

GOBIERNO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO  
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA

Ordenanza Número 36

(Proyecto Núm. 66)

PRESENTADA POR: ADMINISTRACIÓN

SERIE 2020-2021

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ÉL DESIGNE, A QUE, A NOMBRE Y EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, PAGUE LA SUMA ADICIONAL DE DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES (\$250,000.00) EN EL CASO DE EXPROPIACIÓN KEF 2014-0069, PRODUCTO DE LA REVISIÓN DEL INFORME ORIGINAL DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD DE BRITBALL PROPERTIES, INC.

**POR CUANTO:** Conforme a la Ordenanza Número 91, Serie 2013-2014, se autorizó al Honorable Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo o al funcionario que él designara a que, a nombre y en representación del Municipio Autónomo de Guaynabo, compareciera en escritura pública, o iniciare un proceso de expropiación forzosa a fin de adquirir de **BRITBALL PROPERTIES INC.** y/o de **CUALQUIER OTRA PARTE CON INTERÉS** un predio de terreno de su propiedad ubicado en la Carretera Estatal PR- 835, Km. 2.0 del Barrio Mamey 1 de Guaynabo, Puerto Rico. El Municipio tuvo el interés de adquirir de esa finca de 45.6058 cuerdas una parcela de 4.4992 cuerdas para el Proyecto de Ampliación al Parque de Pelota del Barrio Mamey 1, según delineado en un plano preparado y certificado por el Agrimensor Enrique Reyes Torres, licencia 7191.

**POR CUANTO:** La referida Ordenanza Número 91, Serie 2013-2014, autorizó la adquisición de la parcela de 4.4992 cuerdas antes mencionada por la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DÓLARES (\$256,00.00)** como su justo valor según informe de Valoración del 1 de mayo de 2014, cuya fecha de efectividad es del 21 de agosto de 2009, realizado por el Tasador profesional e Ingeniero Ismael Isern Suárez, licencias Número CGA 156 y Número EPA 684 y Carta de Revisión de valor de 1 de mayo de 2014 por el tasador revisor, Ing. Rafael A. Domenech, licencias Número CGA 33 y Número EPA 275. Dicha parcela se describe de la siguiente forma:

*"RÚSTICA: Parcela de terreno radicada en el Bo. Mamey I de Guaynabo, Puerto Rico, con una cabida de 17,683.6849 m.c., equivalentes a 4.4992 cdas. En lindes por el NORTE, con camino municipal Canteras y terrenos del Municipio de Guaynabo; por el SUR, con la finca principal de la cual se segrega; por el ESTE, con la finca principal de la cual se segrega y por el OESTE, con la finca principal de la cual se segrega.*

*Se segrega de la finca número 473 inscrita al folio 190 del tomo 13 del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Guaynabo, número de codificación 143-073-005-03-000."*

**POR CUANTO:** Dicha adquisición fue tramitada mediante el caso de expropiación forzosa número KEF 2014-0069, depositándose en el Tribunal la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DÓLARES (\$256,00.00)** como su justo valor.

**POR CUANTO:** Posteriormente al inicio del proceso de expropiación, y como parte del desarrollo del Proyecto de Ampliación al Parque de Pelota del Barrio Mamey I, la Parte con Interés Britball Properties,

Inc. retiró los fondos consignados bajo protesta y alegó que la propiedad objeto de la expropiación tenía un valor no menor de **\$1,149,439.52**. dólares, a cuya cantidad hay que aplicarle el interés legal desde la fecha del 21 de agosto de 2009, en que el Municipio de Guaynabo obtuvo dominio de la parcela o el predio objeto de esta expropiación.

**POR CUANTO:** En fecha posterior al 9 de mayo de 2014, cuando se radicó la Petición de Expropiación Forzosa de la Parcela, que fue ocupada el 21 de agosto de 2009, para el Proyecto de Ampliación del Parque de Pelota de Mamey 1, como parte del litigio, las partes realizaron en un extenso descubrimiento de prueba.

**POR CUANTO:** El tasador del Municipio de Guaynabo, Ingeniero Ismael Isern Suárez y el de Britball Properties, Inc. Ing. Guido Picón, se reunieron en varias ocasiones y discutieron las comparables y los ajustes en sus respectivos informes de valoración. Luego de un exhaustivo análisis, concluyeron que la finca expropiada tiene un valor unitario de \$112,500.00 por cuerda, que multiplicados por 4.4992 cuerdas, da un valor ajustado de \$506,000.00.

Como parte de su análisis, ambos peritos y los abogados de las partes firmaron Moción Informativa y Estipulación Transaccional en el caso de expropiación Civil Número KEF 2014-0069, ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, en la que justifican el acuerdo de la siguiente manera:

En consideración a la venta #1 del segundo informe de la parte con interés la cual era una comparable realizada por el mismo Municipio Autónomo de Guaynabo (en adelante MAG) como vendedor, muy cercana al sujeto en el barrio Hato Nuevo de Guaynabo y con características muy similares. Solo se le hizo ajuste por tamaño al ser más pequeña que el sujeto. Esta venta se realizó a razón de \$216,000.00 por cuerda. También se consideró la venta #1 del informe de la parte peticionaria la cual reflejaba un unitario de \$78,700.00 por cuerda, pero en una localización inferior al sujeto lo cual requirió un ajuste por localización. La última venta considerada y ajustada entre peritos fue la venta 3L del informe original de la parte con interés, otra venta con mejor y más provechoso uso similar al sujeto y con las demás características físicas también muy similares al sujeto. Esta venta reflejaba un unitario de \$130,951.00 por cuerda.

**POR CUANTO:** Es requisito indispensable de Ley que esta Legislatura autorice al Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo o al funcionario que él designe, a fin de finiquitar el proceso de expropiación forzosa ante el Tribunal y culminar con la transacción para la adquisición de la propiedad de **BRITBALL PROPERTIES, INC. Y/O CUALQUIER OTRA PARTE CON INTERÉS**, debiéndosele compensar la suma adicional de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES (\$250,000.00)** a la que ya fue consignada como parte del informe de Valoración original y que nuevamente se valoró por el tasador Ismael Isern Suárez y fue aceptada por la Parte Con Interés.

**POR TANTO:** **ORDÉNESE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESION ORDINARIA, HOY 13 DE MAYO DE 2021:**

**Sección 1ra:** Autorizar, como por la presente se autoriza, al Honorable Alcalde del Municipio de Guaynabo o al funcionario que él designe, a

culminar la ya mencionada adquisición ante el Tribunal de Expropiaciones en el caso número KEF 2014-0069 conforme a las disposiciones de la Ordenanza Número 91, Serie 2013-2014, y sobre la valoración final realizada y el acuerdo entre partes.

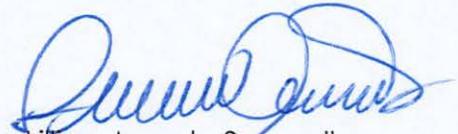
**Sección 2da:** Autorizar, como por la presente se autoriza, el desembolso de la suma adicional de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (\$250,000.00)** para la adquisición de la parcela aquí descrita, suma que será consignada en el Tribunal conforme a la valoración final y el acuerdo entre las partes.

**Sección 3ra:** Se autoriza al Director de la Oficina de Finanzas del Municipio Autónomo de Guaynabo a llevar a los libros de contabilidad a su cargo los asientos correspondientes para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ordenanza.

**Sección 4ta:** 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, según corresponda, para los fines de rigor.

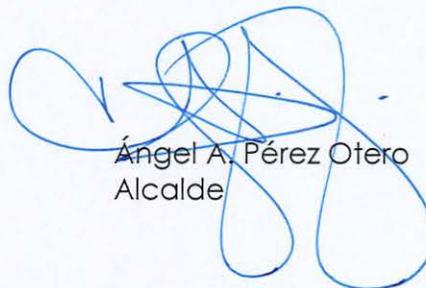


Carlos H. Martínez Pérez  
Presidente



Lillian Amado Sarquella  
Secretaria

Fue aprobada por el Alcalde, Honorable Ángel Pérez Otero, el día 17 de mayo de 2021.



Ángel A. Pérez Otero  
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 una copia fiel y exacta de la **Ordenanza Número 36, Serie 2020-2021**, intitulada:

*"PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ÉL DESIGNE, A QUE, A NOMBRE Y EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, PAGUE LA SUMA ADICIONAL DE DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES (\$250,000.00) EN EL CASO DE EXPROPIACIÓN KEF 2014-0069, PRODUCTO DE LA REVISIÓN DEL INFORME ORIGINAL DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD DE BRITBALL PROPERTIES, INC."*

CERTIFICO, además, que la misma fue aprobada por la Legislatura Municipal, en la Sesión Ordinaria del día 13 de mayo de 2021, con los votos afirmativos de los siguientes miembros presentes en dicha sesión, los honorables:

Ángel A. Morey Noble  
Javier Capestany Figueroa  
Jorge R. Marquina González-Abreu  
Félix A. Méndez González  
Julio F. Abreu Sáez  
Idis Mabel Vélez Romero

Miguel A. Negrón Rivera  
María Elena Vázquez Graziani  
Natalia Rosado Lebrón  
Luis C. Maldonado Padilla  
Carlos H. Martínez Pérez

Excusados: Hon. Roberto L. Lefranc Fortuño y el Hon. Guillermo Urbina Machuca

En contra: Hon. Mariana Castro, Hon. Niurka Del Valle Colón y la Hon. Gabriela M. Alonso Ribas

Fue aprobada por el Hon. Ángel A. Pérez Otero, Alcalde, el día 17 de mayo de 2021.

En testimonio de lo cual firmo la presente certificación, bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, el día 17 de mayo de 2021.

Lillian Amado Sarquella  
Secretaria