

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE VEGA BAJA
LEGISLATURA MUNICIPAL
VEGA BAJA, PUERTO RICO**

**PROYECTO DE ORDENANZA NÚM. 6
ORDENANZA NÚM. 6**

SERIE: 2025-2026

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE VEGA BAJA, A ESTABLECER LOS CRITERIOS DE EVALUACIÓN, EL TRATO PREFERENCIAL A LICITADORES LOCALES Y A PEQUEÑOS O MEDIANOS EMPRESARIOS, EN LA SUBASTA PÚBLICA AUTORIZADA MEDIANTE LA ORDENANZA NÚM. 27, SERIE 2023-2024, DE CONFORMIDAD CON LA LEY NÚM. 14-2004, CONOCIDA COMO LEY PARA LA INVERSIÓN EN LA INDUSTRIA PUERTORRIQUEÑA; Y PARA OTROS FINES.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- POR CUANTO:** El Código Municipal de Puerto Rico, aprobada por la Ley Núm. 107-2020, faculta a los municipios a disponer de sus bienes inmuebles mediante subasta pública, garantizando que el proceso responda al interés público y fomente el desarrollo económico y social local.
- POR CUANTO:** El gobierno municipal de Vega Baja, ha desarrollado una política pública clara y sostenida dirigida a la recuperación de propiedades deterioradas y su reincorporación a un uso productivo en beneficio del interés público. Es por ello que, conforme a la Ordenanza Núm. 27, Serie 2023-2024, autorizó la expropiación forzosa de las propiedades VB-86 y VB-87, así como la realización de una subasta pública competitiva para su venta y desarrollo. Ambas propiedades habían sido previamente declaradas estorbos públicos por el Municipio.
- POR CUANTO:** El Reglamento Núm. 8873 de la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales, conocido como el Reglamento para la Administración Municipal, aprobado el 19 de diciembre de 2016, dispone en el Capítulo VIII Parte II, Subasta Pública Municipal, Sección 5, Inciso (9), que: “se debe informar en los pliegos y las especificaciones de la subasta, si el municipio tiene establecidos márgenes de preferencia o concede prioridad a los licitadores locales, que tienen establecidos sus negocios dentro de la jurisdicción del municipio del que se trate. Este trato preferencial debe ser reglamentado o adoptado mediante ordenanza.” Cabe señalar que, tras la eliminación de la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales, mediante la Ley Núm. 81-2017, las funciones relacionadas con este reglamento fueron transferidas y actualmente están adscritas a la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP), por lo que este reglamento continúa vigente.
- POR CUANTO:** La Ley Núm. 14-2004, conocida como Ley para la Inversión en la Industria Puertorriqueña, fue creada para establecer la política pública en lo relativo a las compras gubernamentales de bienes y servicios. La Asamblea Legislativa entendió necesario aprobar esta legislación como un avance en la dirección de catapultar el crecimiento y el fortalecimiento de los productores locales, mediante una nueva política pública y nuevas estructuras.

- POR CUANTO:** El Artículo 3, Ley para la Inversión en la Industria Puertorriqueña dispone que será política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico respaldar el crecimiento, desarrollo y fortalecimiento de la industria puertorriqueña mediante todos los mecanismos viables dentro de los parámetros constitucionales, gubernamentales y económicos disponibles, con el objetivo de lograr la máxima creación de empleos. Aunque la referida ley no regula los procesos de subasta pública municipal para la venta de bienes inmuebles, el Municipio de Vega Baja adopta sus principios como parte de su política pública municipal. En particular, el inciso (5) del Artículo 9 dispone que podrá concederse hasta un dos por ciento (2%) de preferencia a los servicios ofrecidos por empresas pequeñas o medianas o de base cooperativa radicadas en Puerto Rico. Esta disposición reconoce expresamente el valor que representan las PyMEs para la economía del país y autoriza su consideración preferente en procedimientos competitivos.
- POR CUANTO:** El Artículo 2.021 del Código Municipal requiere la aprobación por parte de la Legislatura Municipal de toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Dicho Artículo establece que, como regla general, la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá llevarse a cabo mediante el proceso de subasta pública, con excepción de los casos que allí se establecen. De igual forma, el Artículo 2.035 del Código Municipal, en su inciso (c), dispone que cualquier venta o arrendamiento de propiedad mueble e inmueble cumplirá con el procedimiento de subasta pública, salvo lo dispuesto en el propio Código.
- POR CUANTO:** El *Reglamento para el Funcionamiento de la Junta de Subastas*, adoptado en septiembre de 2024 mediante la Ordenanza Núm. 11, Serie 2024-2025, establece la política pública y los procedimientos que rigen las subastas municipales en Vega Baja. En su Artículo VIII, inciso (3)(g)(4), dispone que, en los casos de venta de bienes inmuebles, la adjudicación se hará a favor del mayor postor. No obstante, el inciso (5) del mismo artículo —en armonía con lo dispuesto en el Código Municipal de Puerto Rico— faculta a la Junta de Subastas a adjudicar la subasta a un licitador que no sea el más alto postor, cuando medien razones justificadas por escrito que evidencien que tal adjudicación beneficia el interés público.
- POR CUANTO:** Conforme a los principios y disposiciones antes expuestas, el Municipio Autónomo de Vega Baja, procederá a llevar a cabo un **proceso de subasta pública sujeto a condiciones especiales** que procuran maximizar el beneficio público y promover la revitalización del casco urbano. Este proceso busca viabilizar el desarrollo de proyectos con **usos mixtos**, combinando espacios comerciales en manos de pequeños y medianos empresarios locales, junto con el establecimiento de **vivienda en alquiler a precios asequibles**, accesible a la población de ingresos bajos o moderados.

POR CUANTO: A tales fines, esta Ordenanza establece los criterios que regirán la evaluación y adjudicación de las propuestas sometidas en la subasta pública correspondiente a las propiedades municipales identificadas como VB-86 y VB-87. Aunque se reconocerá trato preferencial a licitadores locales y a PyMEs como parte de la política pública municipal, la adjudicación tomará también en cuenta la capacidad financiera, la viabilidad del proyecto propuesto y el monto de la oferta presentada por cada licitador, asegurando así un balance adecuado entre el interés público, la sostenibilidad del desarrollo y el retorno económico para el Municipio.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Vega Baja es dueño en pleno dominio de los inmuebles que se describen a continuación, previamente adquiridas mediante expropiación forzosa, conforme autorizado por la Ordenanza Núm. 27, Serie 2023-2024 y declarados estorbos públicos conforme la Ordenanza Núm. 19 Serie 2020-2021:

1. VB-86: Propiedad en la 41 Calle Betances, esquina Calle Tulio Otero, con una cabida superficial de 77.3479 metros cuadrados. Según mensura realizada por el Municipio Autónomo de Vega Baja a través del agrimensor, Sr. Edwin Rabell Berrios, licencia núm. 23816. En lindes por el NORTE con calle Betances, por el ESTE con calle Tulio Otero, por el OESTE con parcela 035-079-033-07 de Francisco Torres Donate y, por SUR con parcela 035-079-033-09 de dueño desconocido.

Catastro Número: 035-079-033-08-001

2. VB-87: Solar ubicado en la calle Betances 3 en el Barrio Pueblo de Vega Baja, con una cabida superficial de 155.0629 metros cuadrados. Según mensura realizada por el Municipio Autónomo de Vega Baja a través del agrimensor, Sr. Edwin Rabell Berrios, licencia núm. 23816, en lindes por NORTE con la calle Betances, por el ESTE con parcela 035-079-033-08 de Salome Nieves, por el OESTE con parcela 035-079-033-06 de Jaime A. Monte Claudio, por el SUR con parcela 035-079-033-25 de dueño desconocido.

Catastro Núm. 035-079-033-07-001

POR TANTO: **ORDÉNASE, POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE VEGA BAJA LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN 1RA: Autorizar al Municipio de Vega Baja, a establecer los criterios de evaluación, el trato preferencial a licitadores locales y a pequeños o medianos empresarios, en la subasta pública autorizada mediante la Ordenanza Núm. 27, Serie 2023-2024, de conformidad con la Ley Núm. 14-2004, conocida como Ley para la Inversión en la Industria Puertorriqueña.

SECCIÓN 2DA: El Municipio usará de referencia el valor de mercado de las propiedades, según los informes de tasación correspondientes, pero siempre considerando el mejor interés del Municipio, el número de ofertas o propuestas para los bienes inmuebles.

SECCIÓN 3RA: En el Pliego de Subasta se favorecerá a aquellos licitadores que cumplan con al menos uno de los siguientes criterios, según se dispone más adelante:

- 1. Que sea persona natural o jurídica cuya sede principal de operaciones, oficina o establecimiento comercial se encuentre ubicada dentro de la jurisdicción del Municipio Autónomo de Vega Baja; o
- 2. Que sea una persona natural cuyo domicilio haya estado establecido en el Municipio Autónomo de Vega Baja por un período no menor de seis (6) meses previos a la fecha de publicación del pliego de subasta y que mantenga dicho domicilio al momento de la adjudicación de la subasta; o
- 3. Que sea un Pequeño o Mediano Empresario o Empresa (PyMEs), definida como aquella que:
 - a. Tenga un volumen de ventas promedio de \$3,000,000 o menos durante los tres (3) años contributivos anteriores al año corriente, y
 - b. Emplee a 25 personas o menos a tiempo completo, o su equivalente.

Esta disposición responde a la política pública municipal de fomentar el desarrollo económico local y apoyar la participación de empresas y comerciantes establecidos en Vega Baja en proyectos de revitalización urbana.

SECCIÓN 4TA: A tales fines, la Junta de Subastas del Municipio deberá llevar a cabo una evaluación estructurada de las propuestas sometidas, utilizando los siguientes criterios y puntuaciones máximas:

Requisito / Criterio	Puntuación Máxima
Monto de la Oferta (evaluación proporcional)	35 puntos
Organización y Planes de Desarrollo	35 puntos
Comerciante local o persona con domicilio y residencia en Vega Baja	15 puntos
Clasificación como Pequeño o Mediano Empresario o Empresa (PyMEs)	15 puntos
Total	100 puntos

SECCION 5TA: Se reconocerá el valor del arraigo local como parte de la política de desarrollo económico y social municipal. Por lo que se otorgarán quince (15) puntos a los licitadores que cumplan con cualquiera de los criterios de arraigo local. Estos son:

1.

Es persona natural cuyo haya estado establecido en el Municipio Autónomo de Vega Baja por un período no menor de seis (6) meses previos a la fecha de publicación del pliego de subasta y que mantenga dicho domicilio al momento de la adjudicación de la subasta;

o
2.

Es persona natural o jurídica que tiene su sede principal de operaciones, oficina o establecimiento comercial se encuentre ubicada dentro de la jurisdicción del Municipio Autónomo de Vega Baja.

SECCIÓN 6TA: Se establecen los siguientes criterios para evaluación y puntuación de licitadores que clasifiquen como PyMEs, según la definición de la Sección 3RA:

Tamaño de la empresa	Puntuación
Hasta 5 empleados y volumen de ventas anual promedio igual o menor a quinientos mil dólares (\$500,000) durante los últimos tres (3) años contributivos.	15 puntos
Hasta 10 empleados volumen de ventas anual promedio igual o menor a un millón de dólares (\$1,000,000)	12 puntos
Hasta 25 empleados y volumen de ventas anual promedio igual o menor a tres millones de dólares (\$3,000,000)	8 puntos
Empresa que excede uno de los criterios (cantidad de ventas o de personal)	4 puntos
No cumple con los criterios de PyMEs	0 puntos

SECCIÓN 7MA: Para la evaluación de las ofertas o propuestas, se considerará cualquier otro requisito establecido por el Municipio en el pliego de subasta para ser evaluado como criterio para la otorgación de la adjudicación de la buena pro.


SECCIÓN 8VA: El proceso competitivo se abrirá a toda persona natural o jurídica que cumpla con los parámetros, términos y condiciones establecidos, donde se analizarán las ofertas o propuestas presentadas y se escogerá aquella que redunde en el mayor beneficio para el Municipio, según se defina por el Alcalde o el funcionario en quien este delegue, conforme a los criterios establecidos en la presente ordenanza y el pliego de subasta.

- SECCIÓN 9NA:** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, queda por la presente facultado para llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan de la exposición de motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización expresa de algún asunto en particular de esta.
- SECCIÓN 10MA:** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, queda por la presente facultado para otorgar cualesquiera documentos o instrumentos públicos que sean necesarios e incidentales para cualquier transacción de derechos reales que surja tras la adjudicación de la buena pro de la subasta.
- SECCIÓN 11MA:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas de otras por lo que, en la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, párrafo, sección u oración de esta, la determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada, permaneciendo en pleno vigor las restantes disposiciones.
- SECCIÓN 12MA:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte sea incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiera tal incompatibilidad.
- SECCIÓN 13MA:** Esta Ordenanza entrará en vigor luego de ser aprobada por la Legislatura Municipal y ratificada por el Alcalde de nuestra ciudad.

APROBADO POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL, HOY, 18 DE AGOSTO DE 2025.



HON. RAFAEL E. MARTÍNEZ SANTOS
PRESIDENTE LEGISLATURA



ROCHELLY RIVERA COSME
SECRETARIA LEGISLATURA

APROBADO POR EL ALCALDE, HOY, 20 DE AGOSTO DE 2025.



HON. MARCOS CRUZ MOLINA
ALCALDE