



LEGISLATURA MUNICIPAL DE VEGA ALTA

GOBIERNO DE PUERTO RICO MUNICIPIO AUTÓNOMO DE VEGA ALTA LEGISLATURA MUNICIPAL

PROYECTO DE ORDENANZA NÚMERO 09 DEL AÑO FISCAL 2025-2026

SESIÓN ORDINARIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2025

ORDENANZA NÚM: 04

SERIE 2025-2026

Presentada por la Hon. María M. Vega Pagan, Alcaldesa

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 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 de la Ley 107, antes citada, 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.

Esta Legislatura Municipal aprobó la Ordenanza Núm. 9, Serie 2021-2022, para crear el “Reglamento para el Manejo de Estorbos Públicos del Municipio de Vega Alta”, conforme lo permite 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 Vega Alta.

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.

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.

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



LEGISLATURA MUNICIPAL DE VEGA ALTA

propiedad inmueble. 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.

De otra parte, 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.

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.

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 124-1993, según enmendada, conocida como la Ley del Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social, Ley 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 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 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).

Amparados en lo establecido en el Artículo 2.040 del Código Municipal de Puerto Rico, el Municipio de Vega Alta desea establecer qué debe ser considerado como beneficio al interés público y a quién debe beneficiar.

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.

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. Y, 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



LEGISLATURA MUNICIPAL DE VEGA ALTA

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.

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.

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.

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. A tenor con esto, el Municipio de Vega Alta cuenta con un Programa de Estorbos Públicos. También, es meritorio señalar que, hoy día, 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.

Expuesto lo anterior, entendemos que, 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 Vega Alta. Para efectivamente poder atender esta necesidad palpable de accesibilidad a la vivienda, el Municipio de Vega Alta se encuentra en la necesidad crear alternativas noveles que hagan posible la adquisición de propiedades abandonadas y declaradas como estorbo público a personas de recursos bajos y moderados.

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.

DECRÉTESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE VEGA ALTA, PUERTO RICO:

Artículo 1.- Adoptar el “Reglamento de Subastas Asequibles del Municipio de Vega Alta”, con el fin de viabilizar la conversión de propiedades en condición de estorbo a vivienda asequible.

Artículo 2.- Se hace formar parte de esta Ordenanza, el texto íntegro del denominado “Reglamento de Subastas Asequibles del Municipio de Vega Alta”.

Artículo 3.- Se declara formalmente como interés público la promoción de la vivienda asequible para el Municipio de Vega Alta.

Artículo 4.- Se faculta a la Alcaldesa a realizar las gestiones necesarias para la adopción del “Reglamento de Subastas Asequibles del Municipio de Vega Alta”.

Artículo 5.- Se deroga toda Ordenanza, Resolución u Orden que, en todo o en parte, adviniere incompatible con la presente, hasta donde existiere tal incompatibilidad.



LEGISLATURA MUNICIPAL DE VEGA ALTA


- Artículo 6.- Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras, de manera que, si algún tribunal competente invalidara cualquier sección, párrafo, disposición, oración o cláusula, tal decisión no deberá incidir ni afectar el resto de la Ordenanza ni sus disposiciones.
- Artículo 7.- Copia de esta Ordenanza, le será remitida a los funcionarios y agencias pertinentes, para su conocimiento y acción correspondiente.
- Artículo 8.- El “Reglamento de Subastas Asequibles del Municipio de Vega Alta” que se hace formar parte de la presente Ordenanza, comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación por la Legislatura Municipal y firmada por la Alcaldesa y una vez sea radicado en el Departamento de Estado de Puerto Rico.
- Artículo 9.- Esta Ordenanza comenzará a regir una vez sea aprobada por la Legislatura Municipal, y firmada por la Alcaldesa.

APROBADA POR LA LEGISLATURA DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE VEGA ALTA, PUERTO RICO, HOY 24 DE SEPTIEMBRE DE 2025.


HON. JUANA A. ROSARIO HERNÁNDEZ
PRESIDENTE


SR. ESTEBAN A. MARTÍNEZ PÉREZ
SECRETARIO

FIRMADO POR LA ALCALDESA DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE VEGA ALTA, PUERTO RICO, HOY 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025.


HON. MARÍA M. VEGA PAGÁN
ALCALDESA



LEGISLATURA MUNICIPAL DE VEGA ALTA

GOBIERNO DE PUERTO RICO MUNICIPIO AUTÓNOMO DE VEGA ALTA LEGISLATURA MUNICIPAL

CERTIFICACIÓN

Yo, Esteban Andrés Martínez Pérez, Secretario de la Legislatura Municipal de Vega Alta, Puerto Rico, POR LA PRESENTE CERTIFICO:

Que la precedente es una copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm 04, Serie: 2025-2026, aprobada por la Legislatura Municipal en SESION ORDINARIA el 24 de SEPTIEMBRE de 2025.

Que votaron en la **afirmativa** los siguientes miembros:

Hon. Juan A. Rosario Hernández
Hon. Rafael Rondón
Hon. Carlos A. Molina Dávila
Hon. José R. Rey Aulet
Hon. José M. Diaz Dávila
Hon. Carmen Cartagena Rivera

Hon. Luis Guardiola Concepción
Hon. Julia Mena Pantoja
Hon. Àngel Sánchez Acevedo
Hon. Amado Alomar Otero
Hon. Gamaliel Cardona Santana
Hon. Edwin Nieves Parilla

Abstenido:

-0-

Oposición:

-0-

Ausentes:

Hon. Wanda Oquendo Pantoja

Que para que así conste expido y firmo esta certificación hoy, 30 de SEPTIEMBRE de 2025.

