



**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE NAGUABO
LEGISLATURA MUNICIPAL**



**ORDENANZA NÚM. 30
DEL AÑO 2025
(P.O. NÚM. 29 DEL AÑO 2025)**

PRESENTADO POR: ADMINISTRACIÓN

Fecha de presentación: 9 de octubre de 2025

Referido a: Comisión de lo Jurídico, Reglamento, Ética y Asuntos Internos

ORDENANZA

"PARA APROBAR EL REGLAMENTO DE SUBASTAS ASEQUIIBLES DEL MUNICIPIO DE NAGUABO, CON EL FIN DE VIABILIZAR LA CONVERSIÓN DE PROPIEDADES EN CONDICIÓN DE ESTORBO PÚBLICO A VIVIENDA ASEQUIBLE; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

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 a 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 3 de mayo de 2022 se aprobó la Ordenanza Núm. 18, Serie 2021-2022 para crear el nuevo "Reglamento para Declaración de Estorbos Públicos del Municipio de Naguabo", con base legal en 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 Naguabo.

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: Dichos procesos 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 Mun. 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 agencias gozan de discreción al evaluar las propuestas sometidas y adjudicarlas de acuerdo a 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 Mun. 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 Naguabo 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 la Isla. 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.

"Artículo 2.040 — Funciones y Deberes de la Junta

La Junta entenderá y adjudicará todas las subastas que se requieran por ley, ordenanza o reglamento y en los contratos de arrendamiento de cualquier propiedad mueble o inmueble y de servicios, tales como servicios de vigilancia, mantenimiento de equipo de refrigeración y otros.

- a. Criterios de adjudicación — Cuando se trate de compras, construcción o suministros de servicios, la Junta adjudicará a favor del postor razonable más bajo. En el caso de ventas o arrendamiento de bienes muebles e inmuebles adjudicará a favor del postor más alto. La Junta hará las adjudicaciones tomando en consideración que las propuestas sean

conforme a las especificaciones, los términos de entrega, la habilidad del postor para realizar y cumplir con el contrato, la responsabilidad económica del licitador, su reputación e integridad comercial, la calidad del equipo, producto o servicio y cualesquiera otras condiciones que se hayan incluido en el pliego de subasta. **La Junta 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..."

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.

POR CUANTO: En el Municipio de Naguabo hay aproximadamente 62 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: Actualmente, el Municipio de Naguabo cuenta con un Programa de Estorbos Públicos que ha logrado identificar 182 propiedades como posibles estorbos públicos, y de esa cantidad se han declarado 112 como estorbo público.

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 406 propiedades vacantes en Naguabo 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 Naguabo. Para efectivamente poder atender esta necesidad palpable de accesibilidad a la vivienda, el Municipio de Naguabo se encuentra en la necesidad crear alternativas novedosas 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 NAGUABO,
LO SIGUIENTE:**

- SECCIÓN 1^{RA}:** Aprobar el **Reglamento de Subastas Asequibles** del Municipio de Naguabo, y crear e implantar el marco jurídico que reglamentará dichas subastas asequibles. Se aneja y se hace formar parte integral de esta ordenanza dicho Reglamento.
- SECCIÓN 2^{DA}:** Se declara formalmente como interés público la promoción de la vivienda asequible para el Municipio de Naguabo
- SECCIÓN 3^{RA}:** Se faculta a la Alcaldesa a realizar las gestiones necesarias para la adopción del Reglamento de Subastas Asequibles del Municipio de Naguabo.
- SECCIÓN 4^{TA}:** Copia de esta Ordenanza, se enviará a todas las unidades administrativas pertinentes.
- SECCIÓN 5^{TA}:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras y si un Tribunal competente declarase nula o inválida cualquier sección, disposición o cláusula de la misma, la decisión, Sentencia o Resolución de tal Tribunal no afectará la legalidad o validez de sus restantes disposiciones.
- SECCIÓN 6^{TA}:** Toda Ordenanza, Resolución o parte de ésta que esté en conflicto con esta medida legislativa, queda derogada.
- SECCIÓN 7^{MA}:** Esta Ordenanza entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación por la Legislatura Municipal y la firma de la Alcaldesa.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE NAGUABO, EL 4 DE NOVIEMBRE DE 2025.

081
HON. OSCAR CRUZ RODRÍGUEZ
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL


SRA. LIAN M. SANTANA NIEVES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

FIRMADA POR LA ALCALDESA EL 5 DE NOVIEMBRE DE 2025.


HON. MIRAI DALIZ ROSARIO PAGÁN
ALCALDESA



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE NAGUABO
LEGISLATURA MUNICIPAL



CERTIFICACIÓN

Yo, **LIAN M. SANTANA NIEVES**, Secretaria de la Legislatura Municipal de Naguabo, Puerto Rico, por la presente CERTIFICO:

Que la que antecede es copia fiel y exacta de la **ORDENANZA NÚM. 30 DEL AÑO 2025**, la cual fue aprobada por la Legislatura Municipal de Naguabo, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria celebrada el 4 de noviembre de 2025 y firmada por la alcaldesa el 5 de noviembre de 2025.

“PARA APROBAR EL REGLAMENTO DE SUBASTAS ASEQUIBLES DEL MUNICIPIO DE NAGUABO, CON EL FIN DE VIABILIZAR LA CONVERSIÓN DE PROPIEDADES EN CONDICIÓN DE ESTORBO PÚBLICO A VIVIENDA ASEQUIBLE; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.”

VOTACIÓN

VOTOS AFIRMATIVOS:

1. Hon. Oscar Cruz Rodríguez
2. Hon. Lisnette Burgos Santiago
3. Hon. Edgardo Burgos Rivera
4. Hon. Néstor R. Méndez Torres
5. Hon. Héctor Dávila Rodríguez
6. Hon. Eric C. Benítez Velázquez
7. Hon. José A. Montañez Rodríguez
8. Hon. Myrna Maldonado Delgado
9. Hon. Luis A. Delgado Pérez
10. Hon. Merylin García Ramos
11. Hon. Betty Rosario García
12. Hon. Aracelis González Rivera
13. Hon. Noelia Osorio Maldonado
14. Hon. Wilda Padró Laureano

EN CONTRA:

Ninguno

ABSTENIDO:

Ninguno

INHIBIDO:

Ninguno

AUSENTE:

Ninguno

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar el Sello Oficial de la Legislatura Municipal de Naguabo, Puerto Rico, hoy, 5 de noviembre de 2025


LIAN M. SANTANA NIEVES
SECRETARIA LEGISLATURA MUNICIPAL

