

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

RESOLUCIÓN

Número: 71

Serie 2015-2016

Presentada por: Administración

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO A TRANSAR EL CASO PRESENTADO POR EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO EN CONTRA DE MORA DEVELOPMENT CORP., SOBRE COBRO DE DINERO, ANTE EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE SAN JUAN, CON EL NÚMERO KCD2013-0958, ANTE LA SALA 807.

- Por Cuanto: Con fecha de 26 de abril de 2013, el Municipio Autónomo de Guaynabo ("Municipio") presentó demanda en cobro de dinero de arbitrios de construcción en contra de Mora Development Corporation ("Mora"). En dicha demanda el Municipio alegó que en virtud del proyecto de viviendas que estaba siendo desarrollado por Mora, ambas partes suscribieron un acuerdo, a petición de Mora, en el cual se le concedió un incentivo de 50% de descuento en el pago de arbitrios de construcción y un plan de pagos, relacionados con el Proyecto Urb. Villas de Montecielo en la Carretera PR 833 en el Barrio Santa Rosa en Guaynabo. El arbitrio correspondiente a la fase que aquí nos concierne es \$666,402.66. No obstante a lo anterior y conforme a dicho Acuerdo, el Municipio otorgó el incentivo de deducir el 50% del arbitrio y conceder un plan de pago. De igual forma, el Municipio alegó en su demanda que Mora se obligó y reconoció la cantidad de \$333,201.33, como la cantidad que corresponde al pago del arbitrio de construcción, luego de habersele aplicado el incentivo del 50%. Así también se indica en la demanda que Mora realizó ciertos pagos totalizando la cantidad de \$277,675.28. Se alegó también que, posteriormente Mora incumplió su obligación de hacer el último pago del plan concedido por el Municipio, el cual corresponde a la cantidad de \$55,535.06 más los intereses que se acumulen.
- Por Cuanto: Mora presentó su Contestación a la Demanda negando la deuda alegada y solicitando el pago de la cantidad pagada en exceso ya que no se culminó la construcción del mencionado proyecto. Ello, pues el Municipio cobró indebidamente arbitrios de construcción por viviendas que nunca se comenzaron a construir. Por lo tanto, el Municipio de Guaynabo debe a Mora el pago de los arbitrios indebidos por la cantidad de \$104,223.13.
- Por Cuanto: Surge de la prueba presentada por Mora que por causas ajenas a su voluntad, las 73 unidades de viviendas en el proyecto no se culminaron, lo cual fue notificado al Municipio. Mora solo pudo terminar 24 unidades residenciales, dejando 14 unidades en su estructura sin completar, para un total de 38 unidades. El arbitrio por las 38 unidades asciende a \$174,452.14.
- Por Cuanto: El 20 de marzo de 2013, la Oficina de Permisos Urbanos del Municipio de Guaynabo evaluó unas fotografías aéreas del proyecto Montecielo, en las cuales pudo observar que habían 24 viviendas completadas y otras 14 comenzadas pero no terminadas.
- Por Cuanto: Luego de un adecuado descubrimiento de prueba las partes han concluido que, como cuestión de hecho, el proyecto no fue culminado, y que solo Mora pudo terminar 24 unidades residenciales, dejando 14 unidades en su estructura sin completar, para un total de 38 unidades.

- Por Cuanto: Algunos de los tributos que los municipios pueden imponer y cobrar dentro de sus límites son las contribuciones, derechos, licencias, arbitrios de construcción, tasas y tarifas. Art. 2.002 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. sec. 4052; HBA Contractors v. Mun. Ceiba, 166 D.P.R. 443 (2005). En cuanto a los arbitrios de construcción, éstos se definen como aquella contribución impuesta por los municipios mediante ordenanza municipal que recae sobre la actividad de construcción o una obra de construcción dentro de los límites territoriales del municipio. Art. 1.003 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. sec. 4001(cc).
- Por Cuanto: La facultad de los municipios de imponer arbitrios de construcción en determinada obra está sujeta a que se configure el "hecho imponible" o "evento contributivo", lo que se define como el presupuesto de hecho, fijado en la ley, cuya realización tiene como consecuencia el nacimiento de la obligación de pagar un tributo. Véase A. Martínez Lafuente, *Derecho tributario: Estudios sobre la jurisprudencia tributaria*, Madrid, Civitas, 1985, págs. 207- 15. Es decir, de no realizarse el hecho imponible, no nacerá la obligación de pagar el tributo. El Artículo 2.002, Inciso (d), de la Ley de Municipios Autónomos, supra, preceptúa el evento contributivo que da lugar a la imposición de los arbitrios de construcción. Interior Developers, Inc. v. Municipio de San Juan, 2009 T.S.P.R. 191. El enfoque a la hora de determinar si un municipio puede imponer arbitrios de construcción ha de ser en la obra misma, *id.*
- Por Cuanto: Basado en la opinión de la licenciada Maytte Texidor López del bufete de RSP & Associates Law Office, quienes son asesores legales del Municipio, se recomienda la transacción del caso ya que de verse una vista en su fondo, existe la gran posibilidad de una sentencia adversa en contra del municipio. Lo que podría conllevar el pago de la suma pagada en exceso, en virtud de lo decidido por el Tribunal Supremo en Interior Developers, Inc. v. Municipio de San Juan, *id.*
- Por Cuanto: Las partes han discutido las posibilidades de resolver el presente asunto con el único fin de evitar riesgos innecesarios y evitar gastos judiciales adicionales, por lo que se recomendó llegar a una transacción extrajudicial. Las partes luego de las recomendaciones de sus respectivos abogados entienden que se pueden llegar al siguiente acuerdo:
1. El Municipio, luego de evaluar la prueba documental y las alegaciones de la demanda, ha determinado desistir de la acción, sin especial imposición de intereses, costas, gastos ni honorarios de abogados.
 2. De igual forma, el Municipio reconoce que el proyecto Montecielo, cuyo acuerdo de pago de arbitrios era para 74 casas, de las cuales solamente se construyeron completa o incompletamente 38 unidades, tiene pagas un total de 60 unidades.
 3. Las partes radicarán un escrito informando al Tribunal del acuerdo y notificando el desistimiento voluntario y con perjuicio por transacción.
 4. De igual forma, en el referido escrito se solicitará al Tribunal que apruebe el anterior acuerdo en todos sus extremos y que dicte sentencia final decretando el archivo, con perjuicio, de este pleito, sin imposición de gastos, costas ni honorarios de abogados y que dicha sentencia sea final, firme, inapelable e irrevocable desde que se dicte la misma.

- 5. En consideración a los anteriores acuerdos, ambas partes, por sí, sus cesionarios, representantes y sucesores, por medio del Acuerdo se relevan, exoneran y descargan, irrevocable, incondicionalmente y para siempre entre sí, sus correspondientes oficiales, agentes, empleados, representantes, abogados, aseguradores, garantizadores, fiadores, sucesores y cesionarios por cualesquiera causas de acción, daños líquidos, penalidades o reclamaciones a que pudieran tener derecho, si alguna, bajo las disposiciones de cualquier ley y/o reglamento y/o bajo cualquier fuente de obligación o responsabilidad, expresa o implícita, civil o criminal, si alguna, conocida o no, en contra de cada uno con relación a los hechos descritos en la demanda del caso, las negociaciones que dan margen al Acuerdo, y/o relacionados de cualquier forma o manera con los incidentes que dieron margen a la disputa civil incluyendo, pero no limitándose a, cualquier reclamación por concepto de acciones en daños y perjuicios, incumplimiento de contrato, cobro de dinero, costas y honorarios de abogado relacionada a la Acción Civil. El relevo responsabilidad que se incluirá en el Acuerdo es total y absoluto y las partes entienden y reconocen que el mismo tiene efecto de *res judicata* para todos los propósitos y fines legales pertinentes.
- 6. Las partes acuerdan que cada una pagará sus respectivos gastos, costas y honorarios de abogado y cualquier otra partida incurrida en este caso

Por Tanto: **RESUÉLVASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA HOY, 18 DE NOVIEMBRE DE 2015:**

Sección 1ra: Autorizar como por la presente se autoriza al Alcalde de Guaynabo, Honorable Héctor O'Neill García, a transar el caso mencionado mediante "Acuerdo de Desistimiento por Estipulación" que se hace formar parte del presente documento.

Sección 2da: Autorizar por la presente al Director de Finanzas de este Municipio a llevar a los libros de contabilidad a su cargo los asientos correspondientes para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Resolución.

Sección 3ra: Esta Resolución entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

Sección 4ta: Copia de esta Resolución será enviada a las entidades pertinentes y a la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales.


Javier Capestany Figueroa
Presidente


José A. Suárez Santa
Secretario

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 23 de noviembre de 2015.


Alcalde



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

CERTIFICACION

Yo, Lillian Amado, Secretaria Auxiliar 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 Resolución Núm. 71, Serie 2015-2016, aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en Sesión Ordinaria el día 18 de noviembre de 2015.

CERTIFICO, ADEMÁS, que la misma fue aprobada por los miembros presentes en dicha sesión, los Honorables:

Javier Capestany Figueroa
Antonio O'Neill Cancel
Carlos J. Álvarez González
Aída M. Márquez Ibañez
Natalia Rosado Lebrón
Carmen Báez Pagán
Luis C. Maldonado Padilla

Luis A. Rodríguez Díaz
Guillermo Urbina Machuca
Carlos M. Santos Otero
Carlos H. Martínez Pérez
Andrés Rodríguez Rivera
Miguel A. Negrón Rivera
Omar Llópiz Burgos

Excusados: Lilliana Vega González, Ángel L. O'Neill Pérez

Fue aprobada por el Alcalde, Hon. Héctor O'Neill García, el 23 de noviembre de 2015

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 24 de noviembre de 2015.


Lillian Amado
Secretaria Auxiliar