuicio de procedimientos finales y firmes, según sean validados por los foros con jurisdicción.

Artículo 6.03 Disposiciones Generales

- A. El Oficial de Permisos determinará la cuantía de los derechos que deberán pagarse por concepto del “Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo” conforme a la reglamentación aplicable.
- B. 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 Solicitud de Servicios y todos los requisitos especificados en el inciso 4.02.B.
- C. Se le apercibirá al solicitante del derecho a solicitar vista formal, reconsideración, apelación o revisión y los términos que correspondan.
- D. Copia de dicha determinación le será remitida al Director de Finanzas.

Artículo 6.04 Condiciones para la Transferencia de Derechos de Desarrollo

- A. Este “Reglamento del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo” establece los mecanismos para un negocio jurídico válido donde se deberá cumplir con las siguientes condiciones:



- a. La Transferencia de Derechos de Desarrollo podrá realizarse como una gestión normal de compraventa, entre dos (2) agentes libres. Toda transferencia deberá obtener, previo a la transacción final, una autorización del municipio o de la agencia pública concernida que demuestre el cumplimiento con el Plan de Ordenación o del Plan de Usos del Terreno, y una autorización de los titulares de los derechos reales inscritos, si alguno.
- b. El que cede o compra los derechos de desarrollo podrá hacerlo a través de una o varias transacciones.
- c. Toda transferencia de derechos de desarrollo con respecto a una o más fincas al igual que su modificación o gravamen, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante la presentación de Escritura Pública acompañada de evidencia de la autorización del municipio o de la agencia pública concernida, así como de todos los titulares de derechos reales inscritos, si alguno.
- d. Una vez vendidos o transferidos los derechos de desarrollo de una propiedad, se le extinguen a dicha propiedad los derechos vendidos o transferidos.
- e. El municipio o las agencias públicas concernidas tendrán la facultad de crear un fondo especial de transferencias, con la capacidad de adquirir o vender los derechos de desarrollo, como un agente más.
- f. La Oficina de Permisos mantendrá un inventario de los derechos de desarrollo utilizados como parte de un permiso de construcción.

CAPÍTULO VII PROCEDIMIENTOS POSTERIORES

Artículo 7.01 Notificación

- A. Previa solicitud, el Oficial de Permisos le notificará al Director de Planificación y Ordenación Territorial de la documentación sobre toda Certificación de Pago que emita bajo su firma, mediante copia de los formularios prescritos para esos efectos.

Artículo 7.02 Entrega de Certificación de Pago de Transferencia de Derechos de Desarrollo

- A. 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, mediante giro bancario o cheque certificado pagadero a favor del Municipio de San Juan.
- B. Se emitirá un recibo de pago identificando que se trata de los derechos del “Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo”.
- C. Al recibir la determinación preliminar del Oficial de Permisos el contribuyente podrá:
 1. Comparecer dentro de los diez (10) días laborables siguientes al acuse de recibo, con el pago total por concepto de transferencia de derechos de desarrollo;



2. Presentar el pago total por concepto de transferencia de derechos de desarrollo bajo protesta dentro de los quince (15) días laborables siguientes al acuse de recibo de la notificación de la certificación del Oficial de Permisos;
3. El proponente tendrá un término de veinte (20) días a partir de la fecha de haberse efectuado el pago, para solicitar por escrito la reconsideración de la determinación del Oficial de Permisos, a tales efectos presentará dicha solicitud ante la Oficina de Permisos.

Artículo 7.03 Requisitos de Presentación ante el Registro de la Propiedad

- A. A tenor con lo dispuesto en el Artículo 13.028 de la Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, y de acuerdo al “Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano”, se establecerán criterios mínimos para la verificación del negocio jurídico para verificar el acceso al Registro de la Propiedad de toda Transferencia de Derechos de Desarrollo.
- B. Los derechos de desarrollo en el lugar o área remitente de derechos de desarrollo serán libremente transferibles.
- C. Se autoriza los acuerdos para la compraventa, cesión, donación o cualquier negocio jurídico válido para el acceso al Registro de la Propiedad de toda la transferencia de derechos de desarrollo.
- D. Requisitos Jurisdiccionales
 - a. Solicitud al Oficial de Permisos de un “Certificado de Derechos de Desarrollo”.
 - b. Determinación del derecho a obtener un “Certificado de Derechos de Desarrollo”.
 - c. Se requiere un “Certificado de Derechos de Desarrollo para Vender, Adquirir o Utilizar los Derechos Transferidos”.
- E. Escritura de Transferencia e Inscripción y registro en el Registro de Escrituras de Transferencias
 - a. Instrumento Notarial del Negocio Jurídico de transferencia.
 - b. Consignación de Restricciones por Instrumento Notarial.
 - c. Las restricciones serán perpetuas.
 - d. Definición por el *Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan* de los usos del terreno, de los lugares o áreas remitentes de derechos de desarrollo hacia localizaciones que se presumen compatibles.
 - e. No se requiere acceso público.
 - f. Presentación de una Instancia ante el Registrador de la Propiedad de la Escritura de Transferencia.
- F. Uso de los derechos de desarrollo transferibles

- a. El uso de los derechos de desarrollo en un lugar o área receptor de derechos de desarrollo dependerá estrictamente del derecho como surja de la acción más reciente de la Junta de Planificación de Puerto Rico, la ARPE o el Municipio según corresponda.
 - b. Se autoriza la agregación de los derechos de desarrollo transferibles.
 - c. El uso de derechos de desarrollo transferibles no autoriza usos no permitidos de otro modo bajo los reglamentos aplicables.
- G. Aprobación de desarrollos utilizando los derechos de desarrollo transferibles
- a. Requisitos jurisdiccionales para la presentación de la solicitud para aprobación de desarrollo.
 - b. Determinación de la aprobación del desarrollo que utilizará los derechos de desarrollo transferidos.
 - c. Los Derechos transferidos reconocidos surgirán del Inventario que el Oficial de Permisos tenga bajo su custodia.
- H. Norma mínima para desarrollo que implique el uso de derechos de desarrollo transferibles
- a. El derecho aplicable será el que surja del *Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan*.
 - b. Cualquier derecho aplicable será motivo de enmienda a través de procedimientos administrativos válidos ante la Junta de Planificación de Puerto Rico, la ARPE o el Municipio según corresponda.

Artículo 7.04 Revisión Judicial

- A. La parte proponente podrá 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 Resolución de todo Recurso de Reconsideración al procedimiento de “Certificación de Pago de Transferencia de Derechos de Desarrollo” del Oficial de Permisos.

Artículo 7.05 Procedimiento de Pago

- A. 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 Oficina de Permisos, o la Administración de Reglamentos y Permisos, ésta podrá expedir el Permiso de Construcción correspondiente.

Artículo 7.06 Revisión Administrativa

- A. Cuando el contribuyente haya pagado bajo protesta, radicará un “escrito de reconsideración con copia del recibo de pago”, en la Oficina de Permisos, 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.



- B. En casos de reconsideración, el Oficial de Permisos 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.
- C. 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.

Artículo 7.07 Vista Administrativa

- A. Cuando el proponente solicite 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 Oficial de Permisos designará a un representante, preferiblemente abogado, admitido al ejercicio de la profesión, 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 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

La Oficina de Permisos 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.

- Apercibimiento 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 cualquiera parte interesada o interventor que solicite expresarse sobre el asunto en consideración, toda vez demuestre tener legitimación activa. 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

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. Procedimiento

El Oficial Examinador, 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.

B. 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.

C. Aplicación de las Reglas de Evidencia

- a. Los principios fundamentales de las reglas de evidencia no obligan; y, se podrán utilizar para lograr una solución rápida, justa y económica del procedimiento.

D. Mecanismos de Descubrimiento de Prueba

- a. Como regla general, 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.

E. Citación y solicitud en Auxilio de Jurisdicción

- a. El Oficial de Permisos 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.
- b. En caso de incumplimiento de una orden o requerimiento el Oficial de Permisos, podrá acudir ante la Oficina de Asuntos Legales para que actúe como corresponda.

F. Orden de Presentación de la Prueba

- a. 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.

G. Solicitud para Someter Escritos y otros Documentos con Posterioridad a la Vista

- a. El Oficial Examinador podrá conceder término que no excederá de quince (15) días, 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.

H. Presentación de Propuestas de Determinaciones de Hechos y de Conclusiones de Derecho

- a. 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.

I. Exclusión de Evidencia y Toma de Conocimiento Oficial

- a. El Oficial Examinador podrá excluir aquella evidencia que sea impertinente, inmaterial, repetitiva o inadmisibles por fundamentos constitucionales o legales, fundamentados sobre principios de admisibilidad de evidencia.
- b. El Oficial Examinador podrá tomar conocimiento oficial de todo aquello que pudiera ser objeto de conocimiento judicial en los Tribunales de Justicia.

J. 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.

K. Sanciones y Multas

- a. 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.

L. Informe del Examinador

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

M. Decisión Final del Oficial de Permisos

- a. El Oficial de Permisos tomará su determinación final.
- b. Se notificará 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.
- c. 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, en armonía con el Artículo 15.002 de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.

N. Reconsideración Después de Vista

- a. El Comité de Permisos 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. Cuando 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, el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término, salvo que la Oficina, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver.
- b. Si el contribuyente hubiese pagado en exceso, el municipio deberá reembolsar lo pagado en exceso dentro de los sesenta (60) días después de la notificación al contribuyente.
 - c. Cuando se requiera el pago de una deficiencia por el contribuyente, este deberá efectuar el mismo dentro del término sesenta (60) días a partir de la notificación.

Artículo 7.08 Seguridad

- A. El Gobierno Municipal de San Juan no se hace responsable de daños a personas o propiedades de terceros que resulten afectadas por negligencia o por cualquier otra razón en la realización de cualquier obra de construcción.

CAPÍTULO VIII PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Artículo 8.01 Cláusula de Salvedad (“Grandfather clause”)

- A. El derecho aplicable para el cómputo de Pago por Concepto de T. D. D. será el que obtenga la parte proponente por resolución de la Junta de Planificación, la ARPE o el Municipio, según corresponda.
- B. Cuando el proponente falle en mostrar evidencia de un mejor derecho, el derecho aplicable será el que surja de los *Mapas de Calificación del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan*, según enmendados.
- C. Todo proyecto que a partir de la vigencia de este Reglamento esté en proceso de evaluación será analizado bajo los parámetros aquí establecidos.
- D. Todo proyecto que esté en proceso de reconsideración a partir de la vigencia de este Reglamento de Transferencia de Derechos de Desarrollo:
 - a. A solicitud de parte, se impondrán los parámetros que impongan el gravamen menor.

CAPÍTULO IX SANCIONES

Artículo 9.01 Sanciones

- A. Toda persona o entidad que impacte territorio del Municipio de San Juan sin un permiso de construcción estará sujeto a una multa administrativa.

Artículo 9.02 Responsabilidades

- A. La persona o entidad sin “permiso de construcción” que sea notificado verbalmente o por escrito por la Oficina de Permisos, deberá detener los trabajos hasta que obtenga el mismo. De no otorgarse el permiso, la persona o entidad sin “permiso de construcción” deberá reponer el área impactada a su estado original.
- B. Luego de ser notificado por un agente de la policía estatal, municipal u oficial municipal, la persona o entidad querellada deberá solicitar permiso ante la Oficina en un periodo de treinta y seis horas (36 hrs.) hasta cuarenta y ocho horas (48 hrs.), después de ser notificado verbalmente o por escrito.

Artículo 9.03 Multas Administrativas

Multas Administrativas según el procedimiento establecido.

- A. Requisito de Permiso de Construcción:
 - a. Toda persona natural o jurídica observará las normas descritas en el *Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan* para obtener un Permiso de Construcción.
 - b. El peticionario presentará una Solicitud de Servicios acompañada de los requisitos que la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan ha especificado para asumir jurisdicción y emitir los permisos.
 - c. La Oficina de Permisos del Municipio de San Juan no podrá asumir jurisdicción ni emitir los permisos, según solicitados cuando un proponente no presente alguno o todos los requisitos según sean especificados.

Toda Persona o Entidad que no tenga un “permiso de construcción”, estará sujeto al pago de una multa administrativa no menor de mil dólares (\$ 1,000.00) ni mayor de cinco mil dólares (\$ 5,000.00); por cada infracción.

- B. Requisito de estricto cumplimiento con las especificaciones descritas, enumeradas y así contenidas en todo “permiso de construcción”:
 - a. Todo peticionario de “permiso de construcción”, con su firma se obliga al estricto cumplimiento con todo lo dispuesto en los Reglamentos aplicables.
 - b. Todo peticionario de “permiso de construcción”, con su firma se obliga a lo convenido a través del permiso implicado.



Todo peticionario de “permiso de construcción”, que incumpla o viole lo dispuesto en el permiso y/o lo dispuesto en este Reglamento le será revocado de inmediato el permiso y estará sujeto al pago de una multa administrativa no menor de quinientos dólares (\$500.00) ni mayor de mil dólares (\$ 1,000.00); por cada infracción.

- C. El Oficial de Permisos podrá 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.
- El Oficial de Permisos le notificará la determinación. La Policía Municipal, expedirá el boleto de infracción cuando proceda.
- D. El Oficial de Permisos 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 ante el Director de la Oficina de Asuntos Legales del Municipio Autónomo de San Juan.
- E. Incumplimiento
- a. El incumplimiento por parte de un proponente, de completar todos o cualquiera de los procedimientos arriba especificados, presentar cualquiera de las declaraciones y/o documentos requeridos para corroborar información ofrecida o el ofrecer información falsa, a sabiendas de su falsedad, así como el incumplimiento de pago, acompañado de la realización de la actividad de construcción, dará lugar a la aplicación de sanciones:
- i. **Sanción Administrativa** – Cuando el Oficial de Permisos determine que el proponente ha incurrido en cualquiera de las conductas mencionadas en el primer párrafo de este inciso, luego de conceder vista administrativa al efecto y de conformidad con el procedimiento establecido en las secciones 2101 y siguientes del Título 3 de las Leyes de Puerto Rico Anotadas, conocidas como “Ley de Procedimientos Administrativos Uniformes”, probada la conducta imputada, procederá el Oficial de Permisos al cobro del TDD, según corresponda, y a imponer al contribuyente una **penalidad administrativa** equivalente al doble del importe del TDD impuesto con los intereses correspondientes. Se concede un derecho de revisión al contribuyente respecto a la penalidad e intereses impuestos independiente a la revisión del TDD impuesto; por lo que el contribuyente deberá pagar el TDD impuesto antes de proceder a impugnar la penalidad y/o intereses impuestos. En este caso, el pago de la penalidad se efectuará una vez se ratifique la corrección de ésta por el Tribunal de Primera Instancia.



- ii. **Sanción Penal** - Toda persona que voluntariamente, deliberada y maliciosamente ofreciera información falsa, a sabiendas de su falsedad, respecto al valor de la obra que genera una actividad de construcción tributable, en cualquiera de las declaraciones deben presentarse ante el Oficial de Permisos en conformidad con este Reglamento; o que deliberada, voluntaria y maliciosamente dejare de rendir la declaración y comenzare la actividad de construcción o dejare de pagar el TDD y comenzare la actividad, en adición e independientemente de cualquier **disposición administrativa o penal** aplicable, convicto que fuere, será castigado con una **multa** no mayor de **quinientos dólares (\$500.00)** o con una **pena de reclusión no mayor de seis (6) meses o ambas penas** a discreción del Tribunal. En el caso de que en una revisión judicial se deje sin efecto una ordenanza con sanción penal, se entenderá que sólo la sanción penal quedará sin efecto.

CAPÍTULO X ACUERDOS FINALES

A. Acuerdos finales

- a. El Oficial de Permisos queda facultado para formalizar un acuerdo por escrito con cualquier persona relativo a la responsabilidad de dicha persona o de la persona o sucesión a nombre de quien actúe, con respecto a cualquier Transferencia de Derechos de Desarrollo debidamente certificada por autorización de las Leyes y Reglamentos aplicables. Una vez se determine el acuerdo, el mismo tendrá que ser suscrito por el Oficial de Permisos, el Director de Finanzas y toda otra persona o personas responsables.

B. Asuntos bajo la competencia del Oficial de Permisos

- a. Asumir jurisdicción sobre el procedimiento de la presentación de la declaración de actividad con los costos de la obra a realizarse para el cómputo de las transferencias de derechos de desarrollo;
- b. Certificar el procedimiento para la determinación del TDD una vez determinada la densidad aplicable para transferencia;
- c. Certificación de reembolso o certificación de pago por deficiencia;
- d. Certificación de exenciones;
- e. Documentar o promover las consecuencias administrativas por el incumplimiento de pago, y por ofrecer información falsa;
- f. Documentar o promover las sanciones de naturaleza administrativa;

- g. Referir a través de la Oficina de Asuntos Legales del Municipio Autónomo de San Juan, al foro con competencia para acciones de tipo penal; y,
- h. Certificar los acuerdos finales.

CAPÍTULO XI VIGENCIA

Artículo 11.01 Vigencia

Este Reglamento entrará en vigor inmediatamente comience a regir la Ordenanza mediante la cual se adopta.

En San Juan, Puerto Rico a _____ de _____ de 2008.

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde
Municipio de San Juan

