

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

ORDENANZA NÚM. 24, SERIE 2023-2024  
APROBADA 29 DE FEBRERO DE 2024  
(P. DE O. NÚM. 23, SERIE 2023-2024)

Fecha de presentación: 2 de febrero de 2024

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN A ADQUIRIR, MEDIANTE COMPRAVENTA, PROPIEDADES RESIDENCIALES SUSCEPTIBLES DE SER HABILITADAS O REHABILITADAS COMO UNA (1) O MÁS UNIDADES DE VIVIENDA BAJO LOS PROGRAMAS FINANCIADOS CON FONDOS FEDERALES Y DESTINARLAS A PERSONAS DE INGRESOS BAJOS O MODERADOS O DE NECESIDADES ESPECIALES, DE CONFORMIDAD CON LA REGLAMENTACIÓN FEDERAL APLICABLE; Y PARA OTROS FINES.

**POR CUANTO:** El inciso (d) del Artículo 1.008 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), faculta a los municipios a adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales. De igual forma, el Artículo 2.017 del Código Municipal les faculta a adquirir por cualquier medio legal, los bienes y derechos o acciones sobre estos que sean necesarios, útiles o convenientes para su operación y funcionamiento o para el adecuado ejercicio de las funciones de su competencia y jurisdicción, de acuerdo con las disposiciones de dicho Código. Según estatuido, todo municipio formará y mantendrá

AAA  
M

actualizado un registro de bienes inmuebles de su propiedad y derechos reales sobre los mismos.

**POR CUANTO:** El Artículo 1.010 del Código Municipal faculta a cada municipio para ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo. El inciso (o) de dicho Artículo les faculta para “[c]ontribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social, mediante el desarrollo de proyectos de vivienda, la distribución de solares para la construcción de viviendas por el propio municipio, o en conjunto con cualquier agencia pública o entidad privada. Llevar a cabo desarrollos y construcciones de viviendas y otras actividades relacionadas, mediante la formalización de acuerdos, con personas naturales o jurídicas, corporaciones especiales, corporaciones con o sin fines de lucro, organizadas bajo la Ley 164-2009, según enmendada, conocida como “Ley General de Corporaciones”. Con sujeción a los límites máximos del valor del bien inmueble establecidos por las leyes aplicables”.

**POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) administra varios programas federales de vivienda y ha creado discrecionalmente otros programas de vivienda con asignaciones federales para responder a las necesidades extraordinarias de vivienda justa, adecuada y asequible de la población con ingresos bajos o moderados. Estos programas federales autorizan la adquisición, habilitación o rehabilitación de viviendas para alquiler o venta a personas de ingresos bajos o moderados y a ciertas poblaciones con necesidades especiales, sujeto a las condiciones y requerimientos de cada programa.

**POR CUANTO:** Los programas federales permiten adquirir propiedades con el fin público de proveer vivienda justa, adecuada y asequible a personas de ingresos bajos o moderados de cualquier titular público o privado, persona natural o jurídica. Las propiedades así adquiridas pueden ser reparadas, habilitadas o rehabilitadas con los fondos de los programas federales para servir como vivienda para los participantes elegibles. Las

Handwritten blue ink marks on the right margin, including a checkmark and some illegible scribbles.

unidades pueden ofrecerse para alquiler o para venta, dependiendo de las condiciones establecidas por el programa federal que supla los fondos, las necesidades existentes y los planes de vivienda desarrollados por el Municipio.

**POR CUANTO:** En Puerto Rico existe una gran necesidad de vivienda. La población con menos recursos se encuentra con obstáculos infranqueables para obtener vivienda justa, adecuada y asequible. Esta situación fue agravada por los desastres naturales que ha experimentado el archipiélago en los pasados años. En el Municipio reside aproximadamente el diez por ciento (10 %) de la población de la Isla y es donde existe la mayor densidad poblacional. Las necesidades de vivienda que experimenta su población son variadas e incluyen la necesidad de viviendas adaptadas y de servicios de vivienda. Para responder a estas necesidades es imperativo que el Municipio cuente con un adecuado inventario de viviendas de interés social que se mantenga actualizado y sea suficiente para atender la demanda creciente de vivienda. Para cumplir este cometido es necesario que el Municipio pueda adquirir propiedades de personas, sean estas naturales o jurídicas, corporaciones especiales o corporaciones con o sin fines de lucro de una manera ágil, rápida y eficiente. Estas adquisiciones se encuentran extensamente reguladas por la reglamentación federal de las subvenciones que facilitan los fondos no solo para su compra sino además para su habilitación o rehabilitación.

**POR CUANTO:** A tal fin, mediante la presente Ordenanza se faculta al Departamento de Vivienda del Municipio para adquirir propiedades de terceros mediante compraventa y así incrementar y mantener el inventario de vivienda disponible y asequible para personas de ingresos bajos y moderados o de necesidades especiales dentro de la Ciudad Capital. Todo lo anterior en cumplimiento con la legislación y reglamentación federal aplicable a los fondos que sean utilizados para tal fin.

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

**Sección 1ra.:** Se autoriza al Departamento de Vivienda del Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) a adquirir mediante compraventa propiedades residenciales susceptibles de ser habilitadas o rehabilitadas como una (1) o más unidades de vivienda bajo los programas financiados con fondos federales y destinarlas a personas de ingresos bajos o moderados o de necesidades especiales, de conformidad con la legislación y reglamentación federal aplicable.

**Sección 2da.:** Las propiedades cuya adquisición se autoriza en virtud de esta Ordenanza deberán cumplir, además, con lo siguiente:

- (1) estar debidamente registradas en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, libres de cargas y gravámenes;
- (2) no confrontar problemas de título, tracto, cargas o de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad civil;
- (3) que su utilidad pública pueda realizarse;
- (4) la tasación debe corresponder a la requerida por el programa federal correspondiente o, en su defecto, al procedimiento y contenido del sub inciso (7) del inciso (a) del Artículo 2.018 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, salvo lo relativo a tasador revisor y tribunal. El costo deberá ser razonable; y
- (5) no se adquirirá propiedad alguna sin haberse realizado una evaluación para récord de costo-beneficio público de la inversión total requerida en la propiedad (precio de compra más habilitación o rehabilitación) y su utilidad pública o haberse llevado a cabo el análisis análogo requerido por el programa federal pertinente.

**Sección 3ra.:** Esta Ordenanza solo autoriza la adquisición voluntaria de propiedades inmuebles, por lo que no se autoriza el proceso de expropiación forzosa en caso de no ser posible la compraventa voluntaria. El Municipio velará que se cumpla cualquier requerimiento aplicable establecido por el *Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970*, según enmendado, 42 U.S.C. 4601 *et seq.* (también conocido como el “URA”), y su

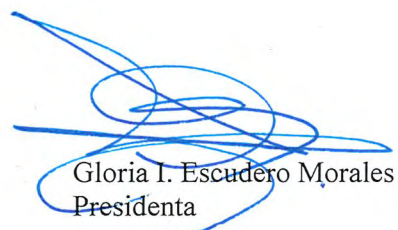
reglamentación contenida en la Parte 24 del Título 49 del Código de Regulaciones Federales (49 C.F.R. pt. 24). Toda adquisición deberá cumplir con todos los requisitos y condiciones establecidos por ley o reglamento y de conformidad con las instrucciones o guías de las agencias federales correspondientes. De igual forma, el Municipio deberá hacer sus mejores esfuerzos para que las compraventas de propiedades aquí autorizadas estén en armonía con sus planes de rehabilitación, renovación, integración y desarrollo económico comunitario. La reparación, habilitación, mejoras o rehabilitación de las propiedades se llevará a cabo cumpliendo cabalmente con la reglamentación aplicable, incluyendo los procedimientos de contratación competitiva pertinentes.

**Sección 4ta.:** Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a realizar las transferencias y acciones administrativas que sean necesarias para cumplir con lo dispuesto en esta Ordenanza.

**Sección 5ta.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden, que, en todo o en parte, resultare incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

**Sección 6ta.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son separables e independientes unas de otras por lo que, si cualquier parte, párrafo o sección de esta fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada.

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



Gloria I. Escudero Morales  
Presidenta

**YO, INGRID C. GONZÁLEZ GINÉS, SECRETARIA INTERINA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

**CERTIFICO:** Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la sesión ordinaria celebrada el día 27 de febrero de 2024, que consta de seis (6) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel A. Calderón Cerame, Ada M. Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Diego G. García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, Milton Maury Martínez, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Mari Laura de las Teresas Rohena Cruz, Julián E. Soto Camacho y la presidenta Gloria I. Escudero Morales; y la abstención del legislador Joel Vázquez Rosario. Las legisladoras municipales Nitza Suárez Rodríguez y Ángela Maurano Debén, no participaron de la votación final por encontrarse excusadas de la sesión.


**CERTIFICO,** además, que todos los legisladores municipales fueron debidamente citados para la referida sesión, en la forma que determina la Ley.

**PARA QUE ASÍ CONSTE,** y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las seis (6) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 24, Serie 2023-2024, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 27 de febrero de 2024.

  
Ingrid C. González Ginés  
Secretaria Interina

Aprobada: 29 de febrero de 2024.

Firma del Alcalde.

  
Miguel A. Romero Lugo  
Alcalde