



HON. NILSA L. GARCÍA CABRERA
PRESIDENTA

18va Legislatura Municipal

Sesión Ordinaria mes de noviembre de 2010

Fecha 23 de noviembre de 2010

Presentado por: Administración

ORDENANZA NÚMERO 11 SERIE 2010-2011

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS POR CONDUCTO DE SU ALCALDE, HON. LUIS ARROYO CHIQUÉS, A OTORGAR UN CONTRATO DE USUFRUCTO A LA CORPORACIÓN PRIME DEVELOPMENT GROUPS SOBRE VARIOS PREDIOS DE TERRENOS LOCALIZADOS EN LA CARRETERA ESTATAL PR-156, KILÓMETRO 49, HECTÓMETRO 2 DEL BARRIO SUMIDERO DE AGUAS BUENAS PERTENECIENTES AL MUNICIPIO, MEDIANTE LOS MECANISMOS QUE LE CONFIERE LA LEY A LOS FINES DE DESTINAR DICHA PROPIEDAD PARA EL DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO DE APARTAMENTOS DE INTERÉS SOCIAL, Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, mejor conocida por Ley de Municipios Autónomos en su Artículo 9.002, dispone que los municipios tienen la facultad de aceptar y adquirir por cualquier medio legal, incluyendo la expropiación forzosa, los bienes, derechos y acciones, recibir donaciones en bienes y servicios que cumplan con los requisitos en ley, así como el adquirir y habilitar los terrenos para cualquier obra pública y construir, mejorar, reparar, reconstruir y rehabilitar facilidades de cualquier tipo o naturaleza para cualquier fin público autorizado en ley. Igualmente el artículo 9.003 de la Ley de Municipios Autónomos autoriza a los municipios a solicitar al Gobernador para instar procesos de expropiación forzosa dentro de los límites territoriales sujeto a los requisitos establecidos en ley.

POR CUANTO: La Ley Número 81 de Municipio Autónomos de Puerto Rico del 30 de agosto de 1991, según enmendada, establece en su Artículo 9.011 y Artículo 5.006, Inciso (b) que la Legislatura Municipal deberá aprobar o evaluar todo arrendamiento o venta de la propiedad municipal sea esta mueble o inmueble.

POR CUANTO: A su vez el Artículo 2.001 de la Ley Núm. 81, supra concede a los municipios el poder de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley, así como vender, gravar y enajenar cualesquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de ley u ordenanzas municipales. También están facultados para contribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social, mediante el desarrollo de proyectos de vivienda, la distribución de solares para la construcción de viviendas por el propio municipio, o en conjunto con cualquier agencia pública o entidad privada; así como

llevar a cabo desarrollos y construcciones de viviendas y otras actividades relacionadas mediante la formalización de los acuerdos con personas naturales o jurídicas, corporaciones especiales, corporaciones con o sin fines de lucro organizadas bajo la Ley de Corporaciones de Puerto Rico, con sujeción a los límites máximos del valor del bien inmueble establecidos por las leyes aplicables.

POR CUANTO: Es política pública de esta administración municipal, promover y proveer los mecanismos y alternativas que permitan a las familias aguasbonenses de ingresos bajos y moderados adquirir una vivienda propia, contribuyendo con ello al fortalecimiento de dichas familias y el desarrollo de la economía de nuestro Pueblo. A esos fines nuestra Administración Municipal no ha escatimado en esfuerzos y continúa realizando gestiones para atraer proyectos de viviendas de interés social para beneficio de los residentes aguasbonenses que redunde en el bienestar y en una mejor calidad de vida de nuestras familias y ciudadanía en general.

POR CUANTO: La Corporación Prime Developments Groups Inc., es una corporación con fines de lucro y que se dedica al negocio de construcción de viviendas en Puerto Rico ha sometido una solicitud al Alcalde, Hon. Luis Arroyo Chiqués para adquirir unos terrenos propiedad del Municipio de Aguas Buenas ubicados en la carretera 156 Km. 49.9 del Barrio Sumidero con el fin de establecer un Proyecto de cien (100) apartamentos de interés social el cual se conocerá con el nombre de las Gaviotas Apartments.

POR CUANTO: El Municipio de Aguas Buenas posee varios predios de terrenos en donde ubican las facilidades del Cementerio Municipal Número I. El primer predio de terreno está compuesto de una cabida de 28,187.35 metros cuadrados equivalentes a 7.15 cuerdas, denominado Solar A. Dicho predio de terreno aparece inscrito a favor del Municipio de Aguas Buenas, como la finca número 3463, folio 131 del tomo 76 de Aguas Buenas, Registro de la Propiedad de Caguas.

POR CUANTO: El Municipio de Aguas Buenas posee además un segundo predio de terreno descrito como Solar B el cual posee una cabida de quinientos veinticinco metros cuadrados (525mc) que colinda con los terrenos antes descritos y que también fue segregado de la finca principal de la cual se adquirieron ambos solares. Dicho predio de terreno aparece inscrito a favor del Municipio de Aguas Buenas, como la finca número 6197, folio 227 del tomo 142 de Aguas Buenas, Registro de la Propiedad de Caguas.

POR CUANTO: El Municipio de Aguas Buenas posee, además, otro solar de quinientos veinticinco metros cuadrados (525mc) denominado como Solar C que colinda con los terrenos antes descritos y que también fue segregado de la finca principal de la cual se adquirieron ambos solares. Dicho predio de terreno aparece inscrito a favor del Municipio de Aguas Buenas, como la finca número 6198, folio 235 del tomo 142 de Aguas Buenas, Registro de la Propiedad de Caguas.

POR CUANTO: Todas las propiedades fueron adquiridas mediante escritura pública número 110 del 20 de julio de 1979 ante el notario Público Luis Morales Contreras y se encuentran libre de cargas y gravámenes.

POR CUANTO: A esos fines el Municipio de Aguas Buenas interesa otorgar un contrato de usufructo a Prime Developments Groups, Inc. para fines de desarrollar y construir un Proyecto de apartamentos de vivienda de interés social en el remanente de dichos predios de terreno ubicado en la carretera estatal 156, kilómetro 49, hectómetro 9 del Barrio Sumidero de Aguas Buenas, luego de la segregación de los terrenos en donde ubican la ampliación de todas las facilidades del Cementerio Municipal Número I a la Compañía Prime Developments Groups, Inc.

POR CUANTO: El Código Civil de Puerto Rico define el usufructo como el derecho de disfrutar de una cosa cuya propiedad es ajena, percibiendo todos los productos, utilidades y ventajas que aquella produzca, con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.

POR CUANTO: La obligación de conservar la sustancia de la cosa es inherente al usufructo e impone al usufructuario la obligación de prestar una caución especial con el objeto de garantizar que las cosas dadas en usufructo serán conservadas y restituidas una vez vencido el plazo acordado.

POR CUANTO: La Corporación ha ofrecido al Municipio de Aguas Buenas un acuerdo para desarrollar en dichos terrenos un proyecto de viviendas de interés social con el fin de mejorar la calidad de vida de los aguasbonenses, aumentar los ingresos por concepto de arbitrios de construcción y fortalecer el desarrollo económico de Aguas Buenas y sus residentes donde dicho desarrollador privado realizará como parte de dicho acuerdo la construcción de ciertas obras y mejoras a beneficio del Municipio de Aguas Buenas comparables con el valor de dicha propiedad.

POR CUANTO: El instrumento público a otorgarse autorizará la construcción de viviendas de interés social por lo que una vez los terrenos estén edificados, el Municipio podrá negociar la venta de los terrenos con la compañía desarrolladora, según lo establece el Artículo 9.006 de la Ley 81, supra. La propia Ley dispone específicamente que en el caso de solares dedicados a vivienda, el precio de venta podrá ser menor al valor de tasación que fije el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (C.R.I.M).

POR CUANTO: Es de sumo interés público de la presente Administración Municipal viabilizar este y otros proyectos de viviendas de interés social y mantener la venta de las unidades a precios asequibles a las familias de ingresos bajos y moderados, así como lograr el desarrollo de un proyecto necesario para el bienestar y progreso de las familias aguasbonenses, proveyéndoles alternativas de vivienda a precios razonables, disponiendo así con mayor eficacia, y logrando al mismo tiempo mayor beneficio para el Municipio fortaleciendo el desarrollo económico de Aguas Buenas.

POR TANTO: ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1RA. Para autorizar al Municipio de Aguas Buenas por conducto de su Alcalde, Hon. Luis Arroyo Chiqués, a otorgar el correspondiente instrumento público de usufructo a la Corporación Prime Developments Groups, Inc. sobre varios predios de terrenos localizados en la carretera estatal PR-156, kilometro 49, hectómetro 2 del Barrio Sumidero de Aguas Buenas pertenecientes al Municipio, mediante los mecanismos que le confiere la ley a los fines de destinar dicha propiedad para el desarrollo y construcción de un proyecto de apartamentos de interés social.

SECCIÓN 2DA: Autorizar al Alcalde a realizar todas las gestiones necesarias y convenientes e incidentales que surjan de la exposición de motivos de esta Ordenanza, para cumplir con los propósitos de la misma.

SECCIÓN 3RA: El instrumento público de usufructo que será a título gratuito tendrá el efecto de facilitar el desarrollo del Proyecto Gaviotas Apartments ofreciendo a los aguasbonenses opciones reales de viviendas de interés social.

SECCIÓN 4TA: La autorización contemplada en esta Ordenanza estará sujeta a que la Corporación Prime Developments Groups, Inc. se comprometa a diseñar y construir un proyecto de cien (100) apartamentos de vivienda de interés social cubriendo todos los gastos del mismo.

SECCIÓN 5TA: El instrumento público de usufructo a ser otorgado entre las partes deberá incluir los siguientes términos y condiciones:

- a. Conservar las colindancias y puntos que hayan sido establecidas en el Registro de la Propiedad sobre cada una de las fincas objeto de usufructo.
- b. Dedicar la parcela exclusivamente para el uso propuesto y no subdividirla.
- c. No podrá establecer negocios en ella.
- d. Cualquier violación a esta disposición se regirá por lo dispuesto en el artículo 9.007 de la Ley de Municipios Autónomos.
- e. El usufructuario no podrá transferir, permutar, alquilar, ceder, asignar, arrendar el derecho de usufructo.
- f. Los usufructuarios permitirán a los empleados del Municipio libre acceso a las parcelas o solares adjudicados para que inspeccionen las mismas a fin de determinar si se está cumpliendo la ley y los reglamentos aplicables.
- g. Las edificaciones a construirse en los solares objeto de usufructo cumplirán con las disposiciones que fije la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).
- h. El usufructuario será responsable del costo y tramitación de todos los permisos necesarios para iniciar y completar el desarrollo del proyecto.

- i. Se le concede un término de dos (2) años contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza para iniciar la construcción de obras del proyecto.
- j. Si al término de dos (2) años no se ha iniciado la construcción, el Municipio previa notificación a la Corporación podrá dar por terminado el contrato.
- k. El término dispuesto de dos (2) años podrá ser prorrogado previa autorización mediante Ordenanza aprobada por la Legislatura Municipal.

SECCIÓN 6TA: Como parte de los acuerdos para la cesión y autorización del proyecto de epígrafe la corporación se compromete como parte del contrato a realizar las siguientes mejoras a las aéreas del Cementerio Municipal Número I consistente las mismas en:

- a. Construcción en concreto de una Capilla Abierta tipo gacebo para los Servicios Funerales con dimensiones de veinte pies de ancho por veinte pies de largo (20'x20') en el Áreas de los Nichos del Cementerio Municipal Número I que colinda con el Sector Las Flores frente a la Funeraria Monte Santo.
- b. Construcción de treinta y seis (36) estacionamientos de los cuales tres (3) serán estacionamiento para persona con impedimentos en el Cementerio Municipal Número I frente a la Funeraria Monte Santo.
- c. Construcción de Cuatrocientos Osarios en el Área de los Nichos del Cementerio Municipal Número I, y construcción de aceras.
- d. Reconstrucción de las aceras de ciento cincuenta (150) pies de largo por cuatro pies de ancho ubicadas en el área de los nichos del Cementerio Municipal Número I que da acceso frente a residencia de Doña Elodía Alcázar y que dividirá la propiedad municipal del proyecto de viviendas, resiembra de árboles y construcción de una verja de bloques de cemento, soporte estructuralmente con hormigón reforzado, con una altura de seis pies de alto y espesor de mínimo de seis pulgadas área de los nichos del Cementerio Municipal Número I.
- e. Construcción de una nueva entrada y fachada al área de los nichos del Cementerio Municipal Número I que ubica frente a Doña Elodía Alcázar. El asfalto de dicho camino será de cuatro (4) pulgadas de espesor.
- f. Pavimentación de camino de acceso al área de los nichos del Cementerio Municipal Número I. El asfalto de dicho camino será de cuatro (4) pulgadas de espesor.
- g. Construcción de una verja de alambre eslabonado alrededor de todo el Cementerio Municipal Número I.

SECCIÓN 7MA: El Municipio de Aguas Buenas se compromete hacer la transferencia de la

propiedad por el valor de las obras construidas y Corporación se compromete, además, como parte de los términos de la cesión a realizar una pre-venta exclusiva (opción de compra venta) para los residentes de Aguas Buenas concediéndole como incentivo una rebaja en el precio de venta por la suma de quinientos dólares (\$500.00) a las primeras cincuenta familia que opcionen la compra de un apartamento sean cualificadas por alguna entidad financiera. Además se establece como condición que la Corporación se compromete a reservar veinte apartamentos (20) para los residentes de Aguas Buenas.

SECCIÓN 8VA: El Proyecto de Apartamentos a ser desarrollado será por el régimen de Propiedad Horizontal que establece la ley, y será denominado Las Gaviotas Apartments no estará exento del pago de Patentes Municipales, ni de los arbitrios de construcción. No obstante estarán exentas del pago de arbitrios las mejoras y obras de infraestructura a realizar por el desarrollador en el Cementerio Municipal Número I.

SECCIÓN 9NA: El usufructuario se compromete a realizar a su costo todos los procedimientos ante ARPE, la Junta de Planificación y el Registro de la Propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para la segregación e inscripción, incluyendo planos de mensura, de aquella parte del terreno en donde ubican todas las facilidades municipales y el Cementerio Municipal Número I, así como de otra porción de dichos terreno a ser segregados y cuya titularidad se reserva el Municipio de Aguas Buenas de modo que se garantice la titularidad de dichos terrenos a nombre del Municipio, así como de cualquier requerimientos de las agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de sus agencias con relación a la cesión de cualquier faja de terreno a ser dedicada a uso público a nombre del Municipio de Aguas Buenas como conservación del cuerpo de agua o quebrada que existe en la propiedad.

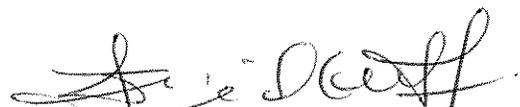
SECCIÓN 10MA: El notario deberá establecer en los documentos legales una cláusula de efectividad de la transacción en la que el Municipio se reserva el derecho de propiedad sobre el bien inmueble, aunque éste haya sido entregado al usufructuario, hasta que se verifique el cumplimiento íntegro con lo pactado.

SECCIÓN 11MA: El Notario que en su día otorgue los documentos legales de usufructo podrá hacerlo mediante instrumento público. Él deberá, incluir como condición esencial de la transacción y del negocio jurídico establecer que se trata de un usufructo de la propiedad para la construcción exclusiva del Proyecto de Apartamentos de interés social "Las Gaviotas Apartamentos", y que si el Proyecto no es aprobado por la Junta de Planificación y ARPE el contrato se dará por terminado inmediatamente. En dicho caso la Corporación se compromete a ceder y traspasar los terrenos nuevamente al Municipio de Aguas Buenas, libre de costos, así como libre de cualquier edificación, obstrucción u usuarios de clase alguna, así como libre de cargas y gravámenes, quedando el Municipio exonerado de cualquier responsabilidad civil o criminal por cualquier accidente que ocurra relacionado con dicha carga, gravamen u obstrucción. En dicho caso la cesión y traspaso a favor del Municipio de Aguas Buenas se hará al igual que la presente mediante el otorgamiento de un instrumento público.

- SECCIÓN 12MA: El usufructuario estará obligado a adquirir durante el término del usufructo una póliza de responsabilidad pública para cubrir cualquier negligencia o daño que pueda causar a terceras personas durante o por el uso de la propiedad. Dicha póliza tendrá una cubierta mínima de un millón de dólares (\$1, 000,000.00) que incluirá al Municipio de Aguas Buenas como asegurado adicional. El Usufructuario deberá proveer al Municipio de Aguas Buenas una copia de dicha póliza o certificado de seguros dentro del término de diez (10) días calendarios siguientes a la fecha del otorgamiento del usufructo.
- SECCIÓN 13VA: Será responsabilidad del Notario, así como de la Corporación comprador a obtener y entregar una copia original del instrumento público otorgada a favor del Municipio de Aguas Buenas, libre de todo costo a la fecha de su otorgamiento.
- SECCIÓN 14VA: Toda ordenanza, Resolución u Orden, que en todo o en parte adviniere incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.
- SECCIÓN 15 TA: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación por la Legislatura Municipal y la firma por el Alcalde.
- SECCIÓN 16TA. Copia certificada de esta Ordenanza será enviada a todas las partes involucradas en esta transacción.

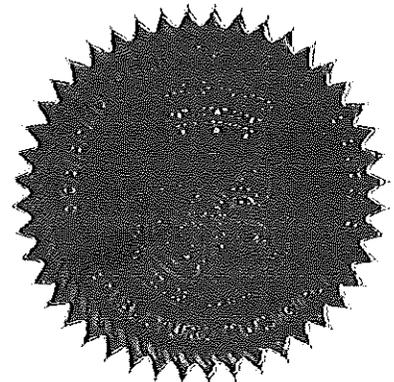
APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO, HOY 23 DE NOVIEMBRE DE 2010.


HON. NILSA L. GARCÍA CABRERA
PRESIDENTA
LEGISLATURA MUNICIPAL


SRA. LEFBIA E. COTTO FLORES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

APROBADA Y FIRMADA POR EL HON. LUIS ARROYO CHIQUÉS ALCALDE DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL 7 DE DICIEMBRE DE 2010.


HON. LUIS ARROYO CHIQUÉS
ALCALDE





HON. NILSA L. GARCÍA CABRERA
PRESIDENTA

YO, LEFビア ENID COTTO FLORES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO POR LA PRESENTE CERTIFICO:

Que la que antecede es el texto original de la Ordenanza Número 12 Serie 2010-2011, aprobada por la Legislatura Municipal de Aguas Buenas, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria del mes de Noviembre celebrada el 23 de noviembre de 2010.

VOTOS AFIRMATIVOS 9

VOTOS EN CONTRA 2

CON LOS VOTOS AFIRMATIVOS de los honorables:

- 1) Nilsa L. García Cabrera
- 2) Rafael Cardona Carvajal
- 3) Maria M. Silva Rosa
- 4) Cruz Martínez Fernández
- 5) Guillermo Oyola Reyes
- 6) Marangely Urtiadez Rodríguez
- 7) Carmen J. Ortiz Reyes
- 8) José M. Malavé Durant
- 9) Roberto Velázquez Nieves

CON LOS VOTOS EN CONTRA de los honorables:

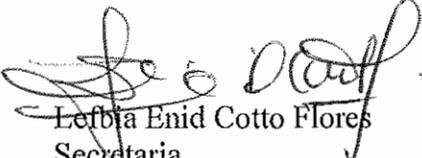
- 10) José B. Canino Laporte
- 11) José L. Batalla Delgado

AUSENTE Y EXCUSADOS

- 12) José A. Aponte Rosario

CERTIFICO, ADEMÁS, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y para uso oficial expido la presente y hago estampar, Gran Sello Oficial de este Municipio de Aguas Buenas, el 2 de diciembre de 2010.


Lefbia Enid Cotto Flores
Secretaria
Legislatura Municipal

