GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA

Ordenanza Número 16 **Serie: 2026-2027**
(Proyecto Núm. 31)
Presentada por: Administración

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, ADQUIERA, ACEPTE, EMBARGUE, GRAVE, EJECUTE O EXPROPIE, MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA, EL PLENO Y ABSOLUTO DOMINIO DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA COMO CAMINO AVELINO LÓPEZ #45, SECTOR TOMÉ, BARRIO RÍO, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO.

POR CUANTO: La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "*Código Municipal de Puerto Rico*", al reconocer que los gobiernos locales son las entidades más cercanas a la ciudadanía, incorpora 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: En su Artículo 4.008 este Código Municipal autoriza a los municipios a realizar los estudios que sean necesarios para identificar las propiedades inmuebles deshabitadas que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos.

POR CUANTO: En reconocimiento a la facultad de un municipio el poder identificadas propiedades como estorbos públicos, el Código Municipal, en su Artículo 1.008(h) reconoce a los gobiernos municipales, entre otros, el poder de adquirir, aceptar, expropiar, embargar, gravar y ejecutar cualquier propiedad declarada estorbo público.

POR CUANTO: El 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: El Municipio Autónomo de Guaynabo identificó como estorbo público la propiedad inmueble descrita como el Camino Avelino Lopez #45 en el Sector Tomé, Barrio Río, en el término municipal de Guaynabo, Puerto Rico, cuyo titular es desconocido. Esta propiedad ha sido identificada con el número de catastro 143-056-601-01-000.

POR CUANTO: Al amparo de la Ordenanza Número 21, Serie 2020-2021, y la Ordenanza Núm. 12, Serie 2025-2026, 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 en mal estado, daños visibles, sabandijas, signos de plaga, acumulación excesiva de basura, y la estructura sin puertas, entre otros. También se hallaron escombros dentro de la estructura. Ante ello, habiendo cumplido con los procesos requeridos, el 2 de octubre de 2025 se emitió una resolución declarando la propiedad un estorbo público, imponiéndose una multa administrativa de **MIL DÓLARES ($1,000.00)**.

POR CUANTO: El Capítulo VI del Reglamento Vigente permite que el Municipio proceda con la acción de expropiación forzosa o cualquier otro medio lícito 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-093.

POR CUANTO: El Código Municipal, y de forma supletoria la Ley General de Expropiaciones, 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 declaración de estorbos públicos.

POR CUANTO: La propiedad identificada con el número de expediente 2023-QEP-093 ha sido valorada en **TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DÓLARES ($37,800.00)** 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 21 de enero de 2026.

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 5 de mayo de 2026, 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-093, 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-093, los gastos relacionados al proceso de estorbo ascienden a la cantidad de **TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO DÓLARES CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS ($3,155.55).**

POR CUANTO: En el caso de la propiedad identificada con el número de expediente 2023-QEP-093, al restar del valor de tasación las deudas por concepto de contribución, gravámenes, multas y gastos relacionados al proceso de estorbos públicos, la propiedad refleja un **balance** por la cantidad de **TREINTE Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DÓLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS ($33,644.45)**.

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 aceptar, embargar, gravar, ejecutar o llevar adelante los procedimientos de expropiación forzosa ante el Tribunal de Primera Instancia, a nombre y en representación del Municipio, adquiriendo de **CUALQUIER PERSONA NATURAL O JURÍDICA CON UN INTERÉS PROPIETARIO**, la propiedad que se describe a continuación:

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

"URBANA: Predio de terreno de forma triangular, radicado en el camino Avelino López número 45 del barrio Río, sector Tomé del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico. Con una cabida superficial de CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y UNO DIEZMILÉSIMAS DE OTRO METRO CUADRADO (196.6191 M.C.); En lindes por el Norte, a una distancia de 17.09 metros con solar codificado en en el CRIM con el catastro número 143-056-601-01; Por el Sur, en cuatro (4) alineaciones que suman 10.40 metros, con el camino Avelino López; Por el Este, en tres (3) alineaciones que suman 13.84 metros con el camino Avelino López; Y por el Oeste, a una (1) distancia de 20.50 metros, con Ramón Villegas Morales."

El número de catastro asignado por el CRIM a dicha propiedad es el 143-056-601-01-000.

Según surge de la Certificación Negativa del Registro Inmobiliario Digital la propiedad **no consta inscrita**.

SECCIÓN 2DA: Autorizar, como por la presente se autoriza, al Honorable Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo o al funcionario que él designe, a adquirir, aceptar, embargar, gravar, ejecutar, o expropiar conforme a derecho, según las leyes y competencias municipales, y el marco legal 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 de la Oficina de Gerencia y Presupuesto a certificar que el Municipio Autónomo de Guaynabo cuenta con los fondos presupuestados en

la cuenta **01/D20/001.000.000/9360/00** o en cualquier otra cuenta que sea autorizado por esta Legislatura para proceder con la expropiación o cualquier otro mecanismo para adquirir la propiedad declarada estorbo público, según lo autoriza esta Ordenanza.

SECCIÓN 4TA: Autorizar, como por la presente se autoriza, a la Directora del Departamento de Finanzas del Municipio Autónomo de Guaynabo, a desembolsar los fondos y a realizar las notas correspondientes en los libros fiscales del Municipio en consideración al expediente para dar cumplimiento especifico a las disposiciones de esta Ordenanza, según se requiera.

SECCIÓN 5TA: Esta Ordenanza 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 Ordinaria el día 24 de septiembre de 2026.

Luis Carlos Maldonado Padilla
Presidente

Lillian Amado Sarquella
Secretaria

Aprobada por el Honorable Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde, el día 28 de Sept. de 2026.

Edward A. O'Neill Rosa
Alcalde

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 16, Serie 2026-2027**, 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, ADQUIERA, ACEPTE, EMBARGUE, GRAVE, EJECUTE O EXPROPIE, MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA, EL PLENO Y ABSOLUTO DOMINIO DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA COMO CAMINO AVELINO LÓPEZ #45, SECTOR TOMÉ, BARRIO RÍO, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO".

CERTIFICO, además, que la misma fue aprobada por la Legislatura Municipal, en la Sesión Ordinaria del día 24 de septiembre de 2026, con los votos afirmativos de los siguientes miembros presentes en dicha sesión, los honorables:

Ángel L. O'Neill Pérez	Miguel A. Negrón Rivera
Carlos M. Santos Otero	Niurka Del Valle Colón
Gabriel A. Báez Lozada	Patricia S. Martínez Reyes
Gabriela M. Alonso Ribas	Wilma I. Pastrana Jiménez
Guillermo Urbina Machuca	Joaquín Rosado Morales
Jorge R. Marquina González-Abreu	María Elena Vázquez Graziani
Juan Reyes Nieves	Luis C. Maldonado Padilla

Excusados: Honorables Aida M. Márquez Ibáñez y Rafael Ruiz Comas

Fue aprobada por el Hon. Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde, el día 28 de septiembre de 2026.

En testimonio de lo cual firmo la presente certificación, bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, el día 28 de septiembre de 2026.

Lillian Amado Sarquella
Secretaria