

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

ORDENANZA

Número 85

Serie 2002-2003

Presentada por: Administración

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO A SEGREGAR UNA PARCELA DE TERRENO PROPIEDAD DEL MUNICIPIO; A DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES ECONOMICO DENOMINADO "PORTAL DE SOFIA"; A COMPARECER EN CUALQUIER ACTO PARA LOGRAR EL FINANCIAMIENTO; A DEDICAR EL REMANENTE PARA EL DESARROLLO DE UNA EGIDA, Y PARA OTROS FINES.

- Por Cuanto : El Municipio de Guaynabo ha comenzado un programa tendente a dar vida a los Barrios Frailes y Río de Guaynabo, proveyendo la infraestructura a los fines de lograr establecer una actividad económica y social que genere empleos para el beneficio de toda nuestra comunidad.
- Por Cuanto : El Municipio está consciente del problema de vivienda existente en Puerto Rico, y por ende, en su demarcación territorial, que viene afectando la vida de familias residentes de Guaynabo, las cuales tienen problemas para obtener una vivienda adecuada y segura, debido a los altos costos de adquisición de las mismas.
- Por Cuanto : El Municipio desea establecer un programa de vivienda para el beneficio de las familias guaynabeñas que esté a tono con aquellos programas que desarrolla el Gobierno Estatal y el Federal, encaminados a fortalecer los planes de los estados y los gobiernos locales (como son los municipios), para lograr un desarrollo de vivienda habitables que esté al alcance de cierto sector de la población, así como promover la ampliación, organización y fortalecimiento de sociedades y empresas comunes entre el sector privado, con el propósito de desarrollar y operar proyectos de vivienda de esta naturaleza, velando por los recursos naturales, tales como; cuerpos de agua, fauna, flora y otros.
- Por Cuanto : Los Barrios Frailes y Río de Guaynabo han estado confrontando pérdidas de población durante los últimos años, quedando los mismos aislados del proceso socioeconómico que experimenta el área suburbana. Es por ello, que el Municipio tiene como programa prioritario la revitalización de dichos Barrios, incluyendo programas de desarrollo de viviendas que incrementen la población y se fomente así el desarrollo económico y social del área.
- Por Cuanto : La Ley de Municipios Autónomos dispone en su Artículo 2.001, Incisos (e), (l) y (o) que el Municipio podrá poseer y administrar bienes muebles e inmuebles, habilitar los terrenos para cualquier clase de obra pública y construir, mejorar, reparar, reconstruir y habilitar facilidades de cualquier clase para fin público autorizado por Ley. Establece, además, que se podrá ejercer los poderes legislativos y ejecutivos en todo asunto municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural que fomente el desarrollo de obras de interés con sujeción a las leyes aplicables.

- Por Cuanto : El Artículo 2.004 de la Ley antes citada dispone, además, que los municipios podrán: (n) Contribuir a la planificación y solución de vivienda económica de interés social, mediante el desarrollo de proyectos de vivienda, la distribución de solares para la construcción de vivienda por los beneficiados con tal distribución y la renovación urbana y rural, con sujeción a las leyes aplicables y previo endoso del Secretario del Departamento de la Vivienda.
- Por Cuanto : Para el desarrollo de este tipo de proyecto o programa de vivienda es necesaria y conveniente la participación del sector privado, ya que el Municipio no cuenta con los recursos económicos necesarios para su desarrollo de otras actividades y proyectos que beneficien a la ciudadanía en general sin afectar su margen prestatario o su presupuesto operacional.
- Por Cuanto : El Municipio publicó una invitación para someter propuestas y aceptó la presentada por la MG Management, Corp., una corporación constituida bajo las leyes de Puerto Rico (con entidades afiliadas, y/o subsidiarias, EL DESARROLLADOR).
- Por Cuanto : El Ejecutivo Municipal solicita a esta Legislatura Municipal que autorice a utilizar los terrenos municipales que más adelante se describen para el desarrollo inmediato de un proyecto de vivienda de interés económico, efectuar las gestiones necesarias, en conjunto con la corporación anteriormente expresada para lograr la construcción del mismo y para el desarrollo futuro de una égida.
- Por Cuanto : El Municipio es titular de un (1) predio de terreno que, al día 12 de noviembre de 1999, tenía un valor de Dos Millones Trescientos Veinte Mil Ochocientos Dólares (\$2,320,800.00), según tasación aprobada por el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM). El valor anterior está sujeto a lo que disponga el Hon. Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, en el Caso Núm. 2001-597 (1003) Sobre Expropiación Forzosa, cuya descripción es la siguiente:

-----Predio "A": Radicado en los Barrios Frailes y Río del Municipio de Guaynabo, Puerto Rico, con una cabida de Veinte y Dos Mil Doscientos Sesenta y Nueve Punto Seis Mil Sesenta y Un Metros cuadrados (22,269.6061 metros cuadrados), equivalentes a Cinco Punto Nueve Mil Doscintas Cuatro Cuerdas (23268.0 metros cuadrados), que colinda al NORTE, en varias alineaciones discontinuadas con los solares vendidos a varias personas y segregados por la Honorable Junta de Planificación, con fecha veintisiete de marzo de mil novecientos sesenta y cinco, lot (66-1265 lot) y con la Calle Muñoz Rivera, antes, hoy, José de Diego, del Municipio de Guaynabo; SUR, con la parcela de una cuerda para la construcción de la Avenida San Ignacio; ESTE, antes, en una alineación con la parcela de una cuerda, hoy, parte de la Avenida San Ignacio y Calle de Diego; OESTE, con el Río de Guaynabo.

La cabida utilizada en el Informe de Valoración es de 5.6235 cuerdas

equivalente a 22,102.7091 metros cuadrados, después de descontarse un solar de 1,050.00 metros cuadrados pertenecientes a la Sucn. Juana Matos Franqui, con una estructura mixta, anteriormente segregado, y un solar aproximadamente de 323.00 metros cuadrados a ser segregados con una estructura de dos niveles de construcción mixta, aparentemente, propiedad de Rubén Ríos Matos y el terreno perteneciente a la Sucesión de Juana Matos Franqui, localizada en la parte noreste de la finca y frente a la Calle José de Diego.

Inscrita al Folio 211, Tomo 297, Finca 1,463 del Registro de la Propiedad de Guaynabo.

Número de Catastro: 114-052-012-11-001.

Por Cuanto : El valor del predio de terreno antes indicado se estima hoy en \$2,800,000.00.

Por Cuanto : El predio de terreno antes descrito será segregado en dos (2) parcelas:

PARCELA A- una parcela con una cabida superficial de 17,782 metros cuadrados o 4.52 cuerdas (equivalente al 76% del predio total) para ser dedicado a la construcción del proyecto de interés económico "Portal de Sofía".

PARCELA B- un remanente con una cabida superficial de 5,370 metros cuadrados ó 1.37 cuerdas (equivalente al 24% del predio total) para ser dedicado en un futuro para la construcción de una égida.

Por Cuanto : La Ley Núm. 118 de 17 de agosto de 2001 (que enmienda la Ley Núm. 47 del 1987, conocida como Ley de Coparticipación de Vivienda) dispone en su Artículo I, lo siguiente:

"Vivienda de Clase Media: significa toda aquella unidad de vivienda cuyo precio total de venta no exceda el precio máximo para viviendas de interés social, según este veríe de tiempo en tiempo, pero no exceda del ochenta por ciento (80%) del máximo asegurable por la Administración de Vivienda Federal (Federal Housing Administration, FHA) para el área".

Por Cuanto : El Municipio de Guaynabo se propone adoptar la definición anterior para el proyecto de interés económico denominado Portal de Sofía, ya que este es uno dirigido al desarrollo de viviendas para la clase media, de conformidad a la definición anteriormente expresada.

Por Cuanto : La Administración de Vivienda Federal (Federal Housign Administration, FHA) ha determinado al presente que el máximo asegurable por dicha agencia en el área de Guaynabo es de Doscientos Cuarentisiete Mil (\$247,000.00) Dólares. Esto significa que de acuerdo a la definición de la Ley 118, supra, sobre vivienda destinada a clase media, el ochenta por ciento (80%) de dicha cantidad equivale a Ciento Noventisiete Mil Seiscientos Dólares (\$197,600.00).

Por Cuanto : Debido al gran desarrollo económico que tiene el Municipio de Guaynabo es anticipable que el límite de Doscientos Cuarentisiete Mil Dólares (\$247,000.00) establecido por FHA sea aumentado de

tiempo en tiempo y como consecuencia de la operación de la Ley 118, supra, el 80% del total asegurable cambie, también.

POR TANTO : ORDENASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESION ORDINARIA HOY, DIA 10 DE DICIEMBRE DE 2002.

Sección 1ra. : Autorizar, como por la presente se autoriza, al Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde del Municipio de Guaynabo, a segregar el predio de terreno propiedad del Municipio (y anteriormente descrito) en dos parcelas: una Parcela A para la construcción inmediata por el DESARROLLADOR de un proyecto de interés económico a conocerse como "Portal de Sofía", y un remanente (Parcela B) para la construcción futura por EL DESARROLLADOR de una égida.

Sección 2da. : Autorizar al Alcalde a consentir para que la corporación desarrolladora pueda obtener financiamiento interino mediante la prestación de los terrenos propiedad del Municipio de Guaynabo, de manera tal, que el desarrollo de este proyecto sea viable. El Municipio de Guaynabo retendrá en todo momento la titularidad de la propiedad anteriormente descrita.

Sección 3ra. : El valor del terreno que se estima en \$2,800,000.00 para todo el predio será pagado al Municipio en su totalidad con la disposición de la Parcela A (equivalente al 76% del predio total), Parcela sobre la que se construirá el proyecto de interés económico "Portal de Sofía". El pago al Municipio será como parte del precio de venta entre las 130 unidades de vivienda, o sea, que el precio del terreno será de \$21,540.00 por unidad, cantidad que será pagada por el comprador al momento de otorgarse la escritura de compraventa.

Sección 4ta. : Esta autorización será limitada por las siguientes restricciones en el uso del terreno antes descrito y que formarán parte de cualquier acuerdo entre las partes:

- (A) El proyecto Portal de Sofía consiste en un nuevo complejo de vivienda multifamiliar, localizado en la Ave. San Ignacio en Guaynabo, Puerto Rico. El complejo se desarrolla en un área urbana en el Centro del Casco Urbano del Municipio de Guaynabo, donde el área se caracteriza mayormente por ser un área de carácter residencial. El proyecto se basa en modelos típicos de vivienda "walk up", proponiendo (ciento veintisiete) 127 unidades de vivienda con tres (3) habitaciones y dos (2) baños y tres (3) unidades de vivienda con dos (2) habitaciones y dos (2) baños. Los edificios tendrán entre tres (3) y cinco (5) pisos, acomodando en el predio diecisiete (17) módulos de vivienda cada uno entre seis (6) y diez (10) apartamentos típicos, para un total de 130 unidades de vivienda. El proyecto "Portal de Sofía" ofrecerá facilidades comunales dentro del predio, constando el mismo de área de juegos para niños, piscina, cancha de baloncesto, gacebo, estacionamientos de visitantes, entre otros. El complejo ofrecerá, además, noventa y nueve (99) estacionamientos dobles y sesenta y ocho (68) estacionamientos sencillos para un total de 266 estacionamientos dentro del proyecto. Los referidos terrenos a utilizarse para el Proyecto "Portal de Sofía se ubican

en zonificación residencial R-4 y fuera de área inundable. Este proyecto es parte del esfuerzo que busca implantar el programa de desarrollo urbano en el caso del pueblo del Municipio de Guaynabo, cuyo propósito es promover una mayor inversión en proyectos residenciales.

- (B) De surgir aumentos al costo del proyecto, entre otros, pero no limitado a requerimiento por cualquier agencia gubernamental, tales como: aportaciones, obras, extramuros, "impact fees", dedicación a uso público, etc., los mismos podrán ser aumentados al precio de venta de las unidades mediante acuerdo entre las partes, que para su validez deberá ser aprobado por la Legislatura Municipal de Guaynabo.
- (C) El único gravamen que ha de constituirse sobre la finca será una primera hipoteca que ha de suscribir el Municipio para garantizar el pagaré hipotecario que facilite a la corporación desarrolladora el financiamiento interino de construcción para el proyecto por la cantidad requerida por la institución bancaria financiando la construcción.
- (D) EL MUNICIPIO podrá establecer sobre la finca las servidumbres y/o gravámenes que les sean exigidos por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), la Puerto Rico Telephone Company (PRTC) y/o cualquier otra agencia que tenga injerencia en el desarrollo del proyecto.
- (E) EL DESARROLLADOR se comprometerá, también, a promover el desarrollo en la Parcela B, a segregarse del predio completo, un proyecto residencial de vivienda para el alquiler a envejecientes de moderados o bajos ingresos. Dicho proyecto será de renta subsidiada y habrá de desarrollarse bajo el Programa Federal de Sección 8 - "Project Based", con financiamiento del programa federal de créditos contributivos.

Sección 5ta. : Se autoriza al Alcalde de Guaynabo, Puerto Rico, Hon. Héctor O'Neill García, o a su representante autorizado a comparecer a nombre y en representación del Municipio Autónomo de Guaynabo en el otorgamiento de las escrituras de compraventa e individualización de las unidades de viviendas a ser construídas en el Proyecto "Portal de Sofía". Por cada unidad vendida el Municipio recibirá la cantidad de \$21,540.00 por concepto de su aportación del terreno al presente proyecto, con el propósito de transferir la titularidad a los residentes.

Sección 6ta. : En el acuerdo o contrato de desarrollo del proyecto, las partes establecerán los siguientes requisitos:

- (a) La vivienda será una adecuada dentro de los parámetros de FHA para proyectos de vivienda de interés económico para viviendas de clase media.
- (b) El área de construcción de cada unidad de tres (3) habitaciones no será menos de 1,300 p/c de construcción

- (c) Cada unidad contará con un mínimo de dos (2) estacionamientos.
- (d) Deberá cumplir con los requisitos mínimos para personas con impedimentos físicos.
- (e) EL DESARROLLADOR se obliga a construir en este proyecto unidades que cumplan con los "Housing Quality Standards" establecido por FHA y con la edición vigente del "Model Energy Code", publicado por el Concilio Americano de Oficiales de Edificación.
- (f) El precio promedio de venta de las unidades será de \$154,500.00. A esta cantidad se le añadirá el valor del terreno aportado por el Municipio que en la actualidad es de \$21,540.00; disponiéndose que el precio máximo de cualquier unidad bajo ninguna circunstancia será mayor de \$197,600.00.

Sección 7ma. : El Municipio de Guaynabo adopta la definición sobre Vivienda de Clase Media de la Ley Núm. 118 de 17 de agosto de 2001, que enmienda la Ley Núm. 147 del 1987, conocida como Ley de Coparticipación de Vivienda para el proyecto de interés económico denominado "Portal de Sofía".

Sección 8va. : El Alcalde o la persona que él designe queda autorizado para firmar los contratos o documentos en representación del Gobierno Municipal Autónomo de Guaynabo con el desarrollador, mediante los cuales se establecerán los términos y condiciones que darán marco a la utilización de la finca aportada, así como los fondos públicos aportados por el Municipio de Guaynabo autorizados en esta Ordenanza.

Se autoriza, además, al Alcalde o la persona que él designe a suscribir cualquier documento público o privado incluyendo escritura de compraventa, constitución del Régimen de Propiedad Horizontal y su Reglamento, individualización, segregación, agrupación, hipoteca, condiciones restrictivas, servidumbres y cualesquiera otros y sin limitación de clase alguna que fueren necesarios para el desarrollo del proyecto "Portal de Sofía".

Sección 9na. : Toda Ordenanza, Resolución o Acuerdo que en todo o en parte estuviere en conflicto con la presente queda por ésta derogada.

Sección 10ma. : Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y luego del endoso del Proyecto Portal de Sofía, de la Secretaria del Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; y copia de la misma le será enviada a los

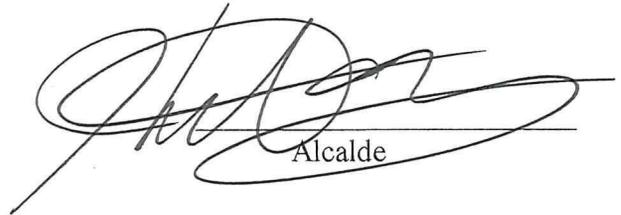
funcionarios estatales y municipales que corresponda para los fines de rigor.



Presidenta

Secretaria

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día ___ de diciembre de 2002.



Alcalde



Gobierno Municipal Autónomo de Guaynabo

Legislatura Municipal

Hon. Milagros Pabón

Presidenta

CERTIFICACION

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. 85, Serie 2002-2003, aprobada por la Legislatura en su sesión ordinaria del día 10 de diciembre de 2002.

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

Milagros Pabón
Francisco Nieves Figueroa
Carmen Delgado Morales
Luis Carlos Maldonado Padilla
Ramón Ruiz Sánchez
Sara Nieves Colón
Guillermo Urbina Machuca

Carlos M. Santos Otero
Miguel A. Negrón Rivera
Carmelo Ríos Santiago
Juan A. Martínez Cintrón
Aida Márquez Ibáñez
Carmen Báez Pagá
Adolfo A. Rodríguez Burgos

Votos abstenidos de los Hons.

Elsie Droz Rodríguez

Juan Berríos Arce

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 20 de diciembre de 2002.

Y PARA QUE ASI CONSTE, expido la presente certificación bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad en Guaynabo, Puerto Rico, a los 20 días del mes de diciembre del año 2002.

Secretaria Legislatura Municipal