

GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA

Ordenanza Número 26
(Proyecto Núm. 73)
Presentada por: Administración

Serie 2024-2025

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ÉL DESIGNE PARA QUE, A NOMBRE Y EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, COMPAREZCA A OTORGAR UN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA Y, POSTERIORMENTE, EN ESCRITURA PÚBLICA A VENDER A THE MICHAELS DEVELOPMENT COMPANY I, LP, SIN SUJECCIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA, UN SOLAR COMPUESTO DE 3,077.13 METROS CUADRADOS, EN EL BARRIO LOS FRAILES DE GUAYNABO; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

Por Cuanto: El Municipio Autónomo de Guaynabo, en adelante el Municipio, es dueño en pleno dominio de un solar compuesto de 3,077.13 metros cuadrados en el Barrio Los Frailes de Guaynabo que se describe a continuación:

—**URBANA:** Parcela de terreno localizada en el Barrio Los Frailes del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico, con una cabida de **TRES MIL SETENTA Y SIETE PUNTO TRECE METROS CUADRADOS (3,077.13 MC)**. Colinda por el **NORTE**, con la Calle C de la Urbanización Los Álamos; por el **SUR**, con la parcela número uno (1) de la Urbanización Los Álamos; por el **ESTE**, con la parcela número dos (2) de la Urbanización Los Álamos; y por el **OESTE**, con la Calle B de la Urbanización Los Álamos._____

—Sobre el descrito solar enclavan dos (2) edificios de cuatro (4) plantas cada uno, con un total de cuarenta y ocho (48) apartamentos y un área de cuarenta y un (41) espacios de estacionamiento. Ambos edificios son de hormigón reforzado y bloques de hormigón. El Edificio A: localizado al Norte de la propiedad, tiene un área de vivienda de Dieciséis Mil Cincuenta y Ocho punto Cuarenta y Ocho (16,058.48) pies cuadrados, tiene un área de balcones de Mil Ciento Uno punto Sesenta (1,101.60) pies cuadrados, para un área de construcción total de Dieciséis Mil Ciento Sesenta punto Ocho (16,160.08) pies cuadrados. En la primera planta del Edificio A está ubicada el área de administración, la cual tiene una cabida de Cuatrocientos Setenta y Cinco punto Cincuenta y Seis (475.56) pies cuadrados. El Edificio A está compuesto de quince (15) unidades de un (1) dormitorio, cuatro (4) unidades de dos (2) dormitorios y cuatro (4) unidades de tres (3) dormitorios y la oficina de administración. El Edificio B: está localizado al Sur de la propiedad y tiene un área de vivienda de Dieciocho Mil Ochocientos Setenta y Cuatro punto Cuarenta y Cuatro (18,874.44) pies cuadrados. Dicho edificio cuenta con un área de balcones de Mil Doscientos Cuarenta y Dos punto Cero Cero (1,242.00) pies cuadrados para un área de construcción total de Veinte Mil Ciento Dieciséis punto Cuarenta y Cuatro (20,116.44) pies cuadrados. Está compuesto de doce (12) unidades de dos (2) dormitorios y doce (12) unidades de tres (3) dormitorios. **Se encuentra vacante y en abandono.**_____

Esta propiedad consta inscrita bajo la finca 20543 en el Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Sección de Guaynabo, Inscripción 11va.

Catastro número: 114-033-023-52._____

Por Cuanto: The Michaels Development Company I, LP, en adelante el Desarrollador, es una sociedad limitada foránea con fines de lucro, organizada bajo las leyes del Estado de New Jersey, Estados Unidos de América, debidamente autorizada a hacer negocios en Puerto Rico y registrada en el Registro de Persona Jurídica del Departamento de Estado con el número PJ2022344.

Por Cuanto: El 4 de febrero de 2022, el Desarrollador otorgó un contrato, "Master Development Agreement", con el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico y la Administración de Vivienda Pública para el desarrollo de un Proyecto de Viviendas de Alquiler de Interés Social, en adelante el Proyecto, que se conocerá como "Los Álamos". El mismo consiste en un desarrollo de viviendas de ingresos mixtos de aproximadamente 400 unidades de viviendas para la renta en un solar de 12.356 cuerdas, ubicado en el antiguo Residencial Los Álamos, cuyo titular es la Administración de Vivienda Pública del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico. En el 2022, también se le otorgó al Desarrollador créditos contributivos para viviendas de interés social (GAP to LIHTC Program) del Departamento de la Vivienda de PR y la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de PR.

Por Cuanto: El 27 de febrero de 2025, el Desarrollador envió una Carta de Intención al Municipio notificando formalmente su interés en adquirir la finca 20543 antes descrita, por la cantidad de \$1,900,000.00 para el desarrollo del Proyecto ya que la finca 20543 está ubicada adyacente al antiguo Residencial Los Álamos.

Por Cuanto: La finca 20543 fue valorada en \$960,000.00 según Informe de Valoración preparado el 13 de enero de 2025 por el Ing. Raimundo E. Marrero, Licencia Número 780EPA y 195CG y revisado por Néstor Algarín, Licencia Número 650EPA y 158CG con fecha de 6 de marzo de 2025.

Luego de conversaciones con el Desarrollador, se acordó como el precio de venta por la finca 20543 descrita en el primer Por Cuanto por la cantidad de **UN MILLÓN NOVECIENTOS MIL DÓLARES (\$1,900,000.00).**

Por Cuanto: El Artículo 1.008(f) del Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107-2020, según enmendada, faculta a los Municipios a "vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de este Código, o las leyes u ordenanzas aplicables."

Por Cuanto: El Artículo 2.021 del Código Municipal dispone 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."

En adición establece que "La venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el proceso de subasta pública."

Por Cuanto: El Municipio reconoce que la realización del Proyecto se alinea con su política pública de desarrollo social, económico y de vivienda, dado que, una vez se complete el mismo, se estaría satisfaciendo una necesidad de vivienda de alquiler de interés social que tanto hace falta. Además, tendrá la infraestructura necesaria para mejorar y embellecer toda el área.

En adición, se proyecta que la inversión total sobrepase los \$230 millones de dólares, creando empleos directos e impactando positivamente la economía del Municipio.

POR TANTO: RESUÉLVASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:

Sección 1ra: Autorizar, como por la presente se autoriza, al Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo o al funcionario que él designe a que, a nombre y en representación del Municipio Autónomo de Guaynabo, comparezca a otorgar un Contrato de Opción de Compra y posteriormente en escritura pública a vender a The Michaels Development Company I, LP, sin sujeción al requisito de subasta pública, la finca 20543 compuesta de 3,077.13 metros cuadrados en el Barrio Los Frailes de Guaynabo por la cantidad de **UN MILLÓN NOVECIENTOS MIL DÓLARES (\$1,900,000.00)**, así como a comparecer en cualesquiera otros documentos públicos o privados que le sean requeridos para tal fin.

Sección 2da: En la eventualidad de que The Michaels Development Company I, LP finalmente no lleve a cabo la construcción y/o desarrollo de las facilidades objeto de esta Ordenanza, ello dará lugar a que el Municipio Autónomo de Guaynabo tendrá el primer derecho de adquirir los terrenos que fueron vendidos, por el mismo precio o hasta un 10% adicional.

Sección 3ra: Autorizar, como por la presente se autoriza, a la Directora de Finanzas del Municipio Autónomo de Guaynabo a efectuar los asientos necesarios en los libros de contabilidad a su cargo para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ordenanza.

Sección 4ta: Cualquier otra ordenanza, resolución o acuerdo que en todo o en parte estuviesen en conflicto con las disposiciones de esta Ordenanza, quedará por la presente derogada hasta donde exista el conflicto.

Sección 5ta: Esta Ordenanza por ser de carácter urgente, comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma le será enviada a las agencias federales, estatales y municipales que corresponda, al igual que a la Oficina de Servicios Legislativos (OSL) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico, según lo dispuesto en el Artículo 1.045(s) de la Ley 107-2020, según enmendada, para los fines de rigor.

Aprobada por la Legislatura Municipal en su Sesión Ordinaria del día 11 de marzo de 2025.


Luis Carlos Maldonado Padilla
Presidente


Lillian Amado Sarguella
Secretaria

Aprobada por el Honorable Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde, el día 13 de Mayo de 2025.


Edward A. O'Neill Rosa
Alcalde



Gobierno de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Guaynabo
Legislatura Municipal

CERTIFICACIÓN

Yo, Lillian Amado Sarquella, Secretaria de la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, por medio de la presente CERTIFICO que la que antecede es copia fiel y exacta de la **Ordenanza Número 26, Serie 2024-2025**, intitulada:

“PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ÉL DESIGNE PARA QUE, A NOMBRE Y EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, COMPAREZCA A OTORGAR UN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA Y, POSTERIORMENTE, EN ESCRITURA PÚBLICA A VENDER A THE MICHAELS DEVELOPMENT COMPANY I, LP, SIN SUJECCIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA, UN SOLAR COMPUESTO DE 3,077.13 METROS CUADRADOS, EN EL BARRIO LOS FRAILES DE GUAYNABO; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS”.

CERTIFICO, además, que la misma fue aprobada por la Legislatura Municipal, en la Sesión Ordinaria del día 11 de marzo de 2025, con los votos afirmativos de los siguientes miembros presentes en dicha sesión, los honorables:

Aida M. Márquez Ibáñez

Ángel L. O'Neill Pérez

Carlos M. Santos Otero

Gabriela M. Alonso Ribas

Guillermo Urbina Machuca

Jorge R. Marquina González-Abreu

Juan Reyes Nieves

Miguel A. Negrón Rivera

Niurka Del Valle Colón

Patricia S. Martínez Reyes

Wilma I. Pastrana Jiménez

Joaquín Rosado Morales

María Elena Vázquez Graziani

Excusado: Honorable Gabriel A. Báez Lozada.

Fue aprobada por el Hon. Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde, el día 13 de marzo de 2025.

En testimonio de lo cual firmo la presente certificación, bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, el día 13 de marzo de 2025,

Lillian Amado Sarquella
Secretaria

