

**LEGISLATURA MUNICIPAL
SAN SEBASTIÁN****ORDENANZA NÚM. 14****SERIE: 2025-26**

PARA ESTABLECER EL REGLAMENTO DE SUBASTAS ASEQUIBLES DEL MUNICIPIO DE SAN SEBASTIÁN CON EL FIN DE VIABILIZAR LA CONVERSIÓN DE PROPIEDADES EN CONDICIÓN DE ESTORBO 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 10 de abril de 2025 esta Legislatura Municipal aprobó la Ordenanza Núm. 20, Serie 2024-2025 para crear el “Reglamento para el Manejo de Estorbos Públicos del Municipio de San Sebastián”, 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 San Sebastián.

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, estos procesos tradicionales dificultan la adquisición de esas propiedades por parte de familias de bajos y moderados ingresos por falta de liquidez en efectivo. Es por ello que el Municipio, en ánimo de atender la gran necesidad de vivienda asequible que afecta su territorio, ha diseñado el Reglamento de Subastas Asequibles, para facilitar que personas de bajos o moderados recursos 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 agencia 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 San Sebastián desea establecer qué debe ser considerado como beneficio al interés público y a quién debe beneficiar.

EW

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 debe hacerse con consideración de la apremiante necesidad de proveer vivienda asequible, es decir, viviendas que atiendan a familias 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 San Sebastián, según el sistema de Comprehensive Housing Affordability Strategy del Departamento federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), nuestras familias de bajos ingresos no han podido encontrar vivienda asequible.

POR CUANTO: En el Municipio de San Sebastián hay aproximadamente 200 familias en lista de espera para poder ser beneficiarias del programa de subsidio de alquiler conocido como Sección 8. Sin embargo, ha sido extremadamente difícil para estas familias encontrar vivienda disponible. Esta situación se repite en todo Puerto Rico, lo que ha llevado al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) a aprobar bonos a arrendatarios en algunos municipios con el fin de incentivar la creación de nuevas unidades de vivienda.

End

POR CUANTO: El Municipio de San Sebastián reconoce la importancia de atender las necesidades de vivienda de sus residentes, especialmente aquellos afectados por situaciones de emergencia o desastres naturales. Esta situación refleja la necesidad de continuar apoyando y facilitando el acceso a vivienda digna para estas familias, mediante esfuerzos coordinados que promuevan el uso efectivo de los recursos disponibles y contribuyan al bienestar de la comunidad pepiniana.

POR CUANTO: Actualmente, el Municipio de San Sebastián cuenta con un Programa de Estorbos Públicos que ha identificado una serie de propiedades que podrían declararse como estorbos públicos, conforme a su reglamento interno, y que dicho inventario representa una oportunidad para impulsar vivienda asequible.

POR CUANTO: Conjuntamente, el Municipio informa que el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico mantiene una iniciativa de "Análisis de Propiedades Vacantes", mediante la cual realiza un inventario de propiedades abandonadas que pueden nutrir el catálogo de estorbos públicos a nivel municipal. Se prevé que una proporción significativa de dichas propiedades vacantes en San Sebastián pueda incorporarse a este inventario. El conjunto de tales propiedades, una vez identificadas y declaradas como estorbos públicos, podrá utilizarse para la creación de vivienda asequible dentro del municipio. Para atender esta necesidad tangible de accesibilidad a la vivienda, este Municipio determina que es necesario establecer alternativas innovadoras que permitan la adquisición de propiedades abandonadas y declaradas como estorbo público por parte de personas de recursos bajos y moderados.

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 San Sebastián. Para efectivamente poder atender esta necesidad palpable de accesibilidad a la vivienda, el Municipio de San Sebastián se encuentra en la necesidad crear alternativas nuevas 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 SAN SEBASTIAN, LO SIGUIENTE:**

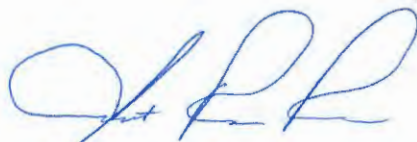
SECCIÓN 1RA: Autorizar al Municipio de San Sebastián, por conducto de su Alcalde, el Honorable Eladio J. Cardona Quiles, a establecer el Reglamento de Subastas Asequibles del Municipio de San Sebastián, y crear e implantar el marco jurídico que reglamentará dichas subastas asequibles.

SECCIÓN 2DA: Se declara formalmente como interés público la promoción de la vivienda asequible para el Municipio de San Sebastián.

- SECCIÓN 3RA:** Se faculta al Alcalde a realizar las gestiones necesarias para la adopción del Reglamento de Subastas Asequibles del Municipio de San Sebastián.
- SECCIÓN 4TA:** Se aprueba el Reglamento de Subastas Asequibles del Municipio de San Sebastián. Este reglamento se hace formar parte integral de esta medida.
- SECCIÓN 5TA:** Toda Ordenanza, Resolución o parte de ésta que esté en conflicto con esta medida legislativa, queda derogada.
- SECCIÓN 6TA:** Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección o título o parte de esta Ordenanza fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta la misma. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, título, acápite o parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta ordenanza fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta a aquellas personas o circunstancias en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta Legislatura Municipal que los tribunales de tener que interpretar alguna de sus cláusulas o disposiciones consideren el propósito y la aplicación de esta ordenanza en la mayor y mejor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o, que, aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancias.
- SECCIÓN 7MA:** Esta Ordenanza entrará en vigor luego de ser aprobada por la Legislatura Municipal y ratificada por el Alcalde de esta ciudad.
- SECCIÓN 8VA:** Copia de esta Ordenanza será enviará a todas las dependencias pertinentes.



APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL
DE SAN SEBASTIÁN, PUERTO RICO
HOY 18 DE NOVIEMBRE DE 2025



EVARISTO RAMOS RAMOS
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL



ELIZABETH VALENTÍN QUILES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

APROBADA POR EL ALCALDE
HOY 20 DE NOVIEMBRE DE 2025



ELADIO J. CARDONA QUILES
ALCALDE





LEGISLATURA MUNICIPAL SAN SEBASTIÁN

CERTIFICACIÓN

Yo, Elizabeth Valentín Quiles, Secretaria de la Legislatura Municipal del Gobierno Municipal de San Sebastián, Puerto Rico, por la presente CERTIFICO:

Que la que antecede es copia fiel y exacta de la **Ordenanza Núm. 14, Serie: 2025-26**, aprobada por la Legislatura Municipal del Gobierno Municipal de San Sebastián, reunida en Sesión Ordinaria el **18 de noviembre de 2025** y firmada por el Alcalde, Hon. Eladio J. Cardona Quiles, el **20 de noviembre de 2025**.

Recibió esta **Ordenanza** los votos a favor de los siguientes Legisladores presentes:

Hons:	Carlos J. Monroig Márquez	Edward González Quintana
	René E. Jiménez Pérez	Joel Sánchez Rodríguez
	Lymaris González Santiago	Bryan L. Salas González
	Evaristo Ramos Ramos	Irene Quintana Salas
	Jean C. Cabrero Núñez	Neftalí Ramos González
	Ferdinand Cuevas Morales	Joselly González Rivera
	Maribel Ríos Morales	Aníbal Fuentes Flores

Y para que así conste, expido la presente Certificación bajo mi firma y Sello Oficial del Gobierno Municipal de San Sebastián, Puerto Rico, hoy 21 de noviembre de 2025.

ELIZABETH VALENTÍN QUILES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

