

PROYECTO DE ADMINISTRACION

ORDENANZA NUM. 031

SERIE 2024-2025

PARA ESTABLECER EL REGLAMENTO DE SUBASTAS ASEQUIBLES DEL MUNICIPIO DE JUANA DÍAZ CON EL FIN DE VIABILIZAR LA CONVERSIÓN DE PROPIEDADES EN CONDICIÓN DE ESTORBO A VIVIENDA ASEQUIBLE; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Núm. 107-2020, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, establece en su Artículo 1.010 la facultad de cada municipio de ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo. El Artículo 1.039 inciso (m) también faculta a la Legislatura Municipal a “[a]probar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que, de acuerdo con esta ley o con cualquier otra ley, deban someterse a su consideración y aprobación”. Según el Artículo 4.007, es política pública la restauración de las comunidades con el fin de restaurar el orden físico, económico, social y cultural de las comunidades; retener y aumentar la población residente; restaurar y ocupar las estructuras que constituyen una amenaza a la salud, la seguridad y bienestar de las comunidades; y propiciar la mejor calidad de vida de los residentes.

POR CUANTO: El 28 de marzo de 2025 esta Legislatura Municipal aprobó la Ordenanza Núm. 030, Serie 2024-2025 para crear el “Reglamento Para La Declaración De Estorbos Públicos Del Municipio De Juana Díaz”, facultado por el Artículo 1.010 del Código Municipal de Puerto Rico. Como resultado, el Municipio ha creado un Programa de Identificación y Manejo de Estorbos Públicos, que identifica propiedades en condiciones que representan peligro para la salud y la seguridad de los ciudadanos, en ruinas y vacantes en la jurisdicción territorial de Juana Díaz.

POR CUANTO: Se vislumbra que el programa seguirá produciendo un gran inventario de propiedades disponibles, las cuales crearán nuevas oportunidades de vivienda asequible, espacios comunitarios, resiliencia y desarrollo comunitario económico en general. Sin embargo, los mecanismos tradicionales para disponer de un estorbo requieren ventas judiciales, subastas municipales y procesos de expropiación forzosa para terceros adquirentes; procesos que tienden requerir grandes sumas de efectivo al momento de adquirir y que se pague el valor de mercado más costos para la adquisición de una propiedad.

POR CUANTO: Lamentablemente, procesos como estos dificultan la adquisición de esas propiedades por parte de familias de bajos y moderados ingresos por falta de liquidez en efectivo. Es por esto por lo que el municipio en ánimo de atender la gran necesidad de vivienda asequible que afecta al mismo ha diseñado este Reglamento de Subastas Asequibles, para darle espacio a personas de bajos o moderados recursos a que puedan participar en la adquisición de propiedades adquiridas por el municipio mediante su programa de estorbos públicos.

POR CUANTO: El Artículo 2.035 del Código Municipal de Puerto Rico establece que un Municipio deberá cumplir con el procedimiento de subasta pública en los casos en donde el Municipio venda propiedad inmueble.

POR CUANTO: El Artículo anterior, también establece que “(e)l municipio establecerá un reglamento que incluirá, entre otros asuntos, las condiciones y requisitos que solicite el municipio...” para la subasta.

- POR CUANTO:** El Artículo 2.040 del Código Municipal de Puerto Rico establece que "(l)a Junta (de Subastas) podrá adjudicar a un postor que no sea necesariamente el más bajo o el más alto, según sea el caso, si con ello se beneficia el interés público. En este caso, la Junta deberá hacer constar por escrito las razones aludidas como beneficiosas al interés público que justifican tal adjudicación." Los tribunales han interpretado esta cláusula de una forma amplia y a favor de los municipios. El Tribunal Supremo en *Torres Prods. v. Junta Municipio de Aguadilla*, 169 DPR 886, 897 (2007), explica que no existe una regla inflexible que exija que la subasta deba adjudicarse siempre al postor más alto, pues pueden existir consideraciones de interés público que lleven a que la licitación más baja no resulte ser la más económica. Por tanto, nos indica el Tribunal, que las agencia gozan de discreción al evaluar las propuestas sometidas y adjudicarlas de acuerdo con las necesidades presentes y futuras de la agencia.
- POR CUANTO:** Además, el Artículo 1.003 del Código Municipal de Puerto Rico indica que los poderes y facultades conferidos a los municipios por este Código, excepto disposición en contrario, se interpretarán liberalmente a favor de los municipios, en armonía con la buena práctica de política pública fiscal y administrativa, de forma tal que siempre se propicie el desarrollo e implementación de la política pública enunciada en este Código de garantizar a los municipios las facultades necesarias en el orden jurídico, fiscal y administrativo, para atender eficazmente las necesidades y el bienestar de sus habitantes. A menos que se disponga por ley lo contrario, toda lista contenida en la misma con respecto a las facultades de los municipios y las actividades objeto de clarificación se interpretará como "*numerus apertus*," lo que siempre ha sido la intención de la Asamblea Legislativa.
- POR CUANTO:** Nuestro ordenamiento legal ha establecido consistentemente el interés público que representa la vivienda asequible en Puerto Rico. Véase como ejemplos, la Ley Núm. 35 de 14 de junio de 1941, según enmendada, conocida como la "Ley de Tierras", la Ley Núm. 124-1993, según enmendada, conocida como la Ley del Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social, Ley Núm. 140-2001, según enmendada, conocida como la "Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la Nueva Construcción o Rehabilitación de Viviendas de Interés Social", la Ley Núm. 1-2011, según enmendada, conocida como el Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico, en su Sección 1101.01(a)(6)(A), la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", en sus Artículos. 1.008(r), 1.010(o), 2.024, 2.034, 2.110(f), 4.005, 5.001, 6.008(b)(2), 6.028, 7.035(b), 7.091(u), 7.206(a)(21) y (34) y 7.274(a)(5) y Municipio de Guaynabo v. Adquisición, 180 DPT 206, 216 (2010).
- POR CUANTO:** Amparados en lo establecido en el Artículo 2.040 del Código Municipal de Puerto Rico, el Municipio de Juana Díaz desea establecer qué debe ser considerado como beneficio al interés público y a quién debe beneficiar.
- POR CUANTO:** Es de conocimiento general que nos encontramos en Puerto Rico ante una crisis de vivienda asequible sin precedentes. El mecanismo de subasta tradicional tal cual ha sido históricamente utilizado no da oportunidad a personas de bajos o moderados recursos de participar en ellas. El proceso de subastas utiliza como precio base a licitar el valor en el mercado, por lo que muchas familias quedan desprovistas de poder participar en subastas al no contar con dinero en efectivo que les de acceso a licitar en procedimientos de subastas ordinarios.
- POR CUANTO:** Según un artículo de periódico publicado el 11 de octubre de 2023 en el Nuevo Día se estima que hay una necesidad de vivienda de unas 60,000 a 90,000 propiedades.

- POR CUANTO:** Según datos del Censo Federal hay un total de 373,424 propiedades vacantes en Puerto Rico. Esta métrica solo mide propiedades vacantes, lo cual no necesariamente son propiedades abandonadas. De igual forma, dicha cantidad sólo considera propiedades residenciales, no considera propiedades comerciales, lotes baldíos, escuelas abandonadas y zonas industriales. Tomando en consideración lo antes expuesto se estima que en Puerto Rico hay aproximadamente 300,000 propiedades en estado de abandono.
- POR CUANTO:** Si estimamos que hacen falta 60,000 a 90,000 unidades de vivienda, hay que reconocer que tenemos disponibles espacios que pueden ser una solución sostenible al problema de vivienda que enfrentamos. Si tenemos aproximadamente 300,000 propiedades que se encuentran en estado de abandono debemos atender esa problemática y hacer un puente entre la necesidad de vivienda y lo que ya está construido y se encuentra en estado de abandono.
- POR CUANTO:** Es importante destacar que la planificación de la creación de vivienda que tenemos el reto de crear debe hacerse tomando en consideración la necesidad apremiante de proveer vivienda asequible; esto es, vivienda que atienda la necesidad de familiar de bajos o moderados ingresos.
- POR CUANTO:** Actualmente en Puerto Rico existe una lista de cerca de 15,000 familias, que esperan poder participar de programas de vivienda pública y de vales de Sección 8. Esto refleja la necesidad de hacer accesibles unidades a precios asequibles para personas de bajos y moderados recursos. En el caso de Juana Díaz, según el sistema de "*Comprehensive Housing Affordability Strategy*" del Departamento federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), el 31.12% de nuestras familias de bajos ingresos no han podido encontrar vivienda asequible.
- POR CUANTO:** En el Municipio de Juana Díaz hay aproximadamente 119 familias en lista de espera para poder ser beneficiarios del programa de subsidio de alquiler conocido como Sección 8. Aún con vale en mano, ha sido extremadamente difícil para estas familias encontrar vivienda disponible. Esto es un problema que ha plagado a todo Puerto Rico, y ha obligado a HUD aprobar bonos a arrendatarios con el fin de incentivar nuevas unidades de vivienda.
- POR CUANTO:** Adicionalmente, hay aproximadamente 486 familias que fueron seleccionadas dentro del Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación, mejor conocido como R3 que administra el Departamento de Vivienda y el Programa de Mitigación para Viviendas Unifamiliares. En dichos programas hay familias que después de cumplir con unos requisitos que se exige, se les da un vale para comprar una propiedad nueva. Este vale asciende a la cantidad de \$200,000.00. De estas 486 familias: 257 solicitudes están en proceso, 153 ya han recibido vales de reubicación y 209 han completado su solicitud. Entre las familias con vales emitidos, algunas se encuentran pendientes a reuniones, otras tienen citas próximas o esperan inspecciones, varias están en el arduo proceso de buscar propiedades, y solo un pequeño número ha logrado adquirir una vivienda utilizando el vale.
- POR CUANTO:** A su vez es meritorio señalar que actualmente el Departamento de la Vivienda tiene una iniciativa titulada "Análisis de Propiedades Vacantes", donde está realizando un inventario de propiedades abandonadas que pueden ser utilizadas para nutrir un inventario de propiedades a declararse como posibles estorbos públicos. Se espera identificar un total de 1,155 propiedades vacantes en Juana Díaz a través de esta iniciativa, qué es adicional a la cantidad de propiedades identificadas en nuestro Programa de Estorbos Públicos.

- POR CUANTO:** Todo el inventario identificado mediante la iniciativa del Departamento de la Vivienda y el Programa de Estorbos Públicos podrá ser utilizado para la creación de vivienda asequible dentro del Municipio de Juana Díaz. Para efectivamente poder atender esta necesidad palpable de accesibilidad a la vivienda, el Municipio de Juana Díaz se encuentra en la necesidad crear alternativas novedales que hagan posible la adquisición de propiedades abandonadas y declaradas como estorbo público a personas de recursos bajos y moderados.
- POR CUANTO:** Por lo tanto, es necesaria la aprobación de un marco legal para crear el Reglamento de Subastas Asequibles, la adopción de las normas que regirán el proceso y proveer los mecanismos necesarios para que las propiedades identificadas como estorbos públicos que el Municipio elija pasen a ser vivienda asequible.
- POR TANTO:** **ORDÉNESE, POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE JUANA DÍAZ, PUERTO RICO.**
- SECCIÓN 1:** Autorizar al Municipio de Juana Díaz, por conducto de su alcalde, Honorable Ramón A. Hernández Torres a establecer el Reglamento de Subastas Asequibles del Municipio de Juana Díaz, y crear e implantar el marco jurídico que reglamentará dichas subastas asequibles.
- SECCIÓN 2:** Se declara formalmente como interés público la promoción de la vivienda asequible para el Municipio de Juana Díaz.
- SECCIÓN 3:** Se faculta al alcalde a realizar las gestiones necesarias para la adopción del Reglamento de Subastas Asequibles del Municipio de Juana Díaz.
- SECCIÓN 4:** Se aprueba el Reglamento de Subastas Asequibles del Municipio de Juana Díaz. Este reglamento se hace formar parte integral de esta medida.
- SECCIÓN 5:** Se enmienda el Artículo 7 inciso 2 acápite (b) de la Ordenanza Núm. 029, Serie 2012-2013, para que lea de la siguiente forma:
- b. "La Junta adjudicará en favor del postor razonable más bajo en el caso de compras, construcciones o suministros de servicios, y al postor más alto en caso de ventas o arrendamientos, tomando en consideración que las propuestas sean conformes a las especificaciones; términos de entrega; la habilidad del postor para realizar y cumplir con el contrato; reputación e integridad comercial y otras condiciones insertadas en el pliego de subastas. En caso de que el Municipio sea el vendedor o arrendador en la subasta, la recomendación de adjudicación se hará al postor más alto; excepto cuando se beneficie el interés público, según establece el Reglamento de Subastas Asequibles, aprobado mediante la Ordenanza Núm. 031, Serie 2024-2025. Disponiéndose, además, que la Junta podrá adjudicar a un postor que no sea necesariamente el más bajo o más alto, según sea el caso, si con ello se beneficia el interés público y redunda en beneficios para el Municipio."
- SECCIÓN 6:** Toda Ordenanza, Resolución o parte de ésta que esté en conflicto con esta medida legislativa, queda derogada.
- SECCIÓN 7:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de ser aprobada y firmada por el alcalde del Municipio de Juana Díaz.
- SECCIÓN 8:** Copia certificada de esta Ordenanza será enviada a la Oficina de Presupuesto Municipal, adscrita a la Oficina de Gerencia y Presupuesto, a la Oficina del alcalde, Oficina de Administrador Municipal, Secretario Municipal, Oficina de Servicios Generales (Propiedad), para su conocimiento y acción correspondiente.

APROBADA ESTA ORDENANZA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE JUANA DÍAZ, PUERTO RICO, EN LA CONTINUACION DE LOS TRABAJOS DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL AÑO 2025, CELEBRADA EL DÍA 28 DE MAYO DE 2025.

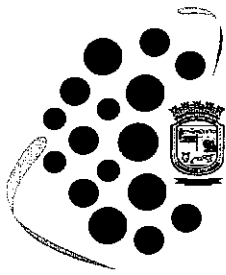

CARMEN L. VEGA GARCÍA
SECRETARIA EJECUTIVA
LEGISLATURA MUNICIPAL




MYDIA MELENDEZ MALDONADO
PRESIDENTA
LEGISLATURA MUNICIPAL

SOMETIDA ESTA ORDENANZA A MI CONSIDERACIÓN Y APROBACIÓN A LOS 29 DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2025, EN JUANA DÍAZ, PUERTO RICO.


RAMÓN A. HERNÁNDEZ TORRES
ALCALDE



LEGISLATURA MUNICIPAL

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE JUANA DÍAZ

Apartado 1409
Juana Díaz, Puerto Rico

Tel. (787) 837-2185
Ext. 2222-2266-2224
legislaturajd@yahoo.com

CERTIFICACION

Yo, CARMEN L. VEGA GARCIA, SECRETARIA EJECUTIVA de la LEGISLATURA MUNICIPAL DE JUANA DÍAZ, PUERTO RICO, por la presente CERTIFICO:

Que la que *antecede* es una copia fiel y exacta de la ORDENANZA NÚM. 031, SERIE 2024-2025 APROBADA EN LA CONTINUACIÓN DE LOS TRABAJOS DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL AÑO 2025, CELEBRADA A LOS 28 DIAS DEL MES DE MAYO DE 2025.

PARA ESTABLECER EL REGLAMENTO DE SUBASTAS ASEQUIBLES DEL MUNICIPIO DE JUANA DÍAZ CON EL FIN DE VIABILIZAR LA CONVERSIÓN DE PROPIEDADES EN CONDICIÓN DE ESTORBO A VIVIENDA ASEQUIBLE; Y PARA OTROS FINES.

Secundado por el Hon. Steven G. Campos Marfisi.

A favor:

Hon. Nydia Meléndez Maldonado, Presidenta de la Legislatura, Homero Ramos García, Hon. María del C. Vega Vázquez, Hon. Steven C. Campos Marfisi, Hon. Leopoldo Vega Vázquez, Hon. Natividad Soto Negrón, Hon. Nellie Sánchez Nazario, Hon. Minerva Marrero Rivera, Hon. Nicolás González Rodríguez, Hon. Mildred del C. Ramírez Márquez, Hon. Erick Pérez Ortiz, Hon. Marisol López Torres, Hon. Edward R. Vázquez Levante, Hon. Isaac Santiago Echevarría y la Hon. Jacqueline M. Soto Vega.

Se abstuvo:

Hon. Aníbal Díaz Hernández

Que fue **CONSIDERADA Y APROBADA**, por el **ALCALDE** a los 29 días del mes de mayo de 2025, en Juana Díaz, Puerto Rico.

Y para que así conste envío copia de esta debidamente certificada a:

Oficina de Presupuesto Municipal adscrita a la Oficina de Gerencia y Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico
Oficina del alcalde
Oficina de Administrador Municipal
Secretario Municipal
Oficina de Servicios Generales (Propiedad),

Por lo tanto, **FIRMO, SELLO Y CERTIFICO** la presente el día 29 de mayo de 2025, en Juana Díaz, Puerto Rico.



crc

Sello Oficial