

RESOLUCIÓN

Resolución Número 20

(Proyecto Núm. 29)

Serie 2025-2026

Presentada por: Administración

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO A ADQUIRIR TRES (3) PREDIOS DE TERRENOS, PROPIEDAD DE METRO AVANTI PROPERTIES, INC., LOCALIZADOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DE GUAYNABO, POR CONSIDERARSE DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICA, A LOS FINES DE PROVEER FACILIDADES DE ESTACIONAMIENTO PARA LOS VISITANTES DEL PARQUE FORESTAL LA MARQUESA, ENTRE OTROS USOS LEGÍTIMOS MUNICIPALES; AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO A QUE OTORQUE EL RECONOCIMIENTO DE UN DERECHO, MEDIANTE LA OTORGACIÓN DE CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS MUNICIPALES; PARA ESTABLECER EL VALOR DE LAS PROPIEDADES, A LOS FINES DEL NEGOCIO JURÍDICO PARA LA ADQUISICIÓN DE LAS PROPIEDADES, DISPONER SOBRE LA APLICACIÓN DEL CRÉDITO CONTRIBUTIVO MUNICIPAL; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

POR CUANTO: La Ley Número 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", reconoce la autonomía municipal en el ejercicio de sus poderes jurídicos, económicos y administrativos sobre asuntos relativos al bienestar general de sus habitantes. La autonomía municipal se ejercerá sin menoscabar los poderes y facultades de la Asamblea Legislativa para determinar lo relativo al régimen y función de los municipios, según establecido en la Sección 1 del Artículo VI de la Constitución de Puerto Rico. La Asamblea Legislativa otorgará los poderes necesarios y convenientes a los municipios para ejercer dicha autonomía, conforme al ordenamiento jurídico vigente.

POR CUANTO: La Ley 107-2020, ante, declara parte de su política pública, proveer a los municipios aquellos poderes y facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones. De la misma manera, este Código Municipal provee los mecanismos administrativos y fiscales para la transferencia adecuada de otros poderes y competencias del Gobierno estatal en asuntos que les permita cumplir con el interés público en proveer a la ciudadanía de un Gobierno efectivo y responsivo a sus necesidades y aspiraciones. El referido Código reconoce que los municipios son la entidad gubernamental más cercana al pueblo y el mejor intérprete de sus necesidades y aspiraciones. En consecuencia, se declara de máximo interés público que los municipios cuenten con los recursos necesarios para rendir sus servicios.

POR CUANTO: La Ley 107, ante, establece en el Artículo 1.008, que los municipios tendrán los poderes naturales y cedidos que le correspondan para ejercer las facultades inherentes a sus fines y funciones. El inciso (m) establece que los municipios podrán "[a]dquirir y habilitar los terrenos para cualquier obra pública, construir, mejorar, reparar, reconstruir, rehabilitar instalaciones de cualquier clase, tipo o naturaleza para cualquier fin público autorizado por ley." Por su parte, el inciso (p) establece que los municipios podrán "[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 las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables."

POR CUANTO: La Ley 107, ante, establece en el Artículo 1.039 que "[l]a Legislatura Municipal ejercerá el poder legislativo en el municipio y tendrá las facultades y deberes sobre los asuntos locales que se le confieren en este Código, así como aquéllas incidentales y necesarias a las mismas.

POR CUANTO: El Artículo 2.017, de la referida Ley dispone que [l]os municipios podrán adquirir por cualquier medio legal, incluyendo expropiación forzosa, los bienes y derechos o acciones sobre éstos que sean necesarios, útiles o convenientes para su operación y funcionamiento o para el adecuado ejercicio de las funciones de su competencia y jurisdicción, de acuerdo con las disposiciones de este Código".

POR CUANTO: El Artículo 745, de la Ley 55-2020, según enmendada, conocido como el "Código Civil de Puerto Rico", establece que la propiedad se adquiere por medio de la ley, por la ocupación, el hallazgo, la accesión, la especificación, la usucapión, la sucesión testada o intestada o por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. El Artículo 1274 del Código Civil, dispone que, "[p]or el contrato de compraventa, la parte vendedora se obliga a transferir a la parte compradora el dominio de un bien, y esta a su vez se obliga a pagarle un precio cierto." Por su parte el Artículo 1275 establece que "[c]uando parte del precio consiste en dinero y la otra parte en otra cosa o derecho, el contrato es de compraventa siempre que el valor del dinero sea igual o mayor que el de la otra cosa o derecho."

POR CUANTO: Como es de conocimiento público, el Parque Forestal La Marquesa, en Guaynabo, permaneció cerrado tras el paso del huracán María en septiembre de 2017 debido a severos daños en sus instalaciones y la necesidad de aprobación de fondos federales, lo que prolongó su clausura por casi siete años. Durante ese periodo, el Municipio de Guaynabo, con apoyo de las agencias federales planificaron la restauración del Parque. Así las cosas, el Parque abrió sus puertas al público el 9 de febrero de 2025, desde entonces, ha sido visitado por ciudadanos residentes de Guaynabo y pueblos limítrofes y turistas, marcando el retorno de este valioso lugar para el disfrute del público en general.

POR CUANTO: El Parque ofrece una variedad de facilidades que lo convierten en un destino ideal para el disfrute de toda la familia. Entre sus principales atracciones se destacan el teleférico que brinda vistas panorámicas del bosque, senderos naturales para caminatas ecológicas, áreas de picnic, aviario con aves exóticas, y jardines botánicos. Además, el parque cuenta con espacios para la educación ambiental, zonas recreativas para niños, y facilidades sanitarias accesibles. Estas instalaciones promueven la

conservación de la naturaleza mientras fomentan la recreación y el aprendizaje en un entorno seguro y bien cuidado.

POR CUANTO:

Con el fin de tener un área de estacionamiento para los visitantes del Parque, el Municipio de Guaynabo, actualmente, arrienda un terreno aledaño para que sea utilizado por estos. Sin embargo, es la intención de esta Administración Municipal adquirir dicho predio, para convertirlo en el estacionamiento oficial del Parque. El alto volumen de visitantes requiere de un espacio amplio para estacionamiento. Por tanto, se considera meritorio, adquirir el solar con el propósito de establecer el estacionamiento y mejorar la experiencia del visitante, garantizar la seguridad vial en los alrededores y apoyar el desarrollo turístico y recreativo del Municipio.

POR CUANTO:

En la actualidad este predio, el cual consta de tres fincas, es propiedad de la entidad Metro Avanti Properties, Inc. Las fincas se describen de la siguiente manera:

A. Finca Núm. 52,462

Rústica: BARRIO SONADORA de Guaynabo. Solar: Cabida: 140,248.8804 Metros Cuadrados. Predio de terreno que radica en el barrio Sonadora del término municipal de Guaynabo, compuesto de 140,248.8804 metros cuadrados, equivalente a 35.6831 cuerdas. En lindes por el Norte: con quebrada y Metro Avanti Properties en 243.0105 metros, con el Sr. Ángel Carrillo Pérez en 14.6915 metros y con Metro Avanti Properties en 189.8971 metros; por el Sur: con la Sra. Alicia Antuñano del Valle en 195.1825 metros; por el Este: con camino municipal del Barrio Mamey en 334.9199 metros y por el Oeste: con quebrada y Finca Finn-Lamee en 657.3304 metros, con el Sr. Charles Hayes en 145.9198 metros y con Finca Finn-Lamee en 17.9300 metros.

Números de Catastro: 171-031-948-10-000/ 171-031-948-14-000

Esta propiedad consta inscrita en el Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico bajo la finca número 52,462 de Guaynabo, Inscripción Primera (Ira).

B. Finca Núm. 14,173

Rústica: BARRIO SONADORA de Guaynabo. Solar: Cabida: 20,257 Metros Cuadrados. Linderos: Norte, con Juan Guzmán. Sur, con Emiliano Antuñano. Este, con el camino municipal de Mamey II. Oeste, con Juan Guzmán. Se segrega de la finca 954 inscrita al folio 92 del tomo 14 de Guaynabo.

Número de Catastro: 171-031-948-06-000.

Esta propiedad consta inscrita en el Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico bajo la finca número 14,173 de Guaynabo, Inscripción Séptima (7ma).

C. Finca Núm. 1,916

Urbana: Radicada en el Barrio Mamey de la municipalidad de Guaynabo, con una cabida de cincuenta y seis mil veintiuno punto cero cuatro (56,021.04) metros cuadrados igual a catorce punto doscientos cinco mil quinientos treinta y tres cuerdas (14,2533 cdas.). En lindes, por el Norte en parte con terrenos propiedad de Pascual Reyes, en parte con parcela número seis, en parte con área a dedicarse a uso público y en parte con parcela número siete; por el Oeste con terrenos propiedad de Pascual Reyes; y con el Sur con terrenos propiedad de Emilio Antuñano."

Número de Catastro: 171-031-941-13-000.

Esta propiedad consta inscrita en el Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico bajo la finca número 1,916 de Guaynabo, Inscripción Sexta (6ta).

POR CUANTO:

Como parte del procedimiento para verificar el valor de tasación de estas propiedades, el Municipio contrató los servicios del tasador, Ing. Ismael Isern Suarez, licencias 684 EPA, 156 GCA. Se desprende del informe de valoración con fecha del 28 de abril de 2025, que dichas propiedades tienen un valor en el mercado de \$4,275,000. De conformidad con las disposiciones de ley, el Municipio sometió dicho informe de valoración ante el tasador revisor, Nelson Algarín López, licencias 6504 EPA, 158 GCA, para su evaluación. El informe de valoración revisado con fecha del 28 de agosto de 2025 certificó una valoración de \$4,275,000, confirmando el valor de las propiedades.

POR CUANTO:

Metro Avanti Properties, Inc. representa que no tiene conocimiento de que haya almacenado, manufacturado, localizado, transportado a o de, o utilizado las propiedades, ni que haya autorizado o esté al tanto de que alguna otra parte haya almacenado, manufacturado, localizado, transportado o utilizado las propiedades para el manejo, manufactura o almacenamiento de sustancias peligrosas. Tampoco tiene conocimiento de la existencia de sustancias peligrosas, desperdicios o tanques subterráneos en, sobre o bajo la Propiedad. Tampoco tiene conocimiento que las propiedades hayan sido utilizadas por sí mismas, ni que Metro Avanti Properties, Inc. haya autorizado a otros, para almacenar, tratar o disponer de sustancias peligrosas, disponer de materiales contaminantes, asbestos o PCB's en las propiedades. Las propiedades no tienen historia de haberse utilizado como lavandería, estación de servicio de automóviles con tanques de almacenamiento de petróleo o aceites u otros negocios con potencial impacto ambiental y no deben estar actualmente contaminadas.

POR CUANTO:

La intención del Municipio de Guaynabo es adquirir esta propiedad a través de una transacción mediante el negocio jurídico de compraventa. En vista de lo anterior, el Municipio ha evaluado los informes de tasación y con el propósito de finiquitar

la transacción, se ha determinado que esta se haga por un valor de \$4,275,000. A tales fines el Municipio pagará a Metro Avanti la cantidad de \$2,775,000. El monto restante del valor de la propiedad, entendiéndose la cantidad de \$1,500,000, se reconocerá como un derecho mediante la otorgación de créditos contributivos municipales. Este valor será reconocido como un crédito contributivo a nombre de Metro Avanti Properties, Inc., o cualquier entidad relacionada a esta, crédito que será aplicable a contribuciones municipales tasadas e impuestas por el Municipio de Guaynabo por concepto de arbitrios de construcción y/o patente municipal, exclusivamente.

POR CUANTO:

El Municipio Autónomo de Guaynabo, a través de la Directora de Finanzas realizó un análisis exhaustivo de la situación financiera del Municipio de Guaynabo para determinar la disponibilidad de los recursos económicos necesarios para llevar a cabo el desembolso propuesto. Tras una minuciosa revisión de los recursos económicos se ha determinado que el Municipio posee la liquidez adecuada para cubrir este costo sin comprometer su estabilidad financiera, ni afectar la provisión de servicios esenciales a la ciudadanía ni poner en riesgo las operaciones cotidianas del municipio.

POR CUANTO:

Es importante indicar que las propiedades en cuestión no tienen recursos arqueológicos y de conservación histórica que se puedan afectar adversamente y pueda causar impacto alguno al entorno. Los usos estarán en armonía con otros usos existentes del lugar y la infraestructura necesaria para el uso propuesto está disponible. Además, es importante señalar, que conforme al Plan de Ordenación Territorial (POT) del Municipio Autónomo de Guaynabo y en el Plan de Ensanche de Hato Nuevo, consta la Finca La Ceiba la cual está comprendida de tres (3) parcelas, que ubican en la Carretera Estatal PR-834 y en la Carretera Estatal PR-835 en los barrios Mamey y Sonadora, Guaynabo. Esto, con el propósito de propiciar la intervención municipal en dicha área como estrategia de desarrollo municipal y materializar la política pública enunciada para dicho espacio territorial, según establecido en el POT y en el Plan de Ensanche de Hato Nuevo. Por lo cual, conforme al Artículo 2.019 de la Ley 107, ante, la adquisición de estas propiedades no requiere el requisito previo de consulta de transacción y ubicación ante la Junta de Planificación de Puerto Rico.

POR CUANTO:

La adquisición de estos bienes inmuebles por parte del Municipio representa un beneficio significativo e impacta positivamente en el desarrollo local, ya que permite contar con espacios propios para la prestación de servicios públicos, la ejecución de proyectos sociales, culturales o educativos, y la planificación urbana estratégica. Además, reduce la dependencia de arrendamientos, generando ahorro a largo plazo y fortaleciendo el patrimonio municipal. Esta inversión también facilita una mejor gestión del territorio, promueve la participación ciudadana y contribuye al crecimiento ordenado y sostenible de la comunidad.

POR CUANTO: El Parque de la Marquesa recientemente inaugurado ha recibido una gran acogida, se reciben cientos de personas a nivel de la isla y turistas del exterior para disfrutar de estas facilidades. Contar con un área de estacionamiento permanente representaría más acogida a la ya obtenida. Además, estos predios equivaldrían a un incremento en los activos inmuebles del Municipio obteniendo un amplio margen de posición neta positiva. A su vez, el reconocimiento de un crédito contributivo a Metro Avanti, por la cantidad de \$1,500,000, representa a largo plazo, actividades que le podrían generar ingresos por otros conceptos al Municipio.

POR CUANTO: En vista de lo antes expuesto, la Administración Municipal de Guaynabo considera que la presente legislación municipal redundará en beneficio y el bienestar general de nuestros ciudadanos. Asimismo, promueve los intereses y objetivos del Municipio en consonancia con nuestros deberes y funciones delegadas en ley y dentro de la política pública del Municipio.

POR CUANTO: Una Comisión Especial analizó y evaluó las disposiciones contenidas en esta resolución, habiendo rendido un informe de fecha 30 de septiembre de 2025.

POR TANTO: **ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, PUERTO RICO:**

SECCIÓN 1RA.: Se autoriza al Municipio Autónomo de Guaynabo a adquirir mediante compraventa, por considerarse de necesidad y utilidad pública, tres (3) propiedades localizadas en Guaynabo, según se describen en la parte Expositiva de esta Ordenanza, en la cual el titular de las referidas propiedades, Metro Avanti Properties, Inc., hará entrega y transferirá al Municipio Autónomo de Guaynabo el justo título de las tres (3) propiedades con sus accesorios y libre de todo gravamen, para recibir del Municipio Autónomo de Guaynabo un pago por la cantidad de \$2,775,000 y el monto restante del valor de la propiedad, entiéndase la cantidad de \$1,500,000, como un derecho, cual consiste en el reconocimiento de créditos contributivos municipales a favor de la empresa Metro Avanti Properties, Inc.

SECCIÓN 2DA.: Se autoriza al Alcalde o al funcionario en quien este delegue a tramitar, gestionar y suscribir los documentos que sean necesarios para formalizar la adquisición de las propiedades descritas en esta Ordenanza. Disponiéndose, que Metro Avanti incurrirá en los gastos ordinarios y necesarios para la entrega instrumental de las propiedades (otorgamiento de la escritura pública). El Municipio será el responsable de la presentación de dicha escritura ante la correspondiente sección del Registro de la Propiedad. Lo anterior, se hará en consideración a la exención estatutaria del pago de derechos y aranceles para la tramitación de toda clase de asunto ante el Registro de la Propiedad y por los documentos notariales que hubiese de otorgar y cuyo pago correspondiese al Municipio.

SECCIÓN 3RA: En la escritura de compraventa debe aparecer la siguiente cláusula: **LA VENDEDORA** representa que no tiene conocimiento

de que haya almacenado, manufacturado, localizado, transportado a o de, o utilizado las Propiedades, ni que haya autorizado o esté al tanto de que alguna otra parte haya almacenado, manufacturado, localizado, transportado o utilizado las Propiedades para el manejo, manufactura o almacenamiento de sustancias peligrosas. **LA VENDEDORA** tampoco tiene conocimiento de la existencia de sustancias peligrosas, desperdicios o tanques subterráneos en, sobre o bajo las Propiedades. Tampoco tiene conocimiento que las Propiedades hayan sido utilizadas por sí mismas, ni que **LA VENDEDORA** haya autorizado a otros, para almacenar, tratar o disponer de sustancias peligrosas, disponer de materiales contaminantes, asbestos o PCB's en las Propiedades. (i) Las Propiedades no tienen historia de haberse utilizado como lavandería, estación de servicio de automóviles con tanques de almacenamiento de petróleo o aceites u otros negocios con potencial impacto ambiental y (ii) las Propiedades no deben estar actualmente contaminadas.

SECCIÓN 4TA.: Metro Avanti Properties, Inc., será responsable de cancelar cualquier gravamen que pese sobre las propiedades antes del otorgamiento de la escritura de compraventa.

SECCIÓN 5TA.: Se autoriza a la Directora de Finanzas a que realice los trámites correspondientes, conducentes al desembolso de la cantidad de \$2,775,000 como parte de la transacción de compraventa.

Se autoriza, además, a que la cantidad de \$1,500,000, se determine como un "derecho de valor equivalente o proporcional", se constituya y se reconozca por el Municipio, exclusivamente, como un crédito contributivo municipal a favor de Metro Avanti Properties, Inc., para ser utilizado contra el pago de Arbitrios de Construcción o Patente Municipal que sean atribuibles al Municipio de Guaynabo hasta que dicha cantidad del crédito se agote. Disponiéndose, además, que dicho crédito podrá ser transferido, mediante cualquier negocio jurídico válido, a otro contribuyente que tenga la obligación de declarar y pagar arbitrios de construcción o patentes municipales al Municipio Guaynabo, bajo los mismos términos y requisitos que aquí se disponen para Metro Avanti Properties, Inc. Disponiéndose, que en caso de que Metro Avanti Properties, Inc., tenga interés de transferir o vender el crédito contributivo municipal, entre compañías afiliadas, vendrá obligado a notificar por escrito al Municipio de Guaynabo, con no menos de veinte (20) días con antelación a la venta del crédito, a los fines de acreditar el potencial nuevo titular del crédito y proceder con las reconciliaciones de balances del crédito que el Municipio entienda pertinentes.

SECCIÓN 6TA.: Si cualquier palabra, inciso, parte o artículo de esta Ordenanza fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal competente, tal declaración no afectará o invalidará las restantes disposiciones de la misma.

SECCIÓN 7MA.: Esta Ordenanza de carácter específico comenzará a regir inmediatamente después de aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.

SECCIÓN 8VA.: Copia de esta Ordenanza será enviada a la Oficina de Finanzas, a Secretaría Municipal, a la Oficina de Recaudaciones municipal, a los representantes de Metro Avanti Properties, Inc., a la Oficina de Gerencia y Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico (OGP), Departamento de Estado y 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 para su conocimiento y acción que proceda en ley y a las demás dependencias municipales y agencias estatales pertinentes para su acción correspondiente.

Aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en Sesión Ordinaria el día 2 de octubre de 2025.


Luis Carlos Maldonado Padilla
Presidente


Lillian Amado Sarquella
Secretaria

Aprobada por el Hon. Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo, el día 6 de oct de 2025.


Edward A. O'Neill Rosa
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 copia fiel y exacta de la **Resolución Número 20, Serie 2025-2026**, intitulada:

“PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO A ADQUIRIR TRES (3) PREDIOS DE TERRENOS, PROPIEDAD DE METRO AVANTI PROPERTIES, INC., LOCALIZADOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DE GUAYNABO, POR CONSIDERARSE DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICA, A LOS FINES DE PROVEER FACILIDADES DE ESTACIONAMIENTO PARA LOS VISITANTES DEL PARQUE FORESTAL LA MARQUESA, ENTRE OTROS USOS LEGÍTIMOS MUNICIPALES; AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO A QUE OTORQUE EL RECONOCIMIENTO DE UN DERECHO, MEDIANTE LA OTORGACIÓN DE CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS MUNICIPALES; PARA ESTABLECER EL VALOR DE LAS PROPIEDADES, A LOS FINES DEL NEGOCIO JURÍDICO PARA LA ADQUISICIÓN DE LAS PROPIEDADES, DISPONER SOBRE LA APLICACIÓN DEL CRÉDITO CONTRIBUTIVO MUNICIPAL; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS”.

CERTIFICO, además, que la misma fue aprobada por la Legislatura Municipal, en la Sesión Ordinaria del día 2 de octubre de 2025, con los votos afirmativos de los siguientes miembros presentes en dicha sesión, los honorables:

Aida M. Márquez Ibáñez	Juan Reyes Nieves
Ángel L. O'Neill Pérez	Miguel A. Negrón Rivera
Carlos M. Santos Otero	Patricia S. Martínez Reyes
Gabriel A. Báez Lozada	Rafael Ruiz Comas
Guillermo Urbina Machuca	Joaquín Rosado Morales
Jorge R. Marquina González-Abreu	Luis C. Maldonado Padilla

Excusadas: Honorables, Gabriela M. Alonso Ribas y María Elena Vázquez Graziani.

En Contra: Hon. Niurka Del Valle Colón.

Abstenerida: Hon. Wilma I. Pastrana Jiménez.

Fue aprobada por el Hon. Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde, el día 6 de octubre de 2025.

En testimonio de lo cual firmo la presente certificación, bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, el día 6 de octubre de 2025,

Lillian Amado Sarquella
Secretaria