ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
LEGISLATURA MUNICIPAL DE CAYEY

ORD. 3 SERIE: 2026-2027

PARA DECLARAR DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICA LA ADQUISICIÓN DE OCHO (8) PROPIEDADES UBICADAS EN EL BARRIO SUMIDO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAYEY, IDENTIFICADAS EN EL CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES (CRIM) CON LOS NÚMEROS DE CATASTRO 348-000-001-81-000; 348-000-001-05-901; 348-000-001-32-000; 348-000-001-66-000; 348-000-001-60-000; 348-000-001-83-000; 348-000-001-82-000; Y 348-021-691-23-000; AUTORIZAR AL ALCALDE A ADQUIRIRLAS MEDIANTE COMPRAVENTA, DONACIÓN, PERMUTA, CESIÓN, O CUALQUIER OTRO MEDIO AUTORIZADO POR LEY, SEGÚN RESULTE NECESARIO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO TURÍSTICO BOSQUE LOS PINOS; AUTORIZAR LA EJECUCIÓN DE LOS DOCUMENTOS Y ACTOS NECESARIOS PARA DICHAS ADQUISICIONES; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", reconoce la facultad de los municipios para adquirir, por cualquier medio legal, incluyendo la expropiación forzosa, aquellos bienes, derechos o acciones que sean necesarios, útiles o convenientes para su operación y funcionamiento o para el adecuado ejercicio de las funciones de su competencia y jurisdicción.

En particular, los Artículos 2.017 y 2.018 del Código Municipal regulan la adquisición de bienes municipales y la facultad de expropiación forzosa. El Artículo 2.018 reconoce, entre otros fines, la facultad municipal para adquirir propiedad privada para fines públicos y permite que la Legislatura Municipal declare otros propósitos de utilidad pública dentro de las facultades conferidas a los municipios, sujeto al cumplimiento del ordenamiento aplicable.

El Municipio Autónomo de Cayey posee una riqueza natural, paisajística y ecológica que constituye uno de sus principales activos para promover el desarrollo económico sostenible y mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos. En particular, el Barrio Sumido alberga áreas de notable valor escénico y ambiental, caracterizadas por sus bosques de pinos, biodiversidad, clima de montaña y vistas panorámicas, con un importante potencial para el ecoturismo y el turismo de naturaleza.

Con el propósito de proteger estos recursos naturales y fomentar nuevas oportunidades de desarrollo económico, el Municipio propone adquirir ocho (8) propiedades ubicadas en el Barrio Sumido para el desarrollo del Proyecto Turístico Bosque Los Pinos. La iniciativa persigue integrar la conservación ambiental con el desarrollo económico responsable mediante senderos interpretativos, áreas de observación, espacios para actividades recreativas de bajo impacto, programas de educación ambiental, infraestructura para visitantes y oportunidades compatibles para pequeños comerciantes, artesanos y empresarios locales.

La adquisición de estas propiedades permitirá al Municipio procurar la consolidación territorial necesaria para planificar adecuadamente el proyecto, proteger recursos naturales de valor ecológico, evitar usos incompatibles con la vocación ambiental del área y facilitar un acceso ordenado y seguro para residentes y visitantes. Asimismo, permitirá implantar medidas de conservación y manejo sostenible dirigidas a preservar el área para las presentes y futuras generaciones.

El Municipio reconoce que la adquisición voluntaria constituye un mecanismo idóneo para procurar la titularidad de las propiedades. No obstante, debido a la naturaleza integral del proyecto y a la necesidad de contar con los terrenos que resulten esenciales para su implantación, resulta prudente que la autorización legislativa contemple también la expropiación forzosa cuando la adquisición voluntaria de una propiedad necesaria no resulte viable, siempre con estricto cumplimiento de los requisitos constitucionales y legales, incluyendo la justa compensación.

Por consiguiente, la Legislatura Municipal determina que la adquisición de las propiedades identificadas en esta Ordenanza responde a un fin público municipal concreto: la planificación, conservación, desarrollo e implantación del Proyecto Turístico Bosque Los Pinos como espacio de turismo de naturaleza, recreación, educación ambiental, conservación de recursos y desarrollo económico sostenible.

POR TANTO: ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE CAYEY, PUERTO RICO:

Artículo 1.- Se declara de necesidad y utilidad pública la adquisición de las siguientes ocho (8) propiedades ubicadas en el Barrio Sumido, por resultar necesarias, útiles o convenientes para la planificación, conservación, desarrollo e implantación del Proyecto Turístico Bosque Los Pinos:

1. Catastro 348-000-001-81-000 — Titular según la información disponible: José L. Sorrentino Brunishiz.
2. Catastro 348-000-001-05-901 — Titular según la información disponible: Arturo Aponte Mendoza.
3. Catastro 348-000-001-32-000 — Titular según la información disponible: Citriom, LLC.
4. Catastro 348-000-001-66-000 — Titular según la información disponible: Francisco J. Torres Díaz.
5. Catastro 348-000-001-60-000 — Titular según la información disponible: R. Durand Associates.
6. Catastro 348-000-001-83-000 — Titular según la información disponible: Luis M. Polo.
7. Catastro 348-000-001-82-000 — Titular según la información disponible: El Gato Development, Corp.
8. Catastro 348-021-691-23-000 — Titular según la información disponible: Héctor L. Vázquez Franco.

Artículo 2.- Se autoriza al Alcalde, a adquirir dichas propiedades por cualquier medio legal, incluyendo sin limitarse, al proceso de expropiación forzosa, con el fin de desarrollar el Proyecto Turístico Bosque Los Pinos. Cuando las circunstancias particulares de cada caso así lo permitan, se podrá llevar a cabo la adquisición mediante negociación voluntaria con sus respectivos titulares, y comparecer en el otorgamiento de las escrituras públicas y demás documentos necesarios para perfeccionar dichas adquisiciones, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables. Las adquisiciones podrán realizarse de manera individual y no estarán condicionadas a que el Municipio adquiera simultáneamente las ocho (8) propiedades.

Artículo 3.- Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien legalmente delegue, a comparecer en escrituras públicas; suscribir contratos de compraventa, acuerdos, declaraciones, solicitudes, certificaciones y cualesquiera otros documentos necesarios o incidentales; y realizar los actos jurídicos y administrativos razonablemente necesarios para perfeccionar la adquisición y titularidad municipal de las propiedades.

Artículo 4.- Previo al desembolso de fondos municipales para la adquisición de cualquier propiedad, deberá existir disponibilidad presupuestaria y cumplirse con los requisitos fiscales, de tasación, contratación, desembolso y control interno que resulten aplicables. El precio de adquisición voluntaria deberá estar debidamente sustentado conforme al ordenamiento y a los procedimientos municipales aplicables.

Artículo 5.- Se autoriza a la Directora de Finanzas del Municipio a efectuar los desembolsos y emitir los cheques necesarios para las adquisiciones autorizadas por esta Ordenanza, sujeto a la existencia de fondos disponibles y a la documentación requerida. En un procedimiento de expropiación, se autoriza además la consignación de la cantidad estimada como justa compensación y el pago de cualquier cantidad adicional que resulte de sentencia, transacción judicial debidamente autorizada u orden final del tribunal, siempre de conformidad con las disposiciones fiscales y presupuestarias aplicables.

Artículo 6.- La Oficina de Asuntos Legales, en coordinación con las dependencias municipales concernidas, verificará antes de cada adquisición la titularidad, descripción registral, cargas y gravámenes, personas con interés y demás circunstancias jurídicas pertinentes de la propiedad. La identificación de titulares contenida en esta Ordenanza se entenderá basada en la información disponible al momento de su aprobación y no sustituye el correspondiente estudio de título ni la certificación registral.

Artículo 7.- La adquisición de cualquiera de las propiedades identificadas se realizará para fines municipales vinculados al Proyecto Turístico Bosque Los Pinos. La planificación y desarrollo posterior del proyecto deberá cumplir con los requisitos ambientales, de permisos, planificación, uso de terrenos y demás disposiciones estatales o federales que resulten aplicables. Esta Ordenanza no sustituye ni presume la obtención de permisos o autorizaciones requeridos para el desarrollo físico del proyecto.

Artículo 8.- De resultar aplicable el Artículo 2.019 del Código Municipal de Puerto Rico por encontrarse los inmuebles dentro de la jurisdicción municipal y del área cubierta por el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado, las adquisiciones podrán tramitarse conforme a dicha disposición. De no resultar aplicable alguna excepción legal, se cumplirán los trámites de planificación o consulta que correspondan.

Artículo 9.- Una vez adquiridas, las propiedades serán incorporadas al registro de bienes inmuebles del Municipio y administradas conforme al Código Municipal de Puerto Rico y a las normas municipales aplicables.

Artículo 10.- Se autoriza a las oficinas de Administración, Asuntos Legales, Finanzas, Planificación, Permisos y demás dependencias municipales concernidas a realizar las gestiones administrativas necesarias para ejecutar los propósitos de esta Ordenanza, dentro del ámbito de sus respectivas facultades.

Artículo 11.- Si cualquier artículo, inciso, cláusula, oración o parte de esta Ordenanza fuere declarada nula o inconstitucional por un tribunal con jurisdicción, tal determinación no afectará las restantes disposiciones, las cuales permanecerán en pleno vigor en la medida en que puedan subsistir independientemente.

Artículo 12.- Toda ordenanza, resolución, acuerdo o disposición municipal que sea incompatible con la presente queda derogada o modificada únicamente en la medida de tal incompatibilidad.

Artículo 13.- Copia de esta Ordenanza será remitida a la Oficina de Administración, Oficina de Asuntos Legales, Oficina de Finanzas, Oficina de Planificación y Ordenamiento Territorial; y demás dependencias o entidades concernidas para su conocimiento y acción correspondiente.

Artículo 14.- Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL EL 8 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y POR EL HON. ALCALDE EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

HON. LYDA M. RIVERA RIVERA
Presidenta

HON. ROLANDO ORTIZ VELAZQUEZ
Alcalde

CERTIFICACION

VOTOS A FAVOR: 10

Honorables: Luis M. Juliá Díaz, Artemio Almeda Cruz, Nelly V. Cruz López, Lygia S. Guzmán Fontánez, Eladio Rodríguez Zayas, Héctor Sánchez Haddock, Grisel Vázquez Negrón, Melvin Rodríguez Camacho, Awilda Rodríguez Sánchez, Lyda M. Rivera Rivera,

VOTOS EN CONTRA: 3
Hon. Vilmarie Figueroa Ramos
Hon. Natalia Rivera Orozco
Hon. Sebastián Meléndez Ortega

AUSENTE: 1
Hon. Luis A. Rivera Torres

ABSTENIDOS: 0

EXCUSADOS: 0

Sra. Brenda Rosado Colón
Secretaria