



GOBIERNO DE PUERTO RICO
LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN GERMÁN



ORDENANZA NÚM. 16

SERIE 2025-2026

PARA INSTAURAR LAS NORMAS, REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE CONTROLES DE ACCESO EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN GERMÁN, EN URBANIZACIONES, CALLES Y/O COMUNIDADES; Y APROBAR SU REGLAMENTO, CONFORME CON EL CÓDIGO MUNICIPAL VIGENTE Y DEROGAR LA ORDENANZA NÚMERO 19 SERIE 1997-98; Y PARA OTROS FINES

POR CUANTO: Ha sido por años el interés gubernamental promover una mayor participación de las comunidades en la lucha contra el crimen, mediante el establecimiento de mecanismos para el control del tránsito de vehículos de motor y el uso público de las calles de las urbanizaciones y comunidades residenciales públicas y privadas. Mediante la Ley núm. 21 del 20 de mayo de 1987, según enmendada, se autorizó inicialmente a los municipios de Puerto Rico a conceder tales autorizaciones y permisos regidos por la reglamentación que adopte la Junta de Planificación. Al amparo de la referida ley, la Junta de Planificación adoptó el Reglamento de Planificación Núm. 20.

POR CUANTO: La Ley Núm. 107 del 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico, en su Artículo 3.001, faculta a los municipios a conceder permisos para el control del tránsito de vehículos de motor y del uso público de las vías públicas en paseos peatonales, calles, urbanizaciones y comunidades residenciales, públicas o privadas, con un solo acceso de entrada y salida o que tengan más de un acceso de entrada o salida, pero que ninguna de sus vías públicas se use para la entrada o salida a otra calle, urbanización o comunidad que no haya solicitado el control de acceso. No se construirán estructuras permanentes que imposibiliten el tránsito por las entradas que sean cerradas. Será requisito, para cumplir con esta condición, la construcción de portones que faciliten el uso de estas calles en casos de



GOBIERNO DE PUERTO RICO
LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN GERMÁN



ORDENANZA NÚM. 16

SERIE 2025-2026

emergencias. No obstante, los municipios podrán expedir autorizaciones o permisos para el control de acceso de calles, urbanizaciones o comunidades cuyas vías públicas se usen como medios de entrada a, o salida de, otras calles, urbanizaciones o comunidades, siempre y cuando:

(a) La otra calle, urbanización o comunidad que tenga vías públicas alternas de entrada y salida y, en caso de que no tengan tales vías, se garantice a cada propietario y a cada residente los medios adecuados y necesarios de acceso vehicular a la calle, urbanización o comunidad en que se reside sin cargo alguno en igualdad de condiciones.

(b) No se impida, obstaculice o limite a los propietarios y residentes de la otra calle, urbanización o comunidad el flujo vehicular y peatonal por las vías y aceras públicas que tengan continuidad entre las calles, urbanizaciones o comunidades de que se trate.

(c) Se notifique individualmente a cada propietario y residente de esa otra calle, urbanización o comunidad, la fecha, hora y lugar de las vistas públicas, con copia de la solicitud del permiso de control de acceso y en el término dispuesto por el Código.

(d) Se ofrezcan garantías suficientes para que los propietarios y los residentes de la otra calle, urbanización o comunidad reciban los servicios que requieran de agencias e instituciones, entidades y personas privadas. El municipio podrá autorizar un cierre parcial, durante las horas de menos tránsito, los fines de semana y días feriados en aquellos casos en que no sea posible un cierre total por razón de tránsito u otra razón aducida por cualquiera de las agencias concernidas. Toda autorización o permiso de control de acceso se emitirá sujeto a las condiciones y requisitos establecidos en el Código Municipal y en el reglamento que adopte la Junta de Planificación de Puerto Rico. El municipio y



GOBIERNO DE PUERTO RICO
LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN GERMÁN



ORDENANZA NÚM. 16

SERIE 2025-2026

la Asociación de Residentes estarán obligados a notificar por correo certificado a los residentes sus gestiones relacionadas con el proceso del cierre de las calles.

POR CUANTO: El Artículo 3.002 del Código dispone que para poder solicitar y obtener el permiso para el control de acceso deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

1. Las urbanizaciones, calles o comunidades deberán tener un Consejo, Junta o Asociación de Residentes debidamente organizada y registrada en el Departamento de Estado como una institución sin fines de lucro.
2. En la urbanización, calle o comunidad no podrá existir ningún edificio o facilidad propiedad del Gobierno de Puerto Rico o de los municipios para uso y disfrute del público en general, excluyendo las escuelas, parques recreativos y los centros comunales.
3. La solicitud de autorización para controlar el acceso o los accesos a la urbanización, calle o comunidad sea adoptada, por lo menos, por tres cuartas (3/4) partes de los propietarios de las viviendas allí establecidas. La participación de dichos propietarios estará limitada a un propietario por vivienda y deberá constar por escrito bajo la firma de cada uno de ellos. Los propietarios que autoricen la implementación del sistema deberán hacerlo expresamente y por escrito en el momento en que se lleve a cabo la gestión para obtener de los propietarios las autorizaciones necesarias para solicitar el permiso de control de acceso. El propietario podrá reconsiderar su autorización mediante notificación escrita en cualquier momento antes de la celebración de la primera vista pública.
4. La comunidad deberá comprometerse y presentar garantías de que asumirá los gastos de instalación, operación y mantenimiento de las facilidades y dispositivos necesarios para el control del acceso a la urbanización o comunidad.

POR CUANTO: El Código en su Artículo 3.003 dispone que, para autorizar el control de acceso, deberá cumplirse con lo siguiente:

- (a) Radicación de Solicitud y Notificación de Vistas Públicas.



Toda petición de permiso o autorización de control de acceso deberá radicarse ante el municipio en cuya jurisdicción radique la calle o calles a las cuales se proponga controlar su acceso, de conformidad con lo establecido en este Código y en los reglamentos aplicables. El municipio celebrará vistas públicas no más tarde de los cuarenta y cinco (45) días del recibo de dicha petición. La vista pública se notificará por escrito a los propietarios y residentes de la urbanización, calles y comunidad residencial, pública o privada, para la que se solicita el control de acceso. La notificación incluirá la fecha, lugar y hora de celebración de la vista pública. Además, el municipio publicará el aviso de la vista pública en un periódico de circulación general o regional en Puerto Rico con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de la vista. Solo podrán utilizarse periódicos de circulación regional si el municipio de que se trate está dentro de la región servida por el mismo.

(b) Notificación a las Agencias.

No más tarde de los diez (10) días siguientes a la fecha de su presentación, el municipio enviará copia de la solicitud de control de acceso y notificará la fecha, hora y lugar señalado para las vistas públicas al Departamento de Transportación y Obras Públicas, Negociado de la Policía de Puerto Rico, Negociado del Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico, Autoridad de Energía Eléctrica, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales cuando para la construcción, instalación, mantenimiento y operación del control de acceso propuesto se requiera el corte o poda de árboles en propiedad pública o privada; a la Autoridad Metropolitana de Autobuses en caso de solicitudes para calles, urbanizaciones o comunidades ubicadas en áreas servidas por dicha Autoridad; a la Región Educativa del Departamento de Educación y a cualesquiera otras agencias de



GOBIERNO DE PUERTO RICO

LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN GERMÁN



ORDENANZA NÚM. 16

SERIE 2025-2026

servicios públicos que el municipio estime necesario o conveniente. El municipio enviará, además, a cada una de dichas agencias copia de toda la documentación en su poder que sea útil, conveniente o necesaria para que las agencias puedan evaluar la solicitud de permiso de control de acceso y emitir su opinión.

(c) Endoso de Agencias.

Cada agencia deberá expresar por escrito si endosa o no el control de acceso propuesto en o antes de la celebración de la primera vista pública. De favorecerlo, pero con modificaciones y condiciones, expresará claramente en qué consisten y sus justificaciones. De oponerse al control de acceso, se expresarán las razones para negar su endoso y, de ser solicitado por el municipio, acompañará copia certificada de los estudios, informes, mensuras, opiniones y otros documentos que fundamenten la determinación de la agencia de que se trate. Las agencias que no comparezcan por escrito antes de concluir la primera vista pública se entenderán que endosan los controles de acceso en la forma y extensión propuesta en la solicitud al efecto. Las agencias tendrán el derecho a comparecer y deponer en las vistas y el municipio podrá requerir su comparecencia y deposición, de estimarlo necesario.

(d) Dictamen del Municipio.

El municipio emitirá su decisión sobre toda solicitud de permiso de control de acceso no más tarde de los diez (10) días laborables siguientes a la fecha de celebración de la última vista pública. Si la determinación del municipio favorece los controles propuestos por la Junta, Consejo o Asociación de Residentes, emitirá un dictamen final y autorizará la implementación. Este dictamen será firme desde la fecha del archivo en el municipio de copia de su notificación. Si la autorización del municipio



modifica o establece restricciones a los controles propuestos por la Junta, emitirá un dictamen preliminar que contendrá las condiciones, cambios o modificaciones bajo los cuales deberá desarrollarse el proyecto. Este dictamen preliminar tendrá que adaptarse mediante declaración firmada, por no menos de tres cuartas (3/4) partes de los propietarios, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de archivo en el municipio de copia de su notificación. La firma de dichos propietarios estará limitada a un propietario por vivienda. El dictamen preliminar adoptando el control de acceso con las condiciones impuestas por el municipio será firme a la fecha del archivo de la declaración antes requerida.

(e) Reconsideración y Revisión Judicial.

Toda persona, asociación de residentes, urbanizador o desarrollador que no esté de acuerdo con la decisión del municipio sobre una solicitud de permiso de control de acceso podrá solicitar una revisión judicial dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de archivo en el municipio de copia de la notificación concediendo la autorización o permiso de control de acceso o del archivo de la declaración jurada adoptando el dictamen preliminar, según sea el caso. El Tribunal emitirá su decisión dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la solicitud de revisión. Toda agencia que de acuerdo con la ley y reglamentos correspondientes deba aprobar, endosar, recomendar o tomar alguna otra acción sobre el diseño, planos y otros particulares necesarios para solicitar y obtener los permisos de construcción y uso de controles de acceso en una calle, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y al Servicio de Correo Postal. También notificará a la urbanización o comunidad, deberá emitir su decisión o determinación dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que



GOBIERNO DE PUERTO RICO

LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN GERMÁN



ORDENANZA NÚM. 16

SERIE 2025-2026

la Asociación de Residentes o su representante autorizado someta todos los documentos requeridos para ello. Por su parte, la Oficina de Permisos correspondiente deberá emitir o denegar el permiso de construcción dentro del término de cuarenta y cinco (45) días, contados a partir de la fecha en que la Asociación de Residentes someta la solicitud de dicho permiso con las aprobaciones o endosos de otras agencias que se requieran y con todos los documentos o estudios exigidos por ley y reglamento. La autorización estará igualmente sujeta a que se posibilite cumplir con la reglamentación vigente sobre acceso a las playas; que se posibilite a los residentes externos a la comunidad el uso y disfrute de las facilidades deportivas, recreativas y otras de uso comunal; se posibilite recibir servicios de las instituciones privadas, como escuelas, iglesias, hospitales, clubes cívicos y otros, ubicados en la comunidad; y que el control de acceso no constituya una barrera física o arquitectónica a ciudadanos con impedimentos. Estos derechos se divulgarán al público mediante la colocación de rótulos visibles en las entradas a las comunidades con sistema de control de acceso, conforme con lo dispuesto en el Código, identificándose en dichos rótulos las facilidades existentes en dicha comunidad. En las urbanizaciones o comunidades que disfruten del sistema de control de acceso establecido en el Código, los guardias de seguridad estarán facultados para requerir la siguiente información a los visitantes: el nombre del visitante; lugar o residencia a visitar; marca, modelo, color y número de tablilla del vehículo; y la hora de entrada y salida. **Asimismo, las asociaciones de residentes deben colocar un letrero para informar al público** el tipo de información que se les requerirá a los no residentes de las urbanizaciones y comunidades residenciales acogidas al régimen de control de



GOBIERNO DE PUERTO RICO
LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN GERMÁN



ORDENANZA NÚM. 16

SERIE 2025-2026

acceso. Este letrero debe estar visible justo antes de la entrada al control de acceso. La solicitud de esta información es cónsona con el principio de control de acceso que dispone el Código y no deberá interpretarse como una limitación al derecho de uso y disfrute de las facilidades recreativas y de las vías públicas. Estas normas no aplicarán a los vehículos que estén respondiendo a una emergencia, incluyendo, pero sin limitarse a, bomberos, policías, ambulancias y de manejo de emergencias.

POR TANTO: LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN GERMÁN, PUERTO RICO, ORDENA LO SIGUIENTE:

Sección 1ra.: En armonía con las disposiciones del Código Municipal, según enmendado, que regula todo lo relativo a los requisitos para que el Municipio pueda autorizar un control de acceso en urbanizaciones, calles y comunidades residenciales en la demarcación territorial de San Germán, se aprueba el **“Reglamento Para el Control de Acceso en Urbanizaciones, Calles y Comunidades Residenciales en la Demarcación Territorial de San Germán”**. Toda solicitud para establecer un control de acceso deberá cumplir con el Reglamento aprobado. No obstante, se dispone lo siguiente en cuanto a solicitudes de urbanizador, desarrollador de terrenos o constructor.

Sección 2da.: Cualquier urbanizador, desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple, antes de vender, de haber concedido una opción de compra o de cualquier otra forma haberse comprometido a vender una vivienda, solar, lote o terreno, de los que se propone desarrollar o lotificar, podrá establecer en éste los controles de acceso, sujeto a que cumpla con las disposiciones del Código Municipal y cualquier otro



requerimiento por reglamento de la Junta de Planificación, sujeto a que:

1. En la urbanización, calle o comunidad no exista ningún edificio o facilidad propiedad del Gobierno de Puerto Rico o del municipio para uso y disfrute del público en general, excluyendo las escuelas, parques recreativos y los centros comunales.
2. Solicite y obtenga la correspondiente autorización o permiso de control de acceso del Municipio.
3. Todo urbanizador o desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple que, por sí, a través de cualquier otra persona o en cualquier forma, ofrezca, exhiba, promueva o anuncie la venta de viviendas, solares, lotes o terrenos con acceso controlado deberá mostrar el original certificado del correspondiente permiso, según expedido por el municipio, al momento de acordar o firmar cualquier compromiso u opción de compraventa. Si a la fecha de firmarse dicha opción, la solicitud de permiso de control de acceso todavía se encuentra pendiente en el municipio correspondiente, el urbanizador o desarrollador vendrá obligado a informar al potencial comprador la etapa en que se encuentra dicha solicitud. El urbanizador o desarrollador deberá entregar, a todo adquirente, copia certificada del permiso de control de acceso concedido por el Municipio en el momento que se otorgue la escritura de compraventa.
4. **Vigencia de la Autorización y Permiso:**
 - a. Toda autorización para controlar el acceso a un área tendrá una vigencia de tres (3) meses a partir de la fecha de notificación de copia certificada de la ordenanza. Dentro de dicho período deberá someterse a la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos



ORDENANZA NÚM. 16

SERIE 2025-2026

(OGPE) el desarrollo preliminar, anteproyecto o planos de construcción que el caso requiera como próxima etapa.

- b. El Municipio podrá conceder prórroga a la vigencia de la autorización siempre que la petición de prórroga se someta con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de su expiración. Deberá indicarse con la petición de prórroga los motivos en que se basa la petición y se someta, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los documentos y planos que el caso requiera.
- c. El municipio podrá conceder hasta dos (2) prórrogas sin celebrar vistas públicas. Cada prórroga tendrá vigencia de tres (3) meses.

5. Inscripción en el Registro de la Propiedad:

- a. Cuando la solicitud de inscripción se efectúe por urbanizador, desarrollador o constructor, deberá hacerlo mediante escritura pública y someter certificación donde la Junta de Planificación y el Municipio hagan constar que se cumplieron con los requisitos de ley y/o reglamento y con las condiciones establecidas en la autorización y el permiso otorgado. Si la finca sobre la que ha de inscribir el gravamen estuviese segregada, el gravamen se inscribirá sobre cada una de las nuevas fincas segregadas. Si la finca no estuviese segregada y luego se segrega, el Registrador hará constar en cada inscripción de las nuevas fincas la existencia del gravamen.
- b. Cuando la solicitud de inscripción sea hecha por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes se requerirá que la solicitud sea hecha mediante escritura pública en la que comparezcan los titulares de las fincas inscritas sobre las cuales se constituirá el gravamen y consientan a su



ORDENANZA NÚM. 16

SERIE 2025-2026

inscripción, haciendo constar la descripción registral de cada inmueble. Se acompañará, además, una certificación de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPE) y del Municipio en la que se hará constar el otorgamiento de dicha autorización y permiso y las condiciones impuestas. La inscripción aquí dispuesta sólo surtirá efecto sobre aquellas fincas cuyos titulares hayan consentido la inscripción.

- c. Cuando el titular haya consentido la inscripción del gravamen condicionado a que el gravamen constituido por determinado por ciento de propietarios de la urbanización, calle o comunidad **se deberá acreditar adecuadamente el cumplimiento de la condición** antes de que se pueda inscribir la autorización y permiso como gravamen sobre la finca del propietario autorizante sujeto a dicha condición.

6. Contribución para gastos generados por el control de acceso:

- a. Los propietarios de las fincas en las que se haya inscrito la autorización o permiso según establecido previamente están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la instalación, reparación y mantenimiento de los dispositivos, equipos y estructuras instalados o contruidos para el control de acceso.
- b. **Imposición de Cuotas:** El Consejo, Junta o Asociación está facultada para determinar, imponer y cobrar cuotas a los propietarios de las fincas que tengan inscrito el gravamen para cubrir los gastos generados por el control de acceso y recurrir por la vía judicial para requerir el pago de las cantidades adeudadas a tenor con lo aquí dispuesto.



ORDENANZA NÚM. 16

SERIE 2025-2026

De igual forma, los propietarios están obligados a contribuir para el pago del salario o jornal de la persona o personas contratadas para controlar el acceso y prestar vigilancia en el área de la urbanización, calle o comunidad.

Ningún propietario cuya finca tenga inscrito el gravamen señalado podrá librarse de contribuir a los gastos indicados por considerar que no recibe beneficio, ni por el abandono del inmueble gravado.

La cantidad proporcional con que debe contribuir dichos propietarios a los gastos señalados se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Las cuotas por gastos que los propietarios, sujetos al gravamen, no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal. La falta de pago de tres o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento (1%) mensual del total adeudado.

El propietario sujeto al referido gravamen que esté en mora será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no efectuar el pago en el plazo de quince (15) días, se le podrá exigir por la vía judicial.

Cuando el Consejo, Junta o Asociación así lo solicitare, en aquellos casos en que el propietario moroso sujeto al gravamen registral hubiere arrendado el inmueble, el Tribunal podrá ordenar al arrendatario que consigne judicialmente a favor del Consejo, Junta o Asociación la cantidad total por concepto de canones de



ORDENANZA NÚM. 16

SERIE 2025-2026

arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del propietario.

c. Cobro Preferente y Excepción - El cobro de las cuotas a cualquier propietario tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza, excepto los siguientes:

1. Los créditos a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y los correspondientes al Municipio por el importe de las cinco últimas anualidades y la corriente no pagada, vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graven al inmueble.
2. Los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

d. Gravamen Sobre el Inmueble - La obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos constituirá un gravamen sobre dicho inmueble cuando este se haya constituido conforme con lo previamente establecido. Por lo tanto, el adquirente del inmueble así gravado será solidariamente responsable con el vendedor del pago de las sumas adeudadas hasta el momento del negocio jurídico, sin perjuicio del derecho del comprador a repetir contra el vendedor, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.

El propietario de un inmueble sujeto a un gravamen por virtud de lo dispuesto en esta Ordenanza estará obligado a informar a cualquier adquirente de dicho inmueble los gravámenes que del control de acceso afecten al mismo por concepto de los gastos de instalación y mantenimiento. La información sobre los gravámenes que afecten el inmueble tendrá que ser



ORDENANZA NÚM. 16

SERIE 2025-2026

suministrada al adquirente con anterioridad al otorgamiento de escritura.

El adquirente podrá incoar contra el titular que dejare de informar dichos gravámenes una acción civil y reclamar daños.

e. Cancelación de la inscripción en el registro de la propiedad

La inscripción de la autorización o el permiso en el Registro de la Propiedad podrá cancelarse cuando se cumpla con lo siguiente:

1. Cuando la inscripción se efectuó a petición del urbanizador, desarrollador, constructor, se requerirá que consienta a la cancelación el noventa por ciento (90%) de los propietarios de las fincas sujetas al gravamen.
2. Cuando la inscripción se efectuó a petición del Consejo, Junta o Asociación de Residentes se requerirá que consienta a la cancelación el setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios de las fincas sujetas al gravamen.
3. Cuando el control del tránsito y acceso no sea de utilidad para la urbanización, calle o comunidad, el Consejo, Junta o Asociación de Residentes podrá recurrir al Tribunal Superior con competencia para que este autorice la cancelación de la inscripción con citación a todas las partes interesadas. Este procedimiento podrá utilizarse cuando no se pueda utilizar los mecanismos establecidos en los dos incisos anteriores.



GOBIERNO DE PUERTO RICO

LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN GERMÁN



ORDENANZA NÚM. 16


SERIE 2025-2026

Sección 3ra.: El Municipio establecerá una Unidad Administrativa, integrada por no menos de tres (3) funcionarios municipales designados por el Alcalde, para atender cualquier querella que surja en la operación de los controles de acceso autorizados por el Municipio. Esta Unidad tendrá autoridad para celebrar vistas, hacer determinaciones de hecho y recomendar las acciones correspondientes a ser tomadas por el Alcalde y/o la Legislatura Municipal.

Sección 4ta.: Esta Ordenanza entrará en vigor, una vez sea aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde, diez (10) días después de su publicación en un periódico de circulación general o regional, conforme dispone el Código Municipal.

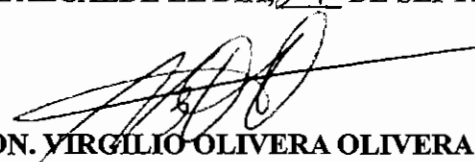
Sección 5ta.: Copia certificada de esta Ordenanza será remitida al Director de Obras Públicas del Municipio, Policía Municipal, Policía Estatal, al Departamento de Transportación y Obras Públicas de Puerto Rico, Junta de Planificación, Negociado de la Policía de Puerto Rico, Negociado del Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico, Autoridad de Energía Eléctrica, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y demás agencias pertinentes para su conocimiento y acción correspondiente.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL EL DÍA, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2025


HON. ADALBERTO VILLA FLORES
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL


SRA. JAMILET RIVERA MORALES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

APROBADA POR EL ALCALDE EL DÍA, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025


HON. VIRGILIO OLIVERA OLIVERA
ALCALDE

**MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN GERMÁN
SAN GERMÁN, PUERTO RICO**

**REGLAMENTO PARA EL CONTROL DE ACCESO EN URBANIZACIONES,
CALLES Y COMUNIDADES RESIDENCIALES EN LA DEMARCACIÓN
TERRITORIAL DE SAN GERMÁN**

ARTÍCULO I: TÍTULO

Este reglamento se conocerá como el **Reglamento Para el Control de Acceso en Urbanizaciones, Calles y Comunidades Residenciales en la Demarcación Territorial de San Germán**

ARTÍCULO II: BASE LEGAL

Este Reglamento se promulga al amparo de las disposiciones del Artículo 3.001 de la Ley Núm. 107 del 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico.

ARTÍCULO III: PROPÓSITO

Con este reglamento se establecen las normas que deben seguirse para que el Municipio Autónomo de San Germán pueda conceder permisos para el control del tránsito de vehículos de motor y del uso público de las vías públicas en paseos peatonales, calles, urbanizaciones y comunidades residenciales, públicas o privadas, con un solo acceso de entrada y salida o que tengan más de un acceso de entrada o salida, pero que ninguna de sus vías públicas se use para la entrada o salida a otra calle, urbanización o comunidad que no haya solicitado el control de acceso.

ARTÍCULO IV: ALCANCE

Este Reglamento será aplicable a todas las solicitudes de control de acceso en la demarcación y jurisdicción de la ciudad de San Germán; y se aplicará a los controles de acceso existentes en la medida que la normativa y sus requerimientos garanticen los derechos de los ciudadanos y se protejan los intereses municipales.

ARTÍCULO V: DEFINICIONES

- A. **Municipio:** Municipio Autónomo de San Germán.
- B. **Alcalde:** Alcalde del Municipio Autónomo de San Germán.
- C. **Legislatura Municipal:** Legislatura del Municipio Autónomo de San Germán.
- D. **Asociación de Residentes:** Consejo, junta o asociación de residentes debidamente organizada y registrada en el Departamento de Estado como una institución sin fines de lucro, constituida en representación de los residentes de una urbanización, calle o comunidad.

- E. **Junta de Planificación:** Junta de Planificación de Puerto Rico, organismo gubernamental creado por la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.
- F. **Vías Públicas:** Vías y/o calles operadas, conservadas o mantenidas por el gobierno municipal o estatal para el uso general del público.
- G. **Área Aislable:** Toda comunidad para la cual se interese controlar el acceso que no impida la entrada y salida de otras comunidades que no lo hayan solicitado; que no entorpezca o dificulte el uso público de cualquier edificio o facilidad propiedad del gobierno estatal o municipal, con excepción de los destinados a escuelas, parques recreativos o centros comunales de uso local; que no imposibilite o dificulte a los residentes externos a la comunidad solicitante recibir servicios de instituciones privadas, como escuelas, iglesias, hospitales, clubes cívicos, entre otros.

ARTÍCULO VI: Procedimiento a Seguirse Para Autorizar un Control de Acceso en Urbanizaciones, Calles y Comunidades Residenciales en la Demarcación Territorial de San Germán

Toda solicitud de control de acceso del tránsito de vehículos de motor y uso público de las calles para poder ser considerada por la Legislatura Municipal deberá cumplir con lo siguiente:

- A. **Solicitud:** La solicitud deberá ser presentada por la Asociación de Residentes de la comunidad interesada, con los siguientes documentos:
 - 1. Copia de los documentos acreditativos de que la Asociación de Residentes está debidamente organizada y registrada en el Departamento de Estado como una institución sin fines de lucro.
 - 2. Copia certificada de la minuta o acta de la reunión de los residentes en la que no menos de tres cuartas (3/4) partes de los titulares de las residencias en cuestión, uno por cada residencia, autorizan a la Asociación de Residentes a solicitar el control de acceso. La autorización de cada titular deberá constar por escrito bajo su firma. El titular podrá reconsiderar su autorización mediante notificación escrita en cualquier momento antes de la celebración de la primera vista pública.
 - 3. Certificación de que la comunidad es un área aislable según definida por el precedente Artículo V, Inciso F.
 - 4. Los nombres y dirección postal de los titulares de cada una de las residencias comprendidas en la comunidad interesada en el control de acceso.
 - 5. Tres sobres tamaño legal con los sellos postales por cada residencia con el nombre y dirección postal del titular.

6. Un diseño preliminar de las facilidades y de las estructuras propuestas para el control de acceso, las cuales deberán tener la aprobación de las agencias correspondientes para su instalación y funcionamiento.
 7. Una descripción de las garantías que se adoptarán para proveer acceso por igual y en todo momento a todos los residentes de la comunidad, incluyendo aquellos que no favorecen el establecimiento del control de acceso.
 8. Estimado de costos de construcción para los controles propuestos, operación y mantenimiento.
 9. La comunidad deberá comprometerse y presentar garantías de que asumirá los gastos de instalación, operación y mantenimiento de las facilidades y dispositivos necesarios para el control del acceso a la urbanización o comunidad.
- B. Vista Pública:** Una vez la Legislatura Municipal verifique que la Asociación de Residentes ha cumplido con todos y cada de los requisitos previos, señalará una vista pública que será notificada por escrito a todos los propietarios y residentes de la urbanización, calles y comunidad residencial; con expresión de la fecha, lugar y hora de la vista pública a celebrarse. También se notificará con treinta (30) días de antelación a la vista mediante publicación en un periódico de circulación general o regional.
- C. Notificación a las Agencias.** De igual forma dentro de los próximos diez (10) días se les enviará copia de la solicitud de control de acceso con toda la documentación necesaria y les notificará la fecha, hora y lugar señalado para la vista pública al Departamento de Transportación y Obras Públicas, Negociado de la Policía de Puerto Rico, Negociado del Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico, Autoridad de Energía Eléctrica, y al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales cuando para la construcción, instalación, mantenimiento y operación del control de acceso propuesto se requiera el corte o poda de árboles en propiedad pública o privada.
- D. Endoso de Agencias.** Cada agencia deberá expresar por escrito si endosa o no el control de acceso propuesto en o antes de la celebración de la primera vista pública. De favorecerlo, pero con modificaciones y condiciones, expresará claramente en qué consisten y sus justificaciones. De oponerse al control de acceso, se expresarán las razones para negar su endoso y, de ser solicitado por la Legislatura Municipal, acompañará copia certificada de los estudios, informes, mensuras, opiniones y otros documentos que fundamenten la determinación de la agencia de que se trate. Las agencias que no comparezcan por escrito antes de concluir la primera vista pública se entenderán que endosan los controles de acceso en la forma y extensión propuesta en la solicitud. Las agencias tendrán el derecho a

comparecer y deponer en las vistas y la Legislatura Municipal podrá requerir su comparecencia y deposición, de estimarlo necesario.

E. Dictamen del Municipio. El Municipio emitirá su decisión sobre toda solicitud de permiso de control de acceso no más tarde de los diez (10) días laborables siguientes a la fecha de celebración de la última vista pública. Si la determinación del Municipio favorece los controles propuestos por la Asociación de Residentes, emitirá un dictamen final y autorizará su implantación. Este dictamen será firme desde la fecha de la firma del Alcalde en la ordenanza autorizando el control de acceso. De no aprobar el Municipio el control de acceso, su dictamen será final; se expondrá sus razones y se notificará a todas las partes interesadas.

Si la autorización del municipio modifica o establece restricciones a los controles propuestos por la Asociación de Residentes, dictará resolución con las condiciones, cambios y/o modificaciones bajo los cuales deberá desarrollarse el proyecto.

Esta resolución será notificada a cada uno de los residentes, indistintamente haya o no solicitado el control de acceso.

Las condiciones, cambios y/o modificaciones deberán de adoptarse mediante declaración firmada, por no menos de tres cuartas (3/4) partes de los propietarios, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la firma del Alcalde de la resolución. La firma de los residentes estará limitada a un propietario por vivienda.

El dictamen preliminar sobre el control de acceso, una vez adoptado por los residentes con las condiciones impuestas por el Municipio, será ratificado mediante ordenanza al efecto, la cual entrará en vigor a la fecha de la firma del Alcalde. De no acogerse por no menos de tres cuartas (3/4) de los residentes, un titular por cada residencia, el control de acceso no será autorizado y cualquier estructura o barrera establecida para esos propósitos será removida por la Asociación de Residentes a sus propias expensas.

F. Reconsideración y Revisión Judicial. Toda persona, asociación de residentes, urbanizador o desarrollador que no esté de acuerdo con la decisión del Municipio concediendo la autorización o permiso de control de acceso podrá solicitar una revisión judicial dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de la vigencia de la ordenanza.

G. Permisos de Agencias: Toda agencia que, de acuerdo con la ley y reglamentos correspondientes, deba aprobar, endosar, recomendar o tomar alguna otra acción sobre el diseño, planos y otros particulares necesarios para solicitar y obtener los

permisos de construcción y uso de controles de acceso en una calle, urbanización o comunidad, deberá emitir su decisión o determinación dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que la Asociación de Residentes o su representante autorizado someta todos los documentos requeridos para ello. Por su parte, la Oficina de Permisos correspondiente deberá emitir o denegar el permiso de construcción dentro del término de cuarenta y cinco (45) días, contados a partir de la fecha en que la Asociación de Residentes someta la solicitud de dicho permiso con las aprobaciones o endosos de otras agencias que se requieran y con todos los documentos o estudios exigidos por ley y reglamento.

H. Requerimientos Indispensables: La autorización del Municipio estará igualmente sujeta a que se cumpla con la reglamentación vigente de las agencias reguladoras; que se posibilite a los residentes externos a la comunidad el uso y disfrute de las facilidades deportivas, recreativas y otras de uso comunal; se posibilite recibir servicios de las instituciones privadas, como escuelas, iglesias, hospitales, clubes cívicos y otros, ubicados en la comunidad; y que el control de acceso no constituya una barrera física o arquitectónica a ciudadanos con impedimentos. **Estos derechos se divulgarán al público mediante la colocación de rótulos visibles en las entradas a las comunidades con sistema de control de acceso, conforme con lo dispuesto en el Código Municipal, identificándose en dichos rótulos las facilidades existentes en dicha comunidad.**

1. **Guardias de Seguridad:** Todo control de acceso dispondrá de guardias de seguridad las 24 horas del día, los siete (7) días de la semana. Los guardias de seguridad estarán facultados para requerir y/o llevar récord de la siguiente información de los visitantes:

- a. nombre del visitante;
- b. lugar o residencia para visitar;
- c. marca, modelo, color y número de tablilla del vehículo de motor
- d. hora de entrada y salida.

2. Asimismo, las asociaciones de residentes deben colocar un letrero para informar al público el tipo de información que se les requerirá a los no residentes de las urbanizaciones y comunidades acogidas al régimen de control de acceso. Este letrero debe estar visible justo antes de la entrada al control de acceso. De igual forma debe colocar otro letrero con el número telefónico del Municipio para que cualquier persona que entienda que se le ha violado algún derecho pueda presentar querrella.

La solicitud de esta información es cónsona con el principio de control de acceso que dispone el Código Municipal y no deberá interpretarse como una limitación al derecho de uso y disfrute de las facilidades recreativas y de las vías públicas. Estas normas no aplicarán a los vehículos que estén respondiendo a una emergencia y/o en asuntos oficiales, incluyendo, pero sin limitarse, a bomberos, policías, alguaciles, ambulancias y personal de manejo de emergencias.

3. Toda asociación a quien se le haya autorizado el control de acceso a su urbanización y/o comunidad mantendrá vigente en todo momento una póliza de responsabilidad pública, con cubierta para el Municipio de San Germán, por la cantidad de Un Millón de dólares.

Artículo VII: URBANIZADOR, DESARROLLADOR DE TERRENOS

Cualquier urbanizador, desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple, antes de vender, de haber concedido una opción de compra o de cualquier otra forma haberse comprometido a vender una vivienda, solar, lote o terreno, de los que se propone desarrollar o lotificar, podrá establecer en éste los controles de acceso, sujeto a que cumpla con las disposiciones del Código Municipal, las ordenanzas y reglamentos que adopte el Municipio que le sean aplicables. Además, previamente, deberá obtener la correspondiente autorización o permiso de control de acceso del Municipio.

Artículo VIII: Excepciones para el Control de Acceso

La autorización para el control de acceso se concederá sujeto a que bajo ninguna circunstancia se impida el libre acceso a los agentes del orden público, cuerpo de manejo de emergencias, (públicos o privados), proveedores de servicios de agua, electricidad, comunicaciones, seguridad, recogido de desperdicios sólidos y otros análogos dentro de la comunidad objeto del control de acceso, como tampoco de ningún funcionario o empleado, que deba visitar la comunidad en funciones oficiales, estudiantes, maestros, funcionarios y empleados del Departamento de Educación que presten servicios en las escuelas.

Disponiéndose que, si por razón de no haber una persona o mecanismo eficaz que se pueda activar para facilitar el acceso a la comunidad en circunstancias de emergencia y los agentes de seguridad y orden público antes mencionados se vieran en la obligación de forzar, destruir, mutilar o remover las facilidades de control de acceso, el Estado ni el Municipio,

así como cualquier otra entidad involucrada en la emergencia, no serán responsables por cualquier daño ocasionado.

Artículo IX: Sanciones por Incumplimiento a los Requisitos de Permisos de Control de Acceso

Cualquier violación o incumplimiento a los requisitos antes establecidos conllevará la revocación automática del permiso, excepto cuando el permiso se haya inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico según se autoriza en el Artículo 3.008 del Código Municipal. Los gastos de dismantelar o remover instalaciones de control de acceso serán responsabilidad y por cuenta de los residentes y propietarios de la urbanización o comunidad concernida que favorecieron el control de acceso.

Cuando el permiso o autorización conste inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, no se podrá revocar la autorización. No obstante, se impondrá una multa de \$250.00 por los primeros cinco (5) días de notificada la violación y \$250.00 por cada día adicional. Tal multa se le impondrá al desarrollador, urbanizador o constructor del proyecto, siempre y cuando no se haya vendido más del sesenta y cinco por ciento (65%) de las residencias, solares o lotes y no tenga constituido una Asociación de Residentes, quien respondería por la multa impuesta.

Artículo X: Vigencia

Este Reglamento entrará en vigor inmediatamente, una vez sea aprobado mediante la Ordenanza Número 16 Serie 2024-2025.



GOBIERNO DE PUERTO RICO
LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN GERMÁN



CERTIFICACIÓN

YO, JAMILET RIVERA MORALES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN GERMÁN, **CERTIFICO:**

QUE LA QUE ANTECEDE ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ORDENANZA NÚMERO 16 SERIE 2025-2026, APROBADA EN LA 3^{RA} ASAMBLEA DE LA 2^{DA} SESIÓN ORDINARIA DEL AÑO 2025 DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL EL DÍA, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2025, CON LA SIGUIENTE VOTACIÓN:

VOTOS AFIRMATIVOS:

HON. ADALBERTO VILLA FLORES
HON. JORGE A. CINTRÓN SANTANA
HON. MADELYN CRUZ GARCÍA
HON. WILLIAM R. SÁNCHEZ CORTINA
HON. SINIA E. SAAVEDRA MORALES
HON. ZOÉ VEGA RODRÍGUEZ

HON. EVELYN RODRÍGUEZ DELGADO
HON. ASELA FERRER LUGO
HON. ABNIEL O. RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
HON. RAMÓN D. PAGÁN SANTIAGO
HON. CARLOS I. SANTANA LUGO
HON. MARÍA C. GARCÍA RODRÍGUEZ

VOTOS EN CONTRA:

NINGUNO


VOTOS ABSTENIDOS:

NINGUNO

AUSENTES:

HON. GÉNESIS Y. LUGO TORO
HON. FREDDIE VARGAS MARTÍNEZ

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, FIRMO, SELLO Y EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN SAN GERMÁN, PUERTO RICO, HOY, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025.


JAMILET RIVERA MORALES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL