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

ORDENANZA NÚMERO 36
SERIE: 2025-2026

ORDENANZA PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE GUAYANILLA, A TRAVÉS DE SU ALCALDE, HON. RAÚL RIVERA RODRÍGUEZ, A CEDER EN USUFRUCTO EL ANTIGUO HEAD START DE JAGUA TUNA DON RAMÓN RODRÍGUEZ GADEA, PROPIEDAD MUNICIPAL, A FAVOR DEL SR. ISMAEL CRUZ GARCÍA Y SU NÚCLEO FAMILIAR RESIDENTE EN EL 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*

ORDENANZA NÚMERO 36 **SERIE: 2025-2026**

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

POR CUANTO: La Administración Municipal de Guayanilla mantiene un firme compromiso con el bienestar de la población guayanillense. Garantizar el acceso a los servicios básicos y a un techo seguro constituye una prioridad esencial para este Municipio. En enero de 2020, Puerto Rico experimentó un terremoto de magnitud 6.4 que provocó daños significativos en la zona sur de la Isla. Guayanilla resultó especialmente afectado, al encontrarse el epicentro en una zona cercana al pueblo.

POR CUANTO: Como consecuencia del terremoto y de las continuas réplicas, numerosos ciudadanos perdieron sus propiedades. A esta situación se suma la falta de viviendas accesibles para los afectados, lo que ha convertido el déficit habitacional en una necesidad insatisfecha dentro del Municipio. Muchas familias aún residen en condiciones temporeras, enfrentando limitaciones económicas y sociales que dificultan la posibilidad de rehacer sus vidas con estabilidad. La carencia de proyectos de vivienda a precios asequibles, junto con la lenta recuperación de la infraestructura, ha generado un ambiente de incertidumbre que impacta directamente la calidad de vida y la seguridad de quienes fueron víctimas de este evento natural.

POR CUANTO: Mediante comunicación escrita con fecha del 25 de marzo de 2026, el Sr. Ismael Cruz solicitó al Municipio ayuda urgente para obtener un hogar seguro para su familia, ya que actualmente se encuentran sin una residencia. El Sr. Cruz es padre de dos menores, uno de los cuales tiene diagnóstico de autismo.

POR CUANTO: La escasez de residencias y de espacios de vivienda en el Municipio es significativa, lo que en muchas ocasiones limita e incluso imposibilita atender este tipo de situaciones con la rapidez necesaria. La Administración Municipal de Guayanilla, en su compromiso de garantizar el bienestar de sus residentes, ha identificado el antiguo Head Start de Jagua Tuna Don Ramón Rodríguez Gadea, propiedad del Municipio, como posible espacio para que esta familia pueda ubicarse.

POR CUANTO: El antiguo Head Start de Jagua Tuna Don Ramón Rodríguez Gadea ha permanecido por muchos años abandonado y en desuso, por lo que no representaría un problema de uso inmediato ni de ocupación actual.

POR CUANTO: En vista de la situación crítica en la que se encuentra la familia del Sr. Ismael Cruz García, se hace necesario ubicarla de manera urgente en un espacio seguro y adecuado que garantice su bienestar y condiciones mínimas de habitabilidad.

POR CUANTO: Por tal razón, esta Administración Municipal tiene el interés de ceder en usufructo, libre de costo, la propiedad antes descrita, con el propósito de brindar una alternativa de vivienda segura y digna a la familia del Sr. Ismael Cruz García. Dicha acción se realiza como medida humanitaria y temporera, en atención a la situación de vulnerabilidad social que enfrenta el núcleo familiar, garantizando a su vez el uso responsable del inmueble mientras se atiende su necesidad habitacional.

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 Municipio de Guayanilla, a través de su Alcalde, Hon. Raúl Rivera Rodríguez, a ceder en usufructo, libre de costo, la propiedad identificada como el antiguo Head Start de Jagua Tuna Don Ramón Rodríguez Gadea, inmueble de propiedad municipal, a favor del Sr. Ismael Cruz García, con el propósito de ser utilizado como alternativa de vivienda temporal para él y su núcleo familiar. Esta autorización se otorga como medida de carácter humanitario, en atención a la situación de vulnerabilidad social y habitacional que enfrenta la familia, garantizando así un espacio seguro y adecuado mientras se atienden sus necesidades de vivienda.

SECCIÓN 2DA: Se autoriza al Alcalde, Hon. Raúl Rivera Rodríguez, a que, en representación del Municipio de Guayanilla, comparezca a la firma y otorgamiento de los documentos públicos necesarios para formalizar la cesión en usufructo de la propiedad municipal antes descrita, a favor del Sr. Ismael Cruz García y su núcleo familiar. A tales fines, se autoriza al Alcalde a establecer en la escritura pública aquellas condiciones, términos o restricciones que estime necesarias en protección del mejor interés público, respecto al uso, disfrute y conservación de la referida propiedad.

SECCIÓN 3RA: 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. Ismael Cruz García y su núcleo familiar beneficiario, entiéndase su cónyuge o persona conviviente e hijos menores de edad. El presente usufructo se mantendrá vigente mientras al menos uno de los beneficiarios directos continúe residiendo de manera efectiva y principal en la propiedad y se cumplan las condiciones establecidas en esta Ordenanza. En casos de separación, divorcio o disolución de la convivencia, la permanencia será evaluada por el Municipio tomando en consideración el bienestar de los menores o dependientes, sin que ello implique la terminación automática del usufructo.

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 establece por un período no mayor de cinco (5) años, salvo que posteriormente se someta y apruebe otra Ordenanza que disponga lo contrario o modifique los términos aquí establecidos.

d. El usufructuario no podrá arrendar, ceder ni utilizar el área objeto de usufructo para fines distintos a aquellos para los cuales ha sido otorgada la presente autorización, debiendo destinarla exclusivamente al propósito establecido en esta Ordenanza.

e. El usufructuario 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 aclara que de darse por terminado este contrato de usufructo, no importa la razón, los cambios y mejoras quedan para beneficio del Municipio, por lo que el usufructuario no podrá solicitar el pago o reembolso de los gastos y dinero invertido en las mejoras 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. 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.

h. El usufructuario será responsable del pago de los servicios de agua y energía eléctrica correspondientes a la propiedad objeto de usufructo.

SECCION 4TA: El usufructuario reconoce expresamente que la titularidad de la propiedad objeto de esta Ordenanza pertenece exclusivamente al Municipio de Guayanilla, por lo que el presente usufructo no constituye ni podrá interpretarse como una transferencia de dominio, derecho de propiedad ni expectativa de adquisición de la misma. El usufructuario acepta que su derecho se limita exclusivamente al uso y disfrute conforme a los términos establecidos en esta Ordenanza.

SECCION 5TA: El Municipio de Guayanilla se reserva el derecho de disponer de la propiedad objeto de usufructo cuando así lo estime necesario por razones de interés público, desarrollo municipal o cualquier otra causa debidamente justificada. En tales casos, el Municipio podrá dar por terminado el usufructo mediante notificación previa escrita al usufructuario con no menos de noventa (90) días de anticipación, conforme a los términos establecidos en esta Ordenanza, garantizando un período razonable para la reubicación del núcleo familiar.

SECCION 6TA: El incumplimiento del usufructuario de las condiciones aquí establecidas, así como aquellas que se dispongan en el documento público, conllevará la extinción y dejación sin efecto del usufructo otorgado. Serán de aplicación las causas de extinción del usufructo dispuestas en la Ley 55-2020, según enmendada. La revocación del usufructo se realizará de conformidad con el Artículo 2.026 de la Ley 107-2020, según enmendada, y cualquier otra legislación aplicable.

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

SECCION 7MA: El abandono de la propiedad por un período continuo de noventa (90) días o más podrá constituir causa suficiente para la terminación del usufructo, previa notificación al usufructuario conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza.

SECCION 8VA: 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 9NA: Toda Ordenanza o Resolución o parte de la misma que esté en conflicto con la presente, queda por ésta derogada.

SECCION 10MA Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación por esta Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.

SECCION 11MA: 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 16 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

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. 36, Serie 2025-2026, aprobada por la Legislatura Municipal reunida en Sesión Ordinaria el 16 de abril de 2026.

Dicha Ordenanza Núm. 36, 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