



ORDENANZA NUM. 6

SERIE 2007-2008

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DE SALINAS, HON. CARLOS J. RODRÍGUEZ MATEO A ARRENDAR A LARGO PLAZO UNA O VARIAS PARCELAS DE TERRENO PROPIEDAD DEL MUNICIPIO A UNA ENTIDAD PRIVADA PARA EL DESARROLLO EN LA MISMA DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE ALQUILER A BAJO COSTO PARA PERSONAS DE EDAD AVANZADA PRESCINDIENDO EN DICHO ARRENDAMIENTO DEL REQUISITO DE SUBASTA POR RAZÓN DEL ALTO INTERÉS PÚBLICO QUE DICHO USO REPRESENTA; AUTORIZANDO ADEMÁS AL ALCALDE A NEGOCIAR Y ACORDAR UN CANON JUSTO Y RAZONABLE PARA DICHO ARRENDAMIENTO Y A CONSTITUIR SOBRE LA(S) PARCELA(S) A ARRENDARSE AQUELLAS SERVIDUMBRES Y CONDICIONES RESTRICTIVAS QUE SE REQUIERAN O SEAN CONVENIENTES PARA EL DESARROLLO, CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PROYECTO.

POR CUANTO:

La Ley de Municipios Autónomos reconoce como política pública la autonomía de los municipios para implementar cuanto sea necesario a su desarrollo urbano, social y económico, concediéndoles las facultades necesarias para asumir un rol central y fundamental en cuanto a dicho desarrollo se refiere.

POR CUANTO:

Entre otras cosas, dicha ley inviste a los municipios con la autoridad necesaria para enajenar y gravar sus propiedades con sujeción a las disposiciones de ley y ordenanzas aplicables, para propender el desarrollo de proyectos, programas y actividades de bienestar general, y para contribuir al desarrollo de vivienda de interés social, con sujeción a las leyes aplicables y previo el endoso del Secretario de la Vivienda. Artículo 2.004, Incisos (n) y (q) de la Ley 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada. De igual forma, el Inciso (n) de dicho artículo faculta a los municipios a contratar con la autorización de su Legislatura Municipal, con cualquier persona natural y 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 de Municipios Autónomos, faculta además a los municipios, cuando el interés público así lo requiera, a otorgar el arrendamiento de su propiedad inmueble mediante un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública.

POR CUANTO:

Existe en este Municipio la necesidad urgente de proveer vivienda adecuada a su población de edad avanzada, siendo política pública e interés apremiante del Estado Libre Asociado de Puerto Rico promover el desarrollo de vivienda adecuada para este sector de la población.

POR CUANTO: El municipio es dueño de los predio de terreno identificados como: 417-073-051-11-000; 417-073-051-10-000; 417-073-051-09-000 y 417-073-051-08-000 ubicados entre las calles Héctor M. Hernández Suárez y Dr. Santos P. Amadeo, donde se propone desarrollar el proyecto de vivienda de alquiler para personas de edad avanzada conocida como "La Casa del Abuelo".

POR CUANTO: Dada su situación económica, el Municipio necesita buscar alternativas para dicho desarrollo, que permitan su construcción sin que el municipio tenga que erogar fuertes cantidades de dinero que podría utilizar para cubrir otras necesidades de su población

POR CUANTO: La Fundación Famadas una sociedad organizada a tenor con las leyes del estado de Nueva York (la "Sociedad"), ha propuesto al Municipio el arrendamiento de la Parcela con el propósito de desarrollar y construir a su único costo en la misma un proyecto de vivienda de aproximadamente cien (100) unidades de alquiler a bajo costo para personas de edad avanzada (el "proyecto"). A tales efectos propone se le arriende dichas Parcelas a un canon razonable en consideración al fin social al cual será dedicada y las utilidades limitadas que dicho uso genera. La Sociedad se propone financiar dicho desarrollo y construcción, entre a través de la obtención de créditos contributivos bajo el programa federal de Low Income Housing Tax Credits administrado en Puerto Rico por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico ("PRHFA"). Por tal razón, y a los fines de cumplir con la reglamentación federal que rige dicho programa, solicita que el arrendamiento sea por el término de sesenta y cinco (65) años, al cabo de los cuales la titularidad del Proyecto pasará al Municipio sin pago o compensación de clase alguna a la sociedad. Dicho programa requiere además que sobre la parcela se constituyan condiciones restrictivas a favor de la PRHFA que garanticen su uso como vivienda de interés social por un término extendido, lo cual sería una condición al arrendamiento.

POR CUANTO: Esta Legislatura Municipal ha evaluado dicha propuesta y entiende que la misma cumple con los fines públicos antes enunciados y con el interés apremiante del Municipio de propiciar dentro de límites territoriales el desarrollo de este tipo de vivienda.

POR TANTO: **ORDENASE COMO SE ORDENA POR LA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL DE SALINAS LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN 1RA: Autorizar al señor Alcalde a continuar con los trámites necesarios para obtener la segregación de la Parcela y a someter y tramitar cualquier consulta o realizar cualquier otro trámite que sea necesario o conveniente antes las agencias públicas o entidades privadas para el desarrollo

y construcción del Proyecto en la misma.

SECCIÓN 2DA:

Autorizar al señor alcalde a negociar, formalizar y otorgar a nombre del Municipio y a favor de la sociedad un contrato de arrendamiento para la Parcela. De conformidad con los requisitos del servicio de Rentas Internas Federal para el programa de créditos contributivos, el término de dicho arrendamiento será el de sesenta y cinco (65) años (el "Término"), a la expiración de cuyo Término la titularidad del Proyecto será traspasado al Municipio sin compensación de clase alguna para la Sociedad. El canon de arrendamiento durante el Término, cuyo pago comenzará y será exigible a partir de la fecha en que el proyecto sea puesto en servicio, se establecerá a base del valor actual de tasación para la Parcela sin mejorar, conforme dicho valor sea determinado por un tasador debidamente autorizado para ello bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y aceptado por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (el "Valor Aceptado") y de acuerdo a lo siguiente: (i) durante los primeros quince(15) años del arrendamiento dicho canon será una cantidad anual igual a la que represente el dos (2%) porciento del Valor Aceptado; (ii) durante los segundos quince (15) años del arrendamiento dicho canon será una cantidad anual igual a la que represente el cuatro (4%) del Valor Aceptado; y (ii) durante los últimos treinta y cinco (35) años del arrendamiento dicho canon será una cantidad anual igual a la que represente el ocho (8%) porciento del Valor Aceptado . El señor Alcalde queda autorizado además a convenir los demás términos de la transacción, debiendo considerar en todo momento las salvaguardas necesarias para la protección de riesgos a favor del Municipio de Salinas.

SECCIÓN 3RA:

Autorizar al Alcalde a formalizar y constituir sobre las Parcelas aquellas condiciones restrictivas de uso y edificación que sean requeridas por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda en Puerto Rico a tenor con el programa de créditos contributivos, o por el Programa HOME, de utilizarse estos fondos en el desarrollo del Proyecto o por cualquier otra agencia o entidad pública o quasi pública, y a conceder y a otorgar todas aquellas servidumbres de uso público que sean requeridas o convenientes a dicho desarrollo.

SECCIÓN 4TA:

Autorizar al Alcalde a otorgar a nombre del Municipio y a través de escritura pública el referido Contrato de Arrendamiento, la Escritura de Condiciones Restrictivas, y cuantos otros documentos públicos y privados sean necesarios para los propósitos y fines antes enunciados sin la necesidad de otra acción por esta Legislatura Municipal.

SECCIÓN 5TA:

Cualquier otra ordenanza o resolución de esta Legislatura Municipal o cualquiera de sus partes que pueda estar en

conflicto con la presente quedan expresamente derogadas.

SECCIÓN 6TA:

Esta ordenanza es de carácter urgente y necesario, y comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y las firmas del Presidente y Secretaria de la Legislatura Municipal y del Alcalde.

SECCIÓN 7MA:

Copia de esta ordenanza le será enviada al Secretario de la Vivienda, a la Sociedad , al Departamento de Finanzas Municipales, al Encargado de la Propiedad Municipal, a la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales (OCAM) y demás agencias concernidas.

Gilberto Reyes Suárez
GILBERTO REYES SUÁREZ

PRES. LEGISLATURA MUNICIPAL

Arlene J. Torres Pacheco
ARLENE J. TORRES PACHECO
SEC. INT. LEGISLATURA MUNICIPAL

Firmada por el **Hon. Carlos J. Rodríguez Mateo, MD**, Alcalde a los 23 días del mes de agosto de 2007.

C J M
CARLOS J. RODRIGUEZ MATEO
ALCALDE

CERTIFICACIÓN

Yo, ARLENE J. TORRES PACHECO, Secretaria Int. de la Legislatura Municipal de Salinas, Puerto Rico, **CERTIFICO**: Que la que antecede es copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 6 Serie 2007 - 2008 adoptada por la Legislatura Municipal de Salinas, Puerto Rico en la Cont. Sesión Ordinaria celebrada el día 15 de agosto de 2007.

Se certifica además, que dicha Ordenanza fue adoptada por los votos afirmativos de los siguientes Legisladores presentes en dicha Sesión: Honorables: **Gilberto Reyes Suárez, Melvin Torres Ortiz, Ignacio Del Valle Alvarado, Mildred Manzanet Navarro, Gerónimo Colón Vega, Howard Rivera López, Marta Cortés Dávila, José M. Luna Nazario, Ismael Ortiz López, Eris Torres Rivera**. En contra: Honorables: **Jacqueline Vázquez Suárez, Roberto Mercado Colón, Emilio Nieves Torres**.

Ausente: Honorable: **Francisco Baerga Vázquez**

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, libro la presente certificación bajo mi firma y sello oficial de este Municipio, hoy, 23 de agosto de 2007.

Arlene J. Torres Pacheco
ARLENE J. TORRES PACHECO
SEC. INT. LEGISLATURA MUNICIPAL