

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTONOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL**

O R D E N A N Z A

Número 72

Presentada por: Administración

Serie 2012-2013

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO O LA PERSONA QUE EL DESIGNE A QUE A NOMBRE Y EN REPRESENTACION DEL MUNICIPIO OTORGUE UN CONTRATO CON GUAYNABO CITY ELDERLY COMPLEX, LLC PARA EL ARRENDAMIENTO DE UNA PARCELA DE TERRENO PROPIEDAD DEL MUNICIPIO LOCALIZADA EN EL BARRIO FRAILES DEL MUNICIPIO EN LOCALIZADO EN EL BARRIO PUEBLO DEL MUNICIPIO PARA QUE EL MISMO SEA UTILIZADO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE ALQUILER BAJO EL PROGRAMA DE CREDITOS CONTRIBUTIVOS FEDERAL.

POR CUANTO :

El Municipio de Guaynabo es dueño del predio de terreno que se describe a continuación, según el plano levantado por el agrimensor Edgar Vélez con licencia para ejercer su profesión número 19061, y el cual se hace formar parte de la presente Ordenanza:

Urbana: Predio de terreno localizado en el Barrio Frailes, Sector Maine, del Municipio de Guaynabo, con un área superficial de OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PUNTO CINCO NUEVE SIETE METROS CUADRADOS (8,325.597m.c.), equivalentes a DOS PUNTO UNO UNO OCHO DOS SEIS DOSCUERDAS (2.118262cdas.). En lindes por el NORTE, con terrenos propiedad del Municipio de Guaynabo; por el SUR, con el conector Carretera Estatal 169; por el ESTE, con la Avenida Martínez Nadal (PR-20) y por el OESTE, con la Carretera Estatal PR-169.

Proviene de finca propiedad del Municipio de Guaynabo localizada en el Barrio Frailes sector Mainé con un área superficial de VEINTE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO OCHO NUEVE DOS OCHO METROS CUADRADOS (20,758.8928m.c), equivalentes a CINCO PUNTO DOS OCHO UNO SEIS CUERDAS (5.2816cdas.); pendiente de inscripción al asiento 897 diario 542 del Registro de la Propiedad de Guaynabo creada por la Escritura de Agrupación, Rectificación de Cabida y Segregación otorgada ante el Notario Rafael Quiñones Vigo, número de Escritura 20 del 6 de mayo de 2008.

- POR CUANTO* : *El inmueble en cuestión ha sido identificado como uno que puede ser utilizado para desarrollo de vivienda de interés social.*
- POR CUANTO* : *La sección 42 del Código de Rentas Internas Federal brinda financiamiento mediante la venta de créditos contributivos a inversionistas de Estados Unidos para crear o preservar unidades de vivienda de alquiler a ser ocupadas por personas de ingresos bajos y moderados.*
- POR CUANTO* : *Guaynabo City ElderlyComplex, LLC, una compañía de responsabilidad limitada organizada a tenor con las leyes del Estado de Delaware y debidamente autorizada a hacer negocios en Puerto Rico ha propuesto al Municipio de Guaynabo, a través de un contrato de arrendamiento del predio, el desarrollo a su costo en el inmueble de un proyecto de vivienda de interés social para alquiler a personas de edad avanzada, con una inversión total aproximada de \$16,000,000.*
- POR CUANTO* : *Guaynabo City ElderlyComplex, LLC, interesa financiar parcialmente el desarrollo del proyecto de 120 unidades de vivienda de alquiler en el inmueble antes mencionado a través de créditos contributivos otorgados bajo el programa federal de LowIncomeHousingTaxCredits, administrado en Puerto Rico por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.*
- POR CUANTO* : *Dicho programa requiere que sobre el predio de terreno se constituyan condiciones restrictivas a favor de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico y del Departamento de la Vivienda que garanticen, tanto su uso como vivienda de interés social por un término no menor de treinta (30) años y usualmente de 40 años, como con las disposiciones del Programa HOME por un término no menor de veinte (20) años lo cual sería una condición al arrendamiento.*

- POR CUANTO* : *Este arrendamiento será por un término de inicial de sesenta y cinco (65) años con una opción (prórroga) por treinta y cuatro (34) años más. Al finalizar el término del arrendamiento, tanto el predio de terreno como las edificaciones y demás mejoras que se realicen en el mismo (el "Proyecto") le será revertido al Municipio de Guaynabo y este adquirirá titularidad sobre el Proyecto sin compensación de clase alguna para Guaynabo City ElderlyComplex, LLC, en adición de que garantiza el uso del Proyecto como vivienda de alquiler de interés social por un término mínimo de 40 años.*
- POR CUANTO* : *Considerando el fin público que se cumple mediante dicho arrendamiento, la inversión que se propone hacer Guaynabo City ElderlyComplex, LLC, y los beneficios limitados que proveerá la operación del Proyecto como vivienda de alquiler de interés social, se acuerda un canon de arrendamiento de UN DÓLAR (\$1.00) mensual durante el término inicial del arrendamiento. Durante su prórroga, el canon anual del arrendamiento sería igual al 8% del valor de tasación del Proyecto en dicho momento*
- POR CUANTO* : *La Administración del Municipio de Guaynabo entiende que conviene a los mejores intereses de esta Administración, contratar con Guaynabo City ElderlyComplex, LLC, el arrendamiento de la referida Parcela; el desarrollo de vivienda asequible para personas de ingresos bajos es compatible y consonó con los objetivos municipales lo cual justifica otorgar el contrato de arrendamiento sin sujeción al requisito de subasta pública.*
- POR CUANTO* : *El Artículo 1.006 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto del 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, reconoce la autonomía de todo municipio en el orden jurídico, económico y administrativo. Disponiéndose que la autonomía municipal comprende, entre otras cosas, la libre administración de los bienes municipales y*

de los asuntos de su competencia o jurisdicción, la disposición de sus ingresos y de la forma de recaudarlos e invertirlos.

POR CUANTO

: *El inciso (r) del Artículo 2.001 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto del 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, faculta a los municipios a 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 incluyen, entre otras, la contratación de proyectos conjuntos con entidades públicas o privadas, con o sin fines de lucro, para la operación de programas o instalaciones municipales y cualesquiera otras donde el municipio requiera la participación de personas naturales o jurídicas externas para la viabilidad de los proyectos y programas.*

POR CUANTO

: *El inciso (n) del Artículo 2.004 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto del 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, faculta a los municipios a contratar con la autorización de su legislatura municipal, con cualquier persona natural o jurídica para el desarrollo, administración y operación conjunta, coordinada o delegada, de instalaciones para brindar servicios públicos, incluyendo la construcción y el desarrollo de vivienda de interés social.*

POR CUANTO

: *El Artículo 9.011 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto del 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, faculta a los municipios al arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable mediante ordenanza o resolución aprobada por la Asamblea y sin sujeción al requisito de subasta pública cuando el interés público así lo requiera.*

POR TANTO

: ORDENASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESION ORDINARIA HOY, DIA 15 DE NOVIEMBRE DE 2012.

Sección Ira.

: *Autorizar, como por la presente se autoriza, al Honorable Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo o la persona que el designe a que a nombre y en representación del Municipio Autónomo de Guaynabo otorgue un contrato con Guaynabo City ElderlyComplex, LLC, para el arrendamiento del predio de terrenolocalizado en el Barrio Frailes de Guaynabo e identificado en el plano que se acompaña, para desarrollar un proyecto de vivienda de interés social. Este arrendamiento será por un término inicial de sesenta y cinco (65) años, con una prórroga de treinta y cuatro (34) años adicionales bajo el canon y demás términos que se establecen en ésta ordenanza, alcabo de los cuales la titularidad de la Parcela y del Proyecto revertiráal Municipio sin pago o compensación de clase alguna a Guaynabo City ElderlyComplex, LLC,.De ser denegada la solicitud de los créditos contributivos por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, el contrato de arrendamiento se dará por terminado a la fecha de la notificación de la denegación.El canon de arrendamiento será por la cantidad de UN DOLAR(\$1.00) mensual durante el término inicial del arrendamiento, y durante su prórroga, a un canon anual equivalente al 8% del valor de tasación del Proyecto en ese momento. A los fines de cubrir cualquier responsabilidad, Guaynabo City ElderlyComplex, LLC, proveerá al Municipio de Guaynabo, a la firma del contrato, de una póliza de seguro con cubierta de responsabilidad pública, con límites establecidos de \$1,000,000.00, para cubrir daños a la persona y a la propiedad, con un endoso denominado de Save andHoldHarmless a favor del Municipio Autónomo de Guaynabo, en la que aparezca el Municipio Autónomo de Guaynabo como asegurado adicional y que cubra daños a terceras personas que puedan surgir dentro delospredios arrendados durante la vigencia del contrato. Dicha póliza contendrá una estipulación de que la misma no podrá*

cancelarse si no se notifica antes al Municipio Autónomo de Guaynabo, con treinta (30) días de antelación a la fecha de cancelación. Guaynabo City ElderlyComplex, LLC, le proveerá al Municipio la evidencia de la Póliza y el documento de endoso a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

Al finalizar el término del contrato de arrendamiento, Guaynabo City ElderlyComplex, LLC, deberá transferir al Municipio todos los derechos, títulos e intereses en el Proyecto libres de cualquier carga o gravámenes, esto sin costo alguno para el Municipio incluyendo toda mejora edificada en la propiedad.

Sección 2da. : El arrendamiento que por la presente se autoriza estará sujeto al otorgamiento del "Acuerdo Final o Contrato" entre el Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, y Guaynabo City ElderlyComplex, LLC.

Sección 3ra. : Autorizar al señor Alcalde a someter, tramitar y otorgar cualesquiera agrupaciones, segregaciones o cualquier otra operación inmobiliaria o registral o cualquier otro trámite que resulte necesario o conveniente para viabilizar el arrendamiento de la Parcela y el desarrollo y construcción del Proyecto en la misma.

Sección 4ta. : Con el propósito de que Guaynabo City ElderlyComplex, LLC, pueda demostrar a satisfacción de la PRHFA su derecho sobre la Parcela, se autoriza además al Honorable Alcalde a formalizar un contrato de opción de arrendamiento con Guaynabo City ElderlyComplex, LLC, conforme a los anteriores términos y por el plazo de un año, con la disposición que de no conceder la PRHFA los créditos a Guaynabo City ElderlyComplex, LLC, el mismo quedará sin efecto de inmediato.

Sección 5ta. : Autorizar al Honorable Alcalde a formalizar y constituir sobre el predio de terreno aquellas condiciones restrictivas de uso y edificación que sean requeridas, y a

conceder y a otorgar todas aquellas servidumbres de uso público que sean requeridas o convenientes a dicho desarrollo.

Sección 6ta.

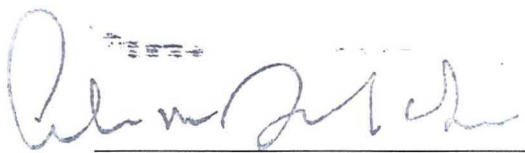
:

Autorizar al Honorable Alcalde a otorgar a nombre del Municipio y a través de escritura pública el referido contrato de arrendamiento, las escrituras de condiciones restrictivas o de servidumbres, y todos cuantos otros documentos públicos y privados sean necesarios para los propósitos y fines antes enunciados sin la necesidad de otra acción por ésta Legislatura Municipal.

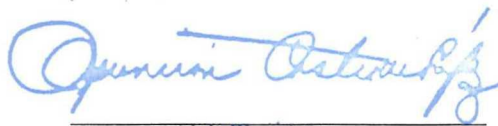
Sección 7ma.

:

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

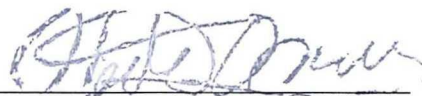


Presidente



Secretaria

Fue aprobada por el Honorable Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 21 de noviembre de 2012.



Alcalde



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

Antonio Luis Soto Torres
Presidente

C E R T I F I C A C I O N

YO, SRA. ASUNCION CASTRO DE LOPEZ, 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 Núm. 72, Serie 2012-2013, aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en Sesión ordinaria del día 15 de noviembre de 2012.

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

Carlos M. Santos Otero
Andrés Rodríguez Rivera
Sara Nieves Díaz
Omar Llopiz Burgos
Luis Carlos Maldonado Padilla
Guillermo Urbina Machuca

Nicole M. Martínez Martínez
Lourdes Capestany Figueroa
Carmen Báez Pagan
Miguel Negron Rivera
Esther Rivera Ortiz

Voto abstenido del Hon.
Juan Berrios Arce

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 21 de noviembre de 2012.

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 21 de del mes de noviembre de 2012.


Secretaria Legislatura Municipal