

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO  
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA

Ordenanza Núm: 45

Serie: 2013-2014

PARA AUTORIZAR AL HONORABLE ALCALDE HÉCTOR O'NEILL GARCÍA, Y/O A LA PERSONA QUE ÉL DESIGNE, A SUSCRIBIR A NOMBRE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO (EL "MUNICIPIO") LOS CONTRATOS, ESCRITURAS, INSTRUMENTOS Y DEMÁS DOCUMENTOS LEGALES NECESARIOS PARA EL DISEÑO, DESARROLLO, CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO POR EL MUNICIPIO, DE UNA CARRETERA MUNICIPAL DE CUATRO (4) CARRILES, LA CUAL CONECTARÁ LA AVENIDA LAS CUMBRES (PR-199) DESDE LA INTERSECCIÓN CANTA GALLO Y CRUZANDO EL RIO GUAYNABO, HASTA CONECTARSE CON LA AVENIDA LOS FILTROS (PR-177), LA CUAL SE DENOMINARÁ *EL CONECTOR LOS FILTROS* Y CONTARÁ CON UN SISTEMA ELECTRÓNICO DE RECOLECCIÓN DE PEAJE, SIENDO EL COSTO TOTAL DEL PROYECTO LA SUMA APROXIMADA DE VEINTIUN MILLONES DE DOLARES (\$21,000,000).

- POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de Guaynabo se propone construir una carretera municipal de cuatro (4) carriles, la cual conectará la Avenida Las Cumbres (PR-199) desde la intersección Canta Gallo y cruzando el Río Guaynabo, hasta conectarse con la Avenida Los Filtros (PR-177), la cual se denominará como el *Conector Los Filtros* (en adelante el "Proyecto"), de conformidad a *El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio* que fue aprobado por la Junta de Planificación de Puerto Rico el 10 de mayo de 2010. Esta carretera municipal contará con un sistema electrónico de recolección de peaje y tendrá un costo aproximado de Veintiún Millones de Dólares (\$21,000,000).
- POR CUANTO:** En estos momentos, el desarrollo comercial y de vivienda en dicha área se dificulta porque el acceso vehicular es inadecuado. Este Proyecto de construcción de obra pública fomentará el desarrollo económico de las áreas adyacentes al Conector Los Filtros.
- POR CUANTO:** Como consecuencia del desarrollo y construcción del Conector Los Filtros, se espera que en dicha zona ocurra un proceso de desarrollo acelerado tanto en el área comercial como residencial.
- POR CUANTO:** Uno de los objetivos del Municipio es incentivar el desarrollo económico; el empleo y el aumento de ingresos para el Municipio mediante proyectos a ser llevados a cabo conjuntamente entre el Municipio y la empresa privada. Además, la construcción de este proyecto ayudará a mejorar la calidad de vida de los residentes del Sector Canta Gallo, mediante una inversión en la infraestructura vial a dicho Sector.
- POR CUANTO:** La Ley 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos en su Artículo 2.001, inciso (o) dispone que el Gobierno Municipal deberá "[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 personas que fomente el civismo y la solidaridad de

las comunidades y el desarrollo de obras y actividades de interés, colectivos, con sujeción a las leyes aplicables.”

**POR CUANTO:** El inciso (r) del Artículo 2.001 de la Ley 81, antes citada, dispone que el Municipio podrá:

“(r) Contratar con cualquier agencia pública y con cualquier persona natural o jurídica, para el desarrollo, administración y operación conjunta, coordinada o delegada de instalaciones para brindar servicios públicos y para la construcción, reparación y mantenimiento de instalaciones municipales. Tales actividades incluirán la contratación de proyectos conjuntos con entidades públicas o privadas, con o sin fines de lucro, para la construcción y el desarrollo de viviendas de interés social, el desarrollo y la operación de programas o instalaciones municipales, el desarrollo de proyectos, operaciones y actividades de ecoturismo y/o turismo sostenible, y cualesquiera otras donde el municipio requiera la participación de personas naturales o jurídicas externas para la viabilidad de los proyectos y programas. La formalización de la contratación requerirá la aprobación previa de la Legislatura Municipal.”

**POR CUANTO:** El Artículo 2.001 de la Ley 81, en sus incisos (e), (l), (m), (n) y (o), dispone que el Municipio podrá poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos, adquirir equipo necesario para habilitación y operación de cualquier obra pública, habilitar los terrenos para cualquier clase de obra pública y construir, mejorar, reparar, reconstruir, habilitar facilidades de cualquier clase para un fin público autorizado por Ley. También establece que podrá contratar los servicios profesionales, técnicos y consultivos que sean necesarios y para realizar las actividades, programas y operaciones municipales. Dispone, además, que podrá ejercer los poderes legislativos y ejecutivos en todo asunto municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural que fomente el desarrollo de obras de interés con sujeción a las leyes aplicables.

**POR CUANTO:** El inciso (q) del Artículo 2.001 de la Ley 81, antes citada, dispone que el Municipio podrá:

“(q) Entrar en convenios con el Gobierno Federal, las agencias, departamentos, corporaciones públicas e instrumentalidades del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para el desarrollo de obras e instalaciones públicas municipales y para la prestación de cualesquiera servicios públicos, de acuerdo a las leyes federales o estatales aplicables y para promover la viabilidad de la obra o del proyecto a llevarse a cabo toda delegación de competencias. Las dependencias e instrumentalidades públicas que acuerden delegar competencias a los municipios vendrán obligadas a transferirle los recursos fiscales y humanos necesarios para asumir tales competencias, a menos que el municipio certifique contar con sus propios recursos. La formalización de la contratación requerirá la aprobación previa de la Legislatura Municipal”.

**POR CUANTO:** El tercer párrafo de la exposición de motivos de la Ley 129 del 13 de agosto de 2010 (“Ley 129”) reconoció el interés apremiante que existe de proveer a los Municipios con herramientas más ágiles que faciliten el desarrollo económico entre entidades municipales y empresas privadas al disponer lo siguiente:

“También, establecemos las facultades de los Municipios para realizar acuerdos de sociedad, de desarrollo y de otra naturaleza, con desarrolladores privados y otras personas, para crear proyectos sociales, residenciales, industriales, comerciales y de otra índole con los cuales los Municipios puedan mejorar la calidad de vida y de los servicios prestados dentro de sus límites municipales, y al mismo tiempo, aumentar sus ingresos por concepto de arbitrios de construcción, venta de desarrollos, contribuciones sobre la propiedad y patentes municipales”.

**POR CUANTO:** El Conector Los Filtros discurre por aproximadamente 6.6094 cuerdas que serán segregadas de un predio de terreno de 53.8178 cuerdas pertenecientes a la compañía Quintas de las Colinas, Inc. (en adelante “Quintas”), cuyo predio segregado será transferido al Municipio. Además, el Municipio expropiará aproximadamente 2.9581 cuerdas de terreno compuestas de ocho (8) fincas de dueños individuales por las cuales discurre el Proyecto en su tramo Norte.

**POR CUANTO:** El periodo estimado para la construcción del Proyecto es dieciocho (18) meses contados a partir desde el financiamiento del mismo a través de la emisión de los Pagarés en Anticipación de Bonos de Renta de 2014, a autorizarse para este Proyecto.

**POR CUANTO:** El Municipio llevará a cabo una subasta pública para la construcción del Conector Los Filtros, la cual se comenzará una vez los dineros a través del empréstito estén disponibles.

**POR CUANTO:** El Municipio autorizará un empréstito a través de Pagarés en Anticipación de Bonos de Renta de 2014 para el financiamiento interino de construcción para el Proyecto por la cantidad de Veintiún Millones de Dólares (\$21,000,000). Dicho pagaré tendrá un vencimiento a no exceder de dieciocho (18) meses desde su emisión. Una vez completado el Proyecto, los Bonos de Renta de 2014 por la misma cantidad de Veintiún Millones (\$21,000,000) serán emitidos para proveer para el financiamiento permanente de dicho Proyecto. Tanto los Pagarés como los Bonos de Renta serán vendidos al Banco Santander Puerto Rico y al Banco Popular de Puerto Rico en partes iguales. Dichos bonos tendrán un vencimiento de doce (12) años desde su emisión. Dicha cantidad de dinero tendrá los siguientes usos aproximadamente:

Costo de Adquisición de Terrenos Expropiados Y Construcción del Conector Los Filtros	\$17,500,000
Fondo de Reserva e Intereses Capitalizables	2,500,000
Cuota de Agencia Fiscal al Banco Gubernamental De Fomento para Puerto Rico, Gastos de Financiamiento y Gastos Legales	<u>1,000,000</u>
<b>Total</b>	<b>\$ 21, 000,000</b>

**POR CUANTO:** Una vez completado el Proyecto, éste será una carretera municipal y contará con un sistema electrónico de recolección de peaje para beneficio del Municipio, el cual se designará principalmente para el pago del empréstito del Municipio para el financiamiento del Proyecto. El sistema de peaje (“Autoexpreso”) estará interconectado con el sistema de peajes de Puerto Rico perteneciente a la Autoridad de Carreteras, una instrumentalidad del Departamento de Obras Públicas de Puerto Rico.

- POR CUANTO:** Según las proyecciones realizadas por los asesores y consultores del Municipio, el costo para los vehículos del peaje para el uso del Conector Los Filtros será aproximadamente de sesenta centavos (.60¢) inicialmente, en ambas direcciones, y debe ser suficiente para el pago puntual de principal e intereses sobre los Bonos de Renta de 2014 a autorizarse por el Municipio para el financiamiento permanente del Proyecto. El modelo económico utilizado por el Municipio contempla la utilización del Conector por aproximadamente 9,870 vehículos diarios, ajustado para fines de semana y días feriados.
- POR CUANTO:** Para garantizar el pago puntual de principal e intereses en los Bonos de Renta de 2014, el financiamiento provee una reserva de Un Millón de Dólares (\$1,000,000); una segunda reserva proveniente de los ingresos de los peajes para mejoras capitales que podrán utilizarse para el pago del principal e intereses; y además, una garantía que será provista por Quintas por la cantidad de Un Millón Quinientos Mil Dólares (\$1,500,000). Dicha garantía de Quintas será para beneficio del Municipio exclusivamente y provee para que en la eventualidad que el Municipio tenga que sufragar el pago puntual de principal e intereses en los Bonos de Renta de 2014 de otros ingresos municipales, además del peaje destinado exclusivamente para dicho pago, entonces Quintas le reembolsará dicha cantidad al Municipio hasta un máximo de Dosecientos Cincuenta Mil Dólares (\$250,000) al año. Dicha garantía estará vigente por un periodo de doce (12) años. Los dineros pagados por Quintas bajo esta garantía le serán a su vez reembolsados a Quintas de los ingresos disponibles del peaje, si alguno, una vez se cumpla con el pago puntual del principal e intereses de los Bonos de Rentas de 2014 para el año en curso. Dicha obligación de pago de Quintas será a su vez garantizada por Quintas mediante una hipoteca sobre el remanente de la finca de Quintas adyacente al Conector Los Filtros, fianza o una garantía bancaria.
- POR CUANTO:** Se ha solicitado la aprobación de Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico (el "BGF") como agente fiscal, la emisión por el Municipio de los Pagares en Anticipación y los Bonos de Renta de 2014.
- POR CUANTO:** Previamente, la Legislatura Municipal ha aprobado varias ordenanzas relacionadas a este Proyecto, incluyendo (i) para la expropiación de las ocho (8) fincas de dueños individuales, (ii) para un acuerdo de consultoría, diseño e ingeniería con Quintas, (iii) para finalizar el desarrollo del Proyecto, y (iv) para el financiamiento del mismo.
- POR CUANTO:** Todos los contratos relacionados con este Proyecto se notificarán a la Oficina del Contralor de Puerto Rico de conformidad con las disposiciones de ley aplicables.
- POR TANTO:** Ordénese por esta Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en sesión ordinaria hoy 7 de noviembre de 2013:
- SECCIÓN I:** Autorizar al Honorable Alcalde o a la persona que él designe a suscribir a nombre del Municipio los contratos, escrituras, instrumentos y demás documentos legales necesarios para el diseño, desarrollo, construcción y operación por el Municipio de una carretera de cuatro (4) carriles, la cual conectará la Avenida Las Cumbres (PR-199) desde la intersección Canta Gallo y cruzando el Río Guaynabo hasta conectarse con la Avenida Los

Filtros (PR-177), la cual se denominará el Conector Los Filtros, incluyendo, sin limitación los siguientes documentos:

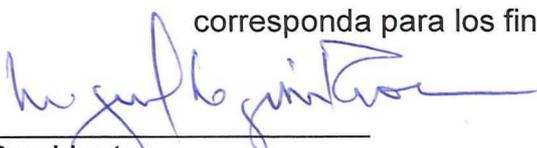
- a) Un contrato de desarrollo con Quintas mediante el cual Quintas y el Municipio se obligan mutuamente para el diseño, desarrollo, construcción y operación del Conector Los Filtros, el cual provee entre otras cosas: (i) que Quintas segregará y transferirá gratuitamente los terrenos necesarios en la finca de Quintas para el desarrollo del Conector, (ii) que el Municipio deberá comenzar la construcción del Conector en un periodo de tres (3) años desde el financiamiento del Conector, (iii) que si el Municipio no comenzara dicha construcción en ese periodo, el terreno revertirá a Quintas, (iv) que el Municipio no alterará la configuración del Conector sin el consentimiento de Quintas, y (v) que Quintas proveerá una garantía para beneficio del Municipio para reembolsar al Municipio en caso que éste tenga que pagar el principal e intereses de los bonos de rentas de otras fuentes que no sean los ingresos derivados del peaje del Conector Los Filtros.
- b) Una escritura de segregación, cesión, condiciones restrictivas y condición resolutoria mediante la cual el Municipio acepta la donación de los terrenos de Quintas donde se ubicará el Conector Los Filtros, los cuales se utilizarán únicamente para la construcción del Conector, y donde el Municipio se compromete a devolver dichos terrenos a Quintas si en un periodo de tres (3) años desde la fecha del financiamiento no se ha comenzado la construcción del Conector Los Filtros.
- c) Un contrato de cesión y aceptación con Quintas para beneficio del Municipio, de todos los permisos y licencias obtenidos por Quintas para el diseño, desarrollo y construcción del Conector Los Filtros así como los planos y especificaciones del mismo hasta ahora llevados a cabo por Quintas.
- d) Un contrato de garantía con Quintas mediante el cual el Municipio acepta, para su beneficio exclusivamente, una garantía de Quintas por la cantidad de Un Millón Quinientos Mil Dólares (\$1,500,000), la cual provee para que en la eventualidad que el Municipio tenga que sufragar el pago puntual de principal e intereses en los Bonos de Renta de 2014 de otros ingresos municipales, además del peaje destinado exclusivamente para dicho pago, entonces Quintas le reembolsará dicha cantidad al Municipio hasta un máximo de Doscientos Cincuenta Mil Dólares (\$250,000) al año. Dicha garantía estará vigente por un periodo de doce (12) años. Los dineros pagados por Quintas bajo esta garantía le serán a su vez reembolsados a Quintas de los ingresos disponibles del peaje después del pago puntual del principal e intereses de los Bonos de Rentas de 2014, y gastos operacionales, para el año en curso. Dicha obligación de pago de Quintas será a su vez garantizada por Quintas mediante una hipoteca en primer rango sobre el remanente de la finca de Quintas adyacente al Conector Los Filtros.
- e) Un contrato de prenda mediante el cual el Municipio recibe en garantía el pagaré hipotecario de Quintas a favor del Municipio garantizado por una hipoteca sobre el remanente de la finca de Quintas la cual el Municipio podrá ejecutar a su favor en la eventualidad que Quintas no honre sus obligaciones bajo la garantía de pago.
- f) Un contrato de cesión colateral con Quintas mediante el cual los dineros pagados por Quintas bajo la garantía le serán a su vez

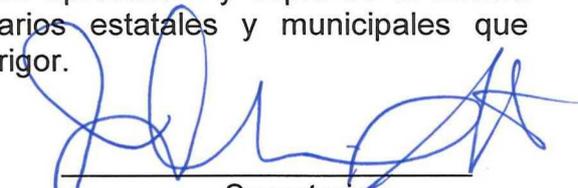
reembolsados a Quintas de los ingresos disponibles del peaje después del pago puntual del principal e intereses de los Bonos de Rentas de 2014, y gastos operacionales para el año en curso.

- g) Un contrato con el Departamento de Obras Publicas de Puerto Rico mediante el cual (i) el Municipio se adhiere al sistema de peaje Autoexpreso de dicho Departamento, (ii) para el pago de una cantidad equivalente aproximadamente a dieciséis centavos (.16¢) por transacción, (iii) para el pago de las multas que se puedan expedir a los violadores del sistema de peaje del Conector Los Filtros, y (iv) otros pormenores relacionados a la operación del Conector por el Municipio y la integración de esta carretera al sistema electrónico de peaje del Departamento de Obras Públicas de Puerto Rico.
- h) Los contratos de préstamos con Banco Santander Puerto Rico y Banco Popular de Puerto Rico, bajo los términos y condiciones aprobados por la Legislatura Municipal de conformidad a su ordenanza aprobando los Pagarés en Anticipación a los Bonos de Renta de 2014, al igual que los Bonos de Renta de 2014 en sí, que se emitirán para el financiamiento interino y permanente, respectivamente, del Conector Los Filtros.
- i) Los contratos de garantía a favor de los bancos, incluyendo hipotecas a constituirse sobre el Conector Los Filtros, los contratos de prenda de los pagarés hipotecarios, los contratos de cesión de los permisos y licencias para la construcción y operación de Conector Los Filtros, los contratos de cesión y pignoración de los planos y especificaciones del diseño del Conector Los Filtros, la cesión y pignoración de los contratos de construcción del Conector Los Filtros, y la cesión y pignoración de los ingresos derivados de la operación del peaje.
- j) Cualesquiera otros contratos, escrituras, instrumentos y documentos, públicos y privados, que sean necesarios, o accesorios a los antes relacionados, bajo los términos y condiciones que el Honorable Alcalde estime conveniente y necesarios, relacionados al diseño, desarrollo, construcción, operación y financiamiento del Conector Los Filtros, y que lleven a cabo la construcción y operación del mismo.

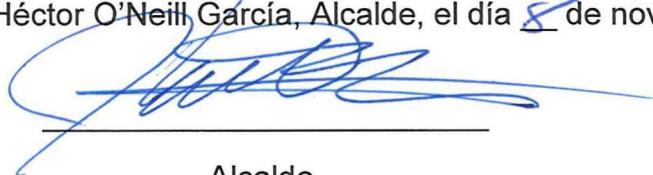
**SECCION 2:** Toda Ordenanza, Resolución o Acuerdo que en todo o en parte estuviere en conflicto con la presente queda derogada por esta Ordenanza.

**SECCION 3:** Esta Ordenanza, por ser de carácter urgente, comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma será enviada a los funcionarios estatales y municipales que corresponda para los fines de rigor.

  
\_\_\_\_\_  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Secretario

Fue aprobada por el Honorable Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 8 de noviembre de 2013.

  
\_\_\_\_\_  
Alcalde



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Municipio Autónomo de Guaynabo  
*Legislatura Municipal*

*Miguel A. Negrón Rivera*  
*Presidente*

**CERTIFICACION**

*Yo, Lcdo. José A. Suárez Santa, Secretario de la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, por medio de la presente certifico que la que antecede es una copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 45, Serie 2013-2014, aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en Sesión Ordinaria del día 7 de noviembre de 2013.*

*CERTIFICO, ADEMÁS, que la misma fue aprobada por la mayoría de los miembros presentes en dicha sesión los Hons.*

*Miguel Negrón Rivera*  
*Luis Rodríguez Díaz*  
*Javier Capestany Figueroa*  
*Carmen Báez Pagán*  
*Andrés Rodríguez Rivera*  
*Luis Carlos Maldonado Padilla*

*Lilliana Vega González*  
*Guillermo Urbina Machuca*  
*Carlos Santos Otero*  
*Natalia Rosado Lebrón*  
*Nicole Martínez Martínez*  
*Carlos Álvarez González*

*Excusados: Carlos Martínez Pérez*  
*Aída Márquez Ibáñez*

*Omar Llopiz Burgos*

*Abstenido: Ángel O'Neill Pérez*

*Fue aprobada por el Alcalde Hon. Héctor O'Neill García, el día 8 de noviembre de 2013.*

*EN TESTIMONIO DE TODO LO CUAL, libro la presente certificación bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, Puerto Rico, el día 8 de noviembre de 2013.*

  
*Secretario Legislatura Municipal*