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

ORDENANZA NÚMERO 34
SERIE: 2025-2026

ORDENANZA PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE GUAYANILLA, A TRAVÉS DE SU ALCALDE, HON. RAÚL RIVERA RODRÍGUEZ, A CEDER EN USUFRUCTO Y A TÍTULO GRATUITO, UNA CASA MODULAR PRE FABRICADA AL SR. MELVIN I. FELICIANO FRATICCELLI RESIDENTE DEL BARRIO MAGAS ARRIBA, DEL MUNICIPIO DE GUAYANILLA; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

POR CUANTO: La Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico" declara parte de su política pública, proveer a los municipios aquellos poderes y facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones. El referido Código reconoce que los municipios son la entidad gubernamental más cercana al pueblo y el mejor intérprete de sus necesidades y aspiraciones. En consecuencia, se declara de máximo interés público que los municipios cuenten con los recursos necesarios para rendir sus servicios.

POR CUANTO: La Ley 107, ante, establece en el Artículo 1.008 que los municipios tendrán los poderes naturales y cedidos que le correspondan para ejercer las facultades inherentes a sus fines y funciones. El inciso (m) del referido Artículo indica que los municipios podrán "[a]dquirir y habilitar los terrenos para cualquier obra pública, construir, mejorar, reparar, reconstruir, rehabilitar instalaciones de cualquier clase, tipo o naturaleza para cualquier fin público autorizado por ley". Por su parte, el inciso (p) establece que los municipios podrán "[e]jercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables".

POR CUANTO: El Artículo 1.010 de dicha Ley, establece que le corresponde a cada municipio ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo. Por su parte, el Artículo 1.018 indica que el "[e]l Alcalde será la máxima autoridad de la Rama Ejecutiva del gobierno municipal y en tal calidad le corresponderá su dirección, administración y la fiscalización del funcionamiento del municipio." Particularmente, el inciso (b) establece que el Alcalde coordinará los servicios municipales entre sí, para asegurar su prestación integral y adecuada en la totalidad de los límites territoriales del municipio. Velar por que la población tenga acceso, en igualdad de condiciones, al conjunto de los servicios públicos mínimos de la competencia o responsabilidad municipal.

POR CUANTO: El Artículo 2.021 de la Ley 107, ante, establece que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Dentro de las modalidades de cesión de propiedad está el usufructo, siendo este un derecho real cual se define en el Artículo 877 del Código Civil de Puerto Rico (Ley 55-2020, según enmendada) como *[e]l derecho real de uso, goce y disfrute temporal de una cosa ajena*

conforme con su naturaleza y su destino. Puede constituirse también sobre un derecho que no sea personalísimo o intransmisible.

POR CUANTO: El Municipio de Guayanilla, como parte de su responsabilidad social de garantizar que los ciudadanos guayanillenses puedan contar con una vivienda segura tras los terremotos ocurridos en el año 2020, ha implementado diversas estrategias dirigidas a promover la seguridad y el bienestar social de aquellas familias que fueron víctimas de dichos eventos naturales.

POR CUANTO: Los altos costos actuales de construcción, materiales y mano de obra han limitado significativamente el proceso de reconstrucción y edificación de viviendas en nuestro municipio, convirtiéndolo en uno prolongado y, en muchos casos, inaccesible. Esta situación representa un gran reto para garantizar el derecho a una vivienda digna y segura, especialmente considerando las condiciones económicas en las que actualmente se encuentra el Municipio de Guayanilla.

POR CUANTO: Por tal razón, el Municipio de Guayanilla inició la adquisición de viviendas modulares prefabricadas, con el propósito de brindar una solución habitacional a los ciudadanos guayanillenses cuyas residencias fueron afectadas o destruidas a causa de los terremotos. Estas casas modulares son estructuras resistentes, funcionales y de rápida instalación, y brindan una alternativa segura, digna y accesible para aquellas familias en necesidad de un nuevo hogar.

POR CUANTO: El Municipio de Guayanilla ha recibido fondos estatales asignados para la rehabilitación y adquisición de viviendas afectadas por los terremotos del año 2020. Estos fondos tienen como finalidad incluir la reconstrucción y revitalización de proyectos de propiedad municipal que fueron impactados por los sismos, en beneficio de los servicios que se ofrecen a la ciudadanía en general, así como para promover el desarrollo económico y otros fines relacionados. La utilización de estos fondos fue autorizada mediante la Ordenanza Núm. 35, Serie 2024–2025, la cual faculta al Hon. Raúl Rivera Rodríguez, Alcalde del Municipio de Guayanilla, a gestionar los sobrantes de dichos fondos estatales para brindar ayuda directa a ciudadanos guayanillenses que aún no han recibido asistencia para la rehabilitación o adquisición de sus viviendas. Asimismo, se autoriza canalizar estos fondos para la reprogramación de proyectos de reconstrucción y mejoras en beneficio de los servicios municipales dirigidos a la población.

POR CUANTO: En la Sección Segunda de la mencionada ordenanza, se autoriza específicamente lo siguiente: Adquisición de propiedades afectadas por los terremotos para oficinas dedicadas a ofrecer servicios a la ciudadanía: Los fondos se utilizarán para la compra de propiedades y/o terrenos destinados al establecimiento de oficinas municipales que ofrezcan servicios directos a la ciudadanía. Esta asignación incluirá los costos asociados a mejoras, rehabilitación, materiales de construcción, adquisición de maquinaria, mano de obra y cualquier otro gasto necesario para su desarrollo.

ORDENANZA NÚMERO 34 **SERIE: 2025-2026**

POR CUANTO: El ciudadano Melvin I. Feliciano Fraticceli ha sido identificado como una de las personas que perdió su residencia a causa de los terremotos de 2020, la cual fue demolida en su totalidad por FEMA. Debido a su situación económica, no ha podido reconstruir su vivienda. En vista de esta necesidad, se hace imperativo brindarle asistencia mediante los programas y recursos disponibles, con el fin de garantizarle un hogar digno y seguro.

POR CUANTO: Por tal razón, esta Administración Municipal manifiesta su interés en ceder en usufructo, libre de costo, una casa modular prefabricada y portátil, de 20 x 19 pies, que consta de dos (2) habitaciones, un (1) baño, sala, comedor y cocina, al Sr. Melvin I. Feliciano Fraticceli, residente del Barrio Magas Arriba, carretera 383 km hm 0.8, en el Municipio de Guayanilla. La presente Ordenanza constituye el instrumento legal que autoriza la creación del derecho de usufructo sobre dicha propiedad. Esta acción responde a la política pública del Municipio de Guayanilla, cuyo objetivo es velar en todo momento por el bienestar de su población, asegurando que cada ciudadano cuente con los servicios básicos esenciales y disponga de un techo seguro, digno y estable.

POR CUANTO: La Administración Municipal de Guayanilla considera que la presente legislación municipal, redunda en beneficio de la seguridad y el bienestar general de nuestros ciudadanos, promueve los intereses y objetivos del Municipio en consonancia con nuestros deberes y funciones en ley y dentro de la política pública establecida por la presente Administración Municipal.

POR TANTO: **ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYANILLA, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN 1RA: Se autoriza al Alcalde del Municipio de Guayanilla, Hon. Raúl Rivera Rodríguez, para que, en representación del Municipio, comparezca a la firma y otorgamiento de los documentos públicos necesarios para formalizar la cesión en usufructo, libre de costo, de una estructura consistente en una casa modular prefabricada y portátil, de 20 x 19 pies, que consta de dos (2) habitaciones, un (1) baño, sala, comedor y cocina, adquirida por el Municipio, en favor del ciudadano Melvin I. Feliciano Fraticceli, residente del Barrio Magas Arriba, carretera 383 km hm 0.8, en el Municipio de Guayanilla. Dicha estructura será instalada en el terreno donde ubica la residencia del señor Román, conforme a los parámetros y disposiciones establecidas por la Administración Municipal.

SECCIÓN 2DA: Esta autorización incluye la autorización al Alade o a su representante autorizado a comparecer a la tramitación, protocolización y cualquier otro acto o documento legal requerido para perfeccionar el otorgamiento del título de usufructo, conforme a las leyes y reglamentos aplicables. Esta Ordenanza es el título constitutivo del derecho de usufructo aquí autorizado y estará sujeto por las disposiciones del Código Civil (Ley 55-2020) y del Código Municipal (Ley 107-2020) en materia de usufruto.

SECCIÓN 3RA: Disponiéndose, que en caso de que el CRIM tase la propiedad cedida en usufruto y conlleve el pago de contribuciones sobre la propiedad inmueble, el usufructuario Melvin I. Feliciano Fraticceli, será la persona responsable de pagar dicha contribución.

SECCION 4TA: Además de las condiciones o restricciones que se establezcan en la formalización del documento público, la cesión de usufructo de la referida propiedad tendrá las siguientes condiciones:

a. Será exclusivamente para fines residenciales del Sr. Melvin I. Feliciano Fraticceli.

b. El usufructo no será transmisible a terceros por ninguna causa, sean estos sucesores, tutores, o cualquier otra persona natural o jurídica. Además, no podrá ser cedido o transferido, ni en todo ni en parte a otra persona o tercero; sea de personalidad natural o jurídica.

c. Su término se constituye de forma vitalicia; es decir, por toda la vida del Melvin I. Feliciano Fraticceli, como usufructuario, siempre y cuando el mismo se mantenga vigente y en uso según establecido en esta Ordenanza.

d. El usufructuario no podrá arrendar o utilizar el área en usufructo para propósitos distintos a los fines para los que se establece éste.

e. El usufructuario está obligado a hacer las reparaciones ordinarias y las extraordinarias sobre la estructura cedida en usufructo y, podrá realizar mejoras necesarias y útiles y/o cambios permanentes a la porción del inmueble dado en usufructo, que sean necesarios para el uso aquí autorizado. Se dispone que de darse por terminado el contrato de usufructo, no importa la razón, o si se extingue el usufructo por las causas dispuestas en ley, los cambios y mejoras quedan para beneficio del Municipio, por lo que el usufructuario no podrá solicitar compensación o el pago o reembolso de los gastos y dinero invertido en las mejoras o reparaciones que realice.

f. El usufructuario se obliga a mantener y cuidar la porción cedida en usufructo. Será su responsabilidad, el dar mantenimiento y hacer las reparaciones necesarias para mantener en buenas condiciones a fin de que se puedan utilizar para los propósitos para los que se establece este usufructo.

g. La propiedad, al ser una casa modular prefabricada que permite movilidad, no podrá ser removida del lugar establecido por el Municipio de Guayanilla, salvo autorización expresa y por escrito de la Administración Municipal. Esta medida busca garantizar la estabilidad, seguridad y el adecuado control sobre la ubicación de la vivienda, en beneficio del titular del usufructo y del ordenamiento municipal.

h. El pago de cualquier carga o contribución sobre la propiedad, si alguna, que se imponga a partir del otorgamiento del usufructo, será responsabilidad del usufructuario durante todo el período en que esté vigente dicho usufructo.

SECCION 5TA: El incumplimiento del usufructuario de las condiciones aquí establecidas, así como las que se establezcan en el documento público conllevará a que se extinga y deje sin efecto el usufructo otorgado. Serán de aplicación de las

ORDENANZA NÚMERO 34 **SERIE: 2025-2026**

causas de extinción del usufructo dispuestas en la Ley 55-2020, según enmendada. La revocación del usufructo se hará de conformidad con el Artículo 2.026 de la Ley 107, según enmendada y con aquella legislación aplicable.

SECCION 6TA: Si parte de cualquier cláusula, sección o párrafo de esta Ordenanza fuera declarada nula, ilegal o inconstitucional por un tribunal con jurisdicción sobre el asunto, esto no afectará la validez del resto de la Ordenanza.

SECCION 7MA: Toda Ordenanza o Resolución o parte de la misma que esté en conflicto con la presente, queda por ésta derogada.

SECCION 8VA: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación por esta Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.

SECCION 9NA: Copia debidamente de esta Ordenanza será remitida a la Oficina de Secretaria Municipal, Departamento de Finanzas, Registro de la Propiedad, Oficina de Gerencia y Presupuesto, Departamento de Estado, Oficina de Servicios Legislativos (OSL) de la Asamblea Legislativa, según lo dispuesto en el Artículo 1.045(s) de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, así como a toda aquella dependencia gubernamental estatal y/o municipal pertinente, para su conocimiento y acción correspondiente.

APROBADO POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE GUAYANILLA, PUERTO RICO EN SESIÓN ORDINARIA,
HOY 16 DE abril DE 2026.

Hon. Francisco Quirós Orengo
Presidente
Legislatura Municipal

Sr. Exor Rullán Vargas
Secretario
Legislatura Municipal

APROBADA Y FIRMADA POR EL ALCALDE DE GUAYANILLA, PUERTO RICO,
HOY 17 DE abril DE 2026.

Hon. Raúl Rivera Rodríguez
Alcalde

SOMETIDO POR LA ADMINISTRACIÓN

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE GUAYANILLA
LEGISLATURA MUNICIPAL
APARTADO 560550
GUAYANILLA, PUERTO RICO 00656-0550
TELÉFONO (787) 835-7559
Email: legislatura@guayanillapr.net

Hon. Francisco Quirós Orengo
Presidente

Exor Rullán Vargas
Secretario

CERTIFICACIÓN

Yo, **Exor Rullán Vargas,** Secretario de la Legislatura Municipal de Guayanilla, Puerto Rico, por la presente certifico:

Que lo que antecede es copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 34, Serie 2025-2026, aprobada por la Legislatura Municipal reunida en Sesión Ordinaria el 16 de abril de 2026.

Dicha Ordenanza Núm. 34, Serie 2025-2026, recibió los votos a favor de los siguientes Legisladores:

LEGISLADORES MUNICIPALES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENIDO	AUSENTE EXCUSADO
1. **Hon. Francisco A. Quirós Orengo**	X			
2. **Hon. Miriam Caraballo Malavé**	X			
3. **Hon. Germin Báez Vélez**	X			
4. **Hon. Emilio I. Quirindongo Fraticelli**	X			
5. **Hon. Anthoney Anavitate Cuadrado**	X			
6. **Hon. Johanna Marrero Oliveras**	X			
7. **Hon. Yarelis M. Correa Velázquez**	X			
8. **Hon. Julio C. González Soto**	X			
9. **Hon. Héctor L. Arzola Pagán**	X			
10. **Hon. Joel Pagán Pagán**	X			
11. **Hon. Jashira Acevedo García**	X			
12. **Hon. Saimé Figueroa Rodríguez**	X			

Para que así conste, expido la presente certificación bajo mi firma y el Sello Oficial de la Legislatura Municipal de Guayanilla, Puerto Rico, hoy 16 de abril de 2026.

Sr. Exor Rullán Vargas
Secretario
Legislatura Municipal
Municipio de Guayanilla, Puerto Rico

LEGISLATURA MUNICIPAL GUAYANILLA, PUERTO RICO