

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL**

ORDENANZA

Ordenanza Número 28

(Proyecto Núm. 68)

Presentada por: Administración

Serie: 2025-2026

PARA DECLARAR LA NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICA Y AUTORIZAR AL HONORABLE ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ÉL DESIGNE, A QUE, A NOMBRE Y EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO, COMPAREZCA EN ESCRITURA PÚBLICA, ADQUIRIENDO MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA, LA PROPIEDAD DE ISMAEL DELGADO MORALES O DE CUALQUIER OTRA PARTE CON INTERÉS, QUE UBICA EN LA CALLE RUBÍ #15 DEL SECTOR AMELIA DEL BARRIO PUEBLO VIEJO, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO.

POR CUANTO: El Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, según enmendada, al reconocer que los gobiernos locales son las entidades más cercanas a la ciudadanía, expuso una política pública que dispone la delegación por parte del gobierno central de poderes y facultades que permiten a los gobiernos municipales sustentar el desarrollo adecuado dentro de su término territorial. Para instrumentar dicha delegación de poderes el propio Código Municipal especificó las normas administrativas y fiscales, sustantivas y procesales, que permiten atender los asuntos de interés colectivo que faciliten un desarrollo económico, social o cultural, que aseguren la protección a la salud y la seguridad, permitiéndose que los ciudadanos convivan adecuadamente y en comunidad.

POR CUANTO: Para poder implementar dicha delegación de poderes y facultades, el Código Municipal, en su Artículo 1.008(c) reconoce a los gobiernos municipales, entre otros, el poder de expropiación forzosa. Igualmente, el inciso(m) de dicho artículo 1.008 reconoce la facultad inherente del gobierno municipal de adquirir y habilitar terrenos e instalaciones para destinarse a obras públicas autorizadas en ley.

POR CUANTO: En su Artículo 1.010(q) este Código Municipal autoriza a los municipios a diseñar, organizar y desarrollar sus propios proyectos, programas y actividades según sea necesario para su adecuada operación, a fin de promover el bienestar general y facilitar los servicios públicos en beneficio de su ciudadanía.

POR CUANTO: Igualmente dicho Código Municipal, en su Artículo 2.018(a)(4) requiere al Honorable Alcalde el solicitar a la Legislatura Municipal la aprobación de una ordenanza en la cual se establezca la utilidad pública de aquellas propiedades que deseen adquirirse por razón de ser útiles, necesarias y convenientes a fines municipales.

POR CUANTO: Mediante la Ordenanza Número 21 de la Serie 2020-2021 el Municipio Autónomo de Guaynabo aprobó e instrumentó el Reglamento sobre Manejo, Declaración y Erradicación de Estorbos Públicos en el Municipio Autónomo de Guaynabo. Mediante dicha pieza legislativa se enunció la política pública del Municipio de promover la restauración de las comunidades y vecindarios de Guaynabo, tanto en el orden físico, económico, social y cultural, a fin de propiciar un ambiente urbano ordenado y limpio, que promueva calidad de vida a residentes y visitantes. Al promulgar dicho Reglamento se promueve igualmente una mayor conciencia cívica y ambiental en la ciudadanía que promueva la restauración de propiedades y estructuras que presentan condiciones de

deterioro, resultando en un riesgo o amenaza a la salud, la seguridad y bienestar de los residentes y visitantes de las comunidades donde dichas propiedades ubican.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Guaynabo promulgó la Ordenanza Número 12, Serie 2025-2026, a los fines de adoptar el Reglamento sobre Manejo, Declaración y Erradicación de Estorbos Públicos de 2025 (Reglamento Vigente). Conforme con el Artículo 8.2 de dicho reglamento, los casos activos que hayan comenzado ante de su aprobación, se regirán por las normas y procedimientos adoptados, siempre y cuando resulten compatibles.

POR CUANTO: **ISMAEL DELGADO MORALES O CUALQUIER OTRA PARTE CON INTERÉS,** es titular de una propiedad que ubica en la Calle Rubí #15 del Sector Amelia del Barrio Pueblo Viejo, en el término municipal de Guaynabo, Puerto Rico.

POR CUANTO: Al amparo de la Ordenanza Número 21, Serie 2020-2021, el Municipio Autónomo de Guaynabo evaluó la propiedad previamente descrita debido a las condiciones en las que la misma se encuentra. La propiedad se visitó, hallándose en la misma una estructura abandonada, daños visibles, signos de vandalismo, afectada por plagas y con daños por agua y hongos, entre otros. También se hallaron escombros dentro de la estructura. Ante ello, habiendo cumplido con los procesos requeridos, el 6 de agosto del 2024 se emitió una resolución declarando la propiedad un estorbo público, imponiéndose una multa administrativa de **MIL DÓLARES (\$1,000.00)**.

POR CUANTO: El Artículo 6.11 del Reglamento Vigente permite que el Municipio proceda con la acción de expropiación forzosa para disponer de las propiedades que hayan sido declaradas estorbo público.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Guaynabo cuenta con su Plan de Ordenación Territorial e interesa eliminar la condición de estorbo que dicha propiedad ha presentado por largo tiempo, a fin de fomentar la revitalización de las comunidades, restaurar viviendas y facilitar la ocupación de las mismas, atendiéndose, de esta manera, los riesgos a la salud, a la seguridad y al bienestar general que la actual condición de estorbo público representa para la comunidad. En el Programa de Estorbos Públicos del Municipio Autónomo de Guaynabo esta propiedad es identificada bajo el expediente número 2023-QEP-066.

POR CUANTO: La Ley General de Expropiaciones, así como el Código Municipal contienen disposiciones que instrumentan el avalúo de la propiedad, requiriéndose que se establezca el justo valor de la misma y permitiendo que, aquellas propiedades en estado de estorbo público que el gobierno municipal interese expropiar para uso público, se resten a dicho justo valor las deudas por concepto de contribución y gravámenes relacionados, así como multas y gastos relacionados al proceso de estorbos públicos.

POR CUANTO: La propiedad identificada con el número de expediente 2023-QEP-066 ha sido valorada en **CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DÓLARES (\$58,700.00)** por el Tasador Néstor Algarín, con Licencia como Tasador Certificado número 158 y Licencia de Tasador de Bienes Raíces número 650, mediante Informe de Valoración con fecha de efectividad de 3 de junio de 2025.

Dicho Informe fue revisado y aprobado por el Tasador Revisor Ing. Ismael Isern Suárez, con Licencia de Ingeniero Civil número 12209,

Licencia como Tasador Certificado número 156 y Licencia de Tasador de Bienes Raíces número 684, mediante Revisión de 13 de agosto de 2025, ello al amparo del Artículo X del Reglamento número 7220, titulado "Reglamento Para Establecer Guías y Procedimientos en la Preparación de Informes de Valoración y Estudios de Mercado para la Adquisición, Disposición y Arrendamiento de Bienes Inmuebles a ser Dedicados Para Fines Públicos", aprobado el 12 de septiembre de 2006 en virtud de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991", hoy sobreseída por la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico". Dicho artículo, que actualmente mantiene toda su fuerza y vigor, permite que un informe de valoración preparado por tasadores bajo contrato de servicios profesionales podrá someterse a un segundo Tasador o Tasador Revisor, distinto al que lo preparó, para su eventual aprobación o rechazo; y que, de no contar con un Tasador Revisor o un Comité Revisor, el Informe de Valoración deberá enviarse al CRIM para su aprobación o rechazo.

POR CUANTO: En el caso de la propiedad identificada con el número de expediente 2023-QEP-066, la Resolución que declaró la propiedad un estorbo público impuso una multa administrativa que asciende a la cantidad de **MIL DÓLARES (\$1,000.00)**.

POR CUANTO: En el caso de la propiedad identificada con el número de expediente 2023-QEP-066, los gastos relacionados al proceso de estorbo ascienden a la cantidad de **TRES MIL DOSCIENTOS UN DÓLARES CON VEINTE CENTAVOS (\$3,201.20)**.

POR CUANTO: En el caso de la propiedad identificada con el número de expediente 2023-QEP-066, al restar del valor de tasación las multas y gastos relacionados al proceso de estorbos públicos, la propiedad refleja un **balance** por la cantidad de **CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO DÓLARES CON OCHENTA CENTAVOS (\$54,498.80)**.

POR CUANTO: Es requisito indispensable que esta Legislatura autorice al Honorable Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo, o al funcionario que él designe, a llevar adelante los procedimientos de expropiación forzosa ante el Tribunal de Primera Instancia, con el fin de efectuar la adquisición de la propiedad previamente descrita.

POR CUANTO: Conforme a lo ante expuesto, el Municipio Autónomo de Guaynabo interesa iniciar el procedimiento de expropiación ante el Tribunal de Primera Instancia, para lo cual se presentará la declaración de adquisición y entrega material de la propiedad, a fin de obtener el título absoluto y en pleno dominio de la misma, de manera que el Municipio pueda eliminar la condición de estorbo que afecta la propiedad, cumpliendo con la política pública vigente, según expuesto en la presente Ordenanza.

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

SECCIÓN 1RA: Declarar, como por la presente se declara, ser de interés público la adquisición de la propiedad que más adelante se describe, y autorizar, como por la presente se autoriza, al Honorable Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo o al funcionario que él designe, a llevar adelante los procedimientos de expropiación forzosa ante el Tribunal de Primera Instancia, a nombre y en

representación del Municipio, adquiriendo de **ISMAEL DELGADO MORALES O CUALQUIER OTRA PARTE CON INTERÉS**, la propiedad que se describe a continuación.

Según surge de la Certificación del Registro Inmobiliario Digital la propiedad consta inscrita como la finca número 10974 en la demarcación de Guaynabo y se describe de la siguiente manera:

"Urbana: URBANIZACION ZENON DIAZ VALCARCEL (PRHA-11) de Guaynabo. Solar: 17 DE LA MANZANA N. Cabida: 319.2 Metros Cuadrados. Linderos: Norte, con solar N-16 de la mencionada urbanización, distancia de veinticuatro metros con treinta y ocho centímetros. Sur, con solar N-18 de dicho proyecto, distancia de veinticuatro metros con treinta y nueve centímetros. Este, con calle Cinco-A de la susodicha urbanización, distancia de trece metros con nueve centímetros. Oeste, con solar N-5 del mencionado proyecto PRHA-11, distancia de trece metros con diez centímetros. Es segregación de la finca dos mil trescientos veintiséis, inscrita al folio uno del tomo cuarenta y seis de Guaynabo. En dicho solar se edificó casa de concreto y bloques con sala, comedor, tres habitaciones, cocina, cuarto de servicio y un anexo también en concreto, según inscripción 2a."

Según el Plano de Mensura preparado por el Agrimensor Enrique Reyes Torres, con Licencia número 7191, dicha propiedad se describe de la siguiente manera:

"URBANA: Predio de terreno identificado con el número 15, localizado en la calle Rubí, barrio Pueblo Viejo, sector Amelia del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico. Con una cabida superficial de TRESCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CUATRO MILO OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO DIEZMILESIMAS DE OTRO METRO CUADRADO; en lindes por el NORTE, en dos alineaciones que suman 24.299 metros, con Johanna Lyn Pellot Rivera; por el SUR, en dos (2) alineaciones que suman 24.450 metros, con Doriam Maldonado Otero; por el ESTE, en tres alineaciones que suman 13054 metros, con la calle Rubí; y por el OESTE, a una distancia de 12.980 metros, con Benito Cruz Encina."

Enclava una estructura en hormigón y bloques en desuso.

El número de catastro asignado por el CRIM a dicha propiedad es el 062-012-067-05-001.

SECCIÓN 2DA:

Autorizar, como por la presente se autoriza, al Honorable Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo o al funcionario que él designe, a efectuar la ya mencionada adquisición mediante el procedimiento judicial de expropiación forzosa conforme a derecho, sin la necesidad de depositar cantidad alguna debido al balance negativo que carga la propiedad, según sustentado en su aspecto legal y fiscal de acuerdo al principio de legalidad, en el marco que permiten las leyes y competencias municipales, y que ha sido detallado en la parte declarativa de la presente ordenanza.

A tal efecto, por la presente se autoriza al Honorable Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo a suscribir la Declaración para la Adquisición y Entrega Material de la Propiedad como parte de la adquisición mediante el procedimiento judicial de expropiación forzosa.

De igual manera, por la presente se autoriza, además, al Honorable Alcalde del Municipio de Autónomo de Guaynabo o al funcionario

que el designe, si fuera el caso, a pagar cualquier suma que pudiera determinar el Tribunal General de Justicia, Sala de Primera Instancia.

Finalmente, por la presente se autoriza al Honorable Alcalde del Municipio de Autónomo de Guaynabo o al funcionario que el designe, a efectuar la mencionada adquisición mediante cualquier negocio jurídico, incluyendo la compraventa; así como a realizar o procurar que se realicen cualesquiera actos necesarios o convenientes para conformar la cabida registral de la propiedad con su cabida extra registral.

SECCIÓN 3RA: Autorizar, como por la presente se autoriza, a la Directora del Departamento de Finanzas del Municipio de Guaynabo, a realizar las notas correspondientes en los libros fiscales del Municipio en consideración al expediente para dar cumplimiento específico a las disposiciones de esta Ordenanza, según se requiera.

SECCIÓN 4TA: Esta Ordenanza por ser de carácter urgente, comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma le será remitida la Oficina de Servicios Legislativos de la Asamblea Legislativa, conocida por sus siglas OSL, según dispuesto en el Artículo 1.045(s) de la Ley Núm.107-2020, según enmendada, para su publicación, así como a toda aquella dependencia gubernamental estatal y/o municipal pertinente, para su conocimiento y acción correspondiente.

Aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en Sesión Extraordinaria el 17 de diciembre de 2025.


Luis Carlos Maldonado Padilla
Presidente


Lillian Amado Sarquella
Secretaria

Aprobada por el Honorable Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde, el día 19 de Dic 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 28, Serie 2025-2026**, intitulada:

"PARA DECLARAR LA NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICA Y AUTORIZAR AL HONORABLE ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ÉL DESIGNE, A QUE, A NOMBRE Y EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO, COMPAREZCA EN ESCRITURA PÚBLICA, ADQUIRIENDO MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA, LA PROPIEDAD DE ISMAEL DELGADO MORALES O DE CUALQUIER OTRA PARTE CON INTERÉS, QUE UBICA EN LA CALLE RUBÍ #15 DEL SECTOR AMELIA DEL BARRIO PUEBLO VIEJO, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO".

CERTIFICO, además, que la misma fue aprobada por la Legislatura Municipal, en la Sesión Extraordinaria del día 17 de diciembre 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
Gabriel A. Báez Lozada
Gabriela M. Alonso Ribas
Guillermo Urbina Machuca
Jorge R. Marquina González-Abreu
Juan Reyes Nieves

Miguel A. Negrón Rivera
Patricia S. Martínez Reyes
Rafael Ruiz Comas
Wilma I. Pastrana Jiménez
Joaquín Rosado Morales
María Elena Vázquez Graziani
Luis C. Maldonado Padilla

Excusada: Hon. Niurka Del Valle Colón.

Fue aprobada por el Hon. Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde, el día 19 de diciembre 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 19 de diciembre de 2025,

Lillian Amado Sarquella
Secretaria