GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA

Ordenanza Número 28 **Serie 2026-2027**
(Proyecto Núm. 56)
Presentada por: Administración

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ESTE DESIGNE A QUE, A NOMBRE Y EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, OTORGUE UN CONTRATO A MPC HOLDINGS, LLC., PARA EL ARRENDAMIENTO, LIBRE DEL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA, DE UN TERRENO EN EL BARRIO SABANA PARA LA EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD DE UN PROYECTO DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE UN ASTILLERO; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Artículo 1.008(e) de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico, faculta a los municipios a poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro.

POR CUANTO: Como norma general, el Artículo 2.035(c) de la Ley Núm. 107, *supra*, establece que, cualquier venta o arrendamiento de propiedad mueble e inmueble municipal deberá cumplir con el procedimiento de subasta pública. Por otra parte, el Artículo 2.030, dispone lo siguiente: "No obstante, lo dispuesto en el Artículo 2.035 de este Código, cuando el interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El canon de arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado".

POR CUANTO: MPC Holdings, LLC (MPC o Proponente) es una compañía de responsabilidad limitada con fines de lucro, organizada bajo las leyes del Gobierno de Puerto Rico y registrada en el Departamento de Estado bajo el número 554455. MPC se dedica a la reparación y acondicionamiento de embarcaciones marítimas.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Guaynabo es dueño en pleno dominio de cuatro (4) parcelas de terreno, con una cabida conjunta aproximada de 10.9546 cuerdas, identificadas con los números de catastro 062-013-050-03, 062-013-050-04, 062-013-050-05 y 062-013-050-28, localizadas en el Barrio Sabana de Guaynabo.

POR CUANTO: MPC, ha manifestado interés en desarrollar las parcelas antes descritas mediante el desarrollo y construcción de un astillero de servicio completo capaz de atender grandes embarcaciones, y embarcaciones comerciales. Como segunda fase de desarrollo proponen desarrollar una villa pesquera moderna de servicio completo para uso público y comercial, así como una vía de acceso que conecte con una carretera existente subutilizada para mejorar el flujo de tráfico comercial en la zona. Con este proyecto buscan abordar la falta de instalaciones adecuadas para la reparación de embarcaciones en Puerto Rico y el Caribe que puedan manejar embarcaciones comerciales de gran escala, asimismo atraer el turismo marítimo y posicionar a Guaynabo como líder en la industria marítima del Caribe.

POR CUANTO: Como parte de esa etapa inicial, el Proponente, contempla comenzar las gestiones correspondientes ante las distintas agencias gubernamentales concernientes para evaluar y tramitar los incentivos que pudieran estar disponibles a través de las entidades gubernamentales con competencia sobre el desarrollo turístico; desarrollar un plan escalonado de financiamiento; identificar y determinar los permisos, consultas y autorizaciones gubernamentales que resulten necesarios; y adelantar la planificación conceptual relacionada con el diseño y eventual construcción del proyecto.

POR CUANTO: En consideración a la magnitud y complejidad de la iniciativa propuesta, el Municipio entiende prudente otorgar un contrato de arrendamiento que permita a MPC adelantar las gestiones preliminares necesarias para evaluar la viabilidad del proyecto. La formalización del referido contrato proporcionará a MPC una base formal para continuar ordenadamente los procesos de planificación, evaluación y coordinación gubernamental, procurando que cualquier determinación posterior relacionada con el desarrollo definitivo del proyecto responda a criterios de viabilidad técnica, económica, ambiental y legal.

POR CUANTO: El eventual desarrollo de un astillero dentro de la jurisdicción territorial de Guaynabo podría representar una iniciativa de significativa importancia para el desarrollo económico y estratégico del Municipio, al promover el aprovechamiento productivo de su ubicación y acceso marítimo, fomentar nueva inversión y propiciar actividad económica vinculada a la industria marítima. Un proyecto de esta naturaleza tiene el potencial de estimular la creación de empleos directos e indirectos, generar oportunidades para comerciantes, suplidores, contratistas y proveedores de servicios, y promover el establecimiento de actividades económicas complementarias relacionadas con la reparación, mantenimiento y servicio de embarcaciones. Asimismo, la iniciativa podría contribuir a diversificar la base económica municipal y fortalecer la posición de Guaynabo como un municipio capaz de atraer y facilitar proyectos de inversión de mayor escala, razón por la cual resulta conveniente formalizar el arrendamiento propuesto.

POR CUANTO: Mediante la formalización de un contrato de arrendamiento se establecería el punto de partida de un proyecto de gran envergadura y visión de futuro para el Municipio de Guaynabo. A través de este, las partes podrán encaminar de forma organizada las primeras etapas indispensables para convertir la iniciativa propuesta en un proyecto realizable, permitiendo avanzar en aquellos asuntos que resultan necesarios para confirmar su viabilidad y sentar las bases para su eventual desarrollo. Este contrato constituye, una oportunidad para comenzar a transformar una visión en acciones concretas y abrir paso a un proyecto con el potencial de convertirse en una iniciativa de gran relevancia y beneficio para Guaynabo y para Puerto Rico.

POR CUANTO: El Municipio, 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 GUAYNABO, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**

Sección 1ra.: Autorizar al Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo, o el funcionario que este designe a que, a nombre y en representación del Municipio Autónomo de Guaynabo,

otorgue un contrato a MPC Holdings, LLC., para el arrendamiento, libre del requisito de subasta pública, cuatro (4) parcelas de terreno, con una cabida conjunta aproximada de 10.9546 cuerdas, identificadas con los números de catastro 062-013-050-03, 062-013-050-04, 062-013-050-05 y 062-013-050-28, localizadas en el Barrio Sabana de Guaynabo, Puerto Rico.

Sección 2da.: Se justifica dicho arrendamiento sujeto a las siguientes condiciones que deben establecerse en cualquier contrato que se otorgue, las cuales se exponen a continuación:

a. El Municipio Autónomo de Guaynabo le arrendará a MPC cuatro (4) parcelas de terreno, con una cabida conjunta aproximada de 10.9546 cuerdas, identificadas con los números de catastro 062-013-050-03, 062-013-050-04, 062-013-050-05 y 062-013-050-28, localizadas en el Barrio Sabana de Guaynabo, Puerto Rico, para completar la evaluación de viabilidad de un proyecto de desarrollo y construcción de un astillero, las cuales incluyen: (i) identificar y coordinar las gestiones que correspondan ante el Cuerpo de Ingenieros, el Coast Guard, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, así como cualquier otra agencia gubernamental pertinente; (ii) evaluar y tramitar aquellos incentivos o programas relacionados con el desarrollo turístico que pudieran resultar aplicables al proyecto. (iii) evaluar y desarrollar alternativas y mecanismos de financiamiento escalonado para sus distintas etapas; (iv) identificar los permisos, consultas, endosos, estudios y autorizaciones gubernamentales que resulten necesarios; y (v) adelantar la planificación conceptual de las fases de diseño, infraestructura y eventual construcción del proyecto.

b. El término del arrendamiento tendrá una vigencia inicial de doce (12) meses. Dicho término podrá prorrogarse por un término adicional de seis (6) meses por acuerdo entre las partes.

c. El canon de arrendamiento se establecerá de la siguiente forma:

Meses	Renta Mensual
Término Inicial (12 meses)	$500.00
Prórroga (6 meses)	$500.00

d. A los fines de cubrir cualquier responsabilidad, el arrendatario, proveerá al Municipio Autónomo de Guaynabo, a la firma del contrato de arrendamiento, una póliza de seguro con cubierta de responsabilidad pública, con límites establecidos de $1,000,000.00 para cubrir daños a la persona y de no menos de $100,000.00 a la propiedad, con un endoso denominado de *Save and Hold Harmless Agreement* a favor del Municipio Autónomo de Guaynabo, en la que aparezca el Municipio como asegurado adicional y que cubra daños a terceras personas los cuales puedan surgir en los predios arrendados durante la vigencia del contrato. Dicha póliza contendrá una estipulación de que la misma no podrá cancelarse si no se notifica antes al Municipio Autónomo de Guaynabo, con treinta (30) días de antelación.

e. El arrendatario prestará a favor del Municipio un "lease bond" por un total que cubra el equivalente a tres (3) meses de renta o, en la alternativa una fianza equivalente

a seis (6) meses de renta, para responder por el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas.

f. Antes de concluir la vigencia del contrato, MPC presentará al Municipio la documentación que evidencie la viabilidad técnica, económica, financiera, ambiental y legal del proyecto. El Municipio evaluará la información presentada y determinará si se ha demostrado satisfactoriamente la viabilidad para continuar a una etapa posterior. De mediar una determinación favorable, el Municipio se compromete a iniciar negociaciones de buena fe sobre los términos y condiciones de un eventual desarrollo, construcción y arrendamiento.

Sección 3ra.: Las condiciones expuestas en esta ordenanza para el contrato de arrendamiento que se otorgue deberán ser parte integral de la causa y validez de este, el cual deberá también contener cualesquiera otras cláusulas y condiciones que se estimen necesarias para proteger los mejores intereses del Municipio.

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

Sección 5ta.: Se dispone que, una vez otorgado y registrado el contrato de arrendamiento, objeto de este ordenanza, la Administración Municipal deberá enviar copia del mismo a las oficinas de la Legislatura Municipal, para que se haga formar parte del expediente.

Sección 6ta.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma le será enviada a la 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.

Aprobada por la Legislatura Municipal en su Sesión Ordinaria del día 27 de octubre de 2026.

María Elena Vázquez Graziani
Presidente en funciones

Lillian Amado Sarquella
Secretaria

Aprobada por el Hon. Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde, el día 29 de oct. 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 28, Serie 2026-2027**, intitulada:

"PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ESTE DESIGNE A QUE, A NOMBRE Y EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, OTORGUE UN CONTRATO A MPC HOLDINGS, LLC., PARA EL ARRENDAMIENTO, LIBRE DEL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA, DE UN TERRENO EN EL BARRIO SABANA PARA LA EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD DE UN PROYECTO DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE UN ASTILLERO; Y PARA OTROS FINES".

CERTIFICO, además, que la misma fue aprobada por la Legislatura Municipal, en la Sesión Ordinaria del día 27 de octubre de 2026, 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
Niurka Del Valle Colón
Patricia S. Martínez Reyes
Rafael Ruiz Comas
Wilma I. Pastrana Jiménez
Joaquín Rosado Morales
María Elena Vázquez Graziani

Una posición vacante.

Fue aprobada por el Hon. Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde, el día 29 de octubre 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 29 de octubre de 2026,

Lillian Amado Sarquella
Secretaria