



LEGISLATURA MUNICIPAL  
AGUAS BUENAS  
Hon. Aida M. Urbina Rivas  
Presidenta

**Gobierno de Puerto Rico  
Municipio Autónomo de Aguas Buenas  
Legislatura Municipal**

20 ma. Legislatura Municipal

Sesión Ordinaria de Diciembre

Fecha: 19 de diciembre de 2019

Presentada por: **Administración**

**Resolución Número 22 Serie 2019-2020**  
(Proyecto de Resolución núm. 25 Serie 2019-2020)

**PARA DEROGAR LA RESOLUCION NUMERO 7 SERIE 2016-2017 Y AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL/LA FUNCIONARIO/A EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A OTORGAR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL TERRENO QUE ALBERGABA LA ANTIGUA ESCUELA JOSEFA PASTRANA A FAVOR DE SUNSTONE PROPERTIES TRUST (PUERTO RICO COMMUNITY REVITALIZATION), LLC; Y PARA OTROS FINES.**

**POR CUANTO:**

La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico" (la "Ley 81-1991"), dispone que el Municipio Autónomo de Aguas Buenas (el "Municipio") tiene facultad para administrar sus bienes y para enajenarlos, sujeto a que se cumpla con los términos de la Ley 81-1991.

**POR CUANTO:**

El Artículo 9.005 de la Ley 81-1991 establece que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal mediante ordenanza o resolución al efecto.

**POR CUANTO:**

Como resultado de los daños sufridos por los Huracanes Irma y María, el Municipio de Aguas Buenas ha identificado la necesidad de renovar, reconstruir y/o re desarrollar propiedad inmueble pública con tal de atender las necesidades de vivienda del pueblo y adelantar los esfuerzos de desarrollo y revitalización del

municipio, en especial del casco urbano.

**POR CUANTO:**

Sunstone Properties Trust LLC, (en adelante Sunstone), es una firma privada de inversión que opera distintas propiedades en 4 estados de los Estados Unidos, habiendo participado sus fundadores en transacciones de sobre \$25 billones en más de 40 ciudades en todos los Estados Unidos.

Sunstone cuenta con más de 30 años de experiencia trabajando en el desarrollo de bienes raíces junto con el gobierno federal y los gobiernos estatales, desarrollando y operando infraestructura con el fin de crear y optimizar comunidades seguras, limpias y bien mantenidas para personas y familias de la clase trabajadora.

**POR CUANTO:**

Sunstone, se propone desarrollar en Puerto Rico un innovador y completo programa mediante el cual, se asociará con diferentes municipios de Puerto Rico para la implementación de un programa de desarrollo de vivienda a largo plazo, en el cual se construirán unas 10,000 unidades de viviendas multifamiliares en los próximos 5 años alrededor de toda la Isla.

**POR CUANTO:**

A la presente administración le interesa que el municipio de Aguas Buenas (en adelante el municipio) forme parte del programa de desarrollo de vivienda a ser implementado por Sunstone en Puerto Rico.

**POR CUANTO:**

Luego de varias reuniones y visitas de ejecutivos de Sunstone al pueblo de Aguas Buenas, se identificó el terreno que albergaba la antigua escuela Josefa Pastrana como un posible lugar para la implementación del programa de desarrollo de vivienda a largo plazo de Sunstone.

A esos efectos, el 5 de diciembre de 2019, el Municipio, a través de su alcalde, Hon. Javier García Pérez, y Sunstone, suscribieron una carta de intención (en adelante la "Carta de Intención"), la cual contiene los términos y condiciones bajo los cuales Sunstone estaría dispuesto a adquirir dicho terreno.

**POR CUANTO:**

Los términos y condiciones bajo los cuales Sunstone estaría dispuesto a adquirir la propiedad ya aludida se resumen a continuación:

1. El municipio y Sunstone suscribirán un contrato de

compraventa, el cual contendrá los términos y condiciones en forma detallada de la transacción.

2. Una vez firmado el contrato de compraventa, no se celebrará el cierre (mediante el cual se transfiere la propiedad a Sunstone) hasta que:
  - a. todos los estudios necesarios se hayan realizado,
  - b. se determine la viabilidad del proyecto,
  - c. se haya determinado el precio de venta (el precio de venta será negociado entre las partes, tomando en cuenta la tasación, el costo de demolición y el costo de remoción de estructuras existentes en el terreno),
  - d. todos los fondos federales necesarios para el desarrollo del proyecto se hayan obtenido.
3. Para poder obtener fondos federales que ayuden a financiar el proyecto, Sunstone contempla unirse con el Municipio (en virtud del contrato de compraventa firmado) para presentar una propuesta en conjunto ante el Departamento de Vivienda de Puerto Rico (quien administra el programa de fondos CDBG-DR) y ante el Banco Popular de Puerto Rico (quien es el banco autorizado en Puerto Rico a adelantar fondos bajo el programa Low Income Housing Tax Creditso "LIHTC").

**POR CUANTO:**

La Legislatura Municipal de Aguas Buenas entiende necesario, conveniente y en los mejores intereses del Pueblo de Aguas Buenas esta alianza con Sunstone, la cual resulta crítica para atender las necesidades actuales de vivienda del Municipio y propiciar el re desarrollo del casco urbano para beneficio del pueblo de Aguas Buenas.

**POR CUANTO:**

En virtud de lo anterior, se hace necesario derogar la Resolución número 7 serie 2016-2017, mediante la cual se autorizaba al entonces alcalde a transferir el terreno que albergaba la antigua escuela Josefa Pastrana a la desarrolladora Tres V, dado que dicho traspaso nunca se concretó.

De igual forma, la Legislatura Municipal de Aguas Buenas entiende que es meritorio y de utilidad pública aprobar la transferencia de dicho terreno a favor de Sunstone, pues responde a los mejores intereses del municipio conforme los planes de revitalización y desarrollo de la presente administración

municipal.

**POR TANTO:**

**RESUÉLVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO LO SIGUIENTE:**

**SECCIÓN 1RA:**

Derogar, como por la presente, se deroga la Resolución número 7 serie 2016-2017 y se autoriza al municipio de Aguas Buenas, representado por su alcalde o el/la funcionario/a en quien éste delegue, a otorgar un contrato de compraventa del terreno que albergaba la antigua Escuela Josefa Pastrana (en adelante la propiedad) a favor de Sunstone Properties Trust (Puerto Rico Community Revitalization), LLC.

**SECCIÓN 2DA:**

Ratificar, como por la presente se ratifica, en todos sus extremos, el otorgamiento por parte del alcalde, en representación del municipio, de la Carta de Intención suscrita el 5 de diciembre de 2019, la cual contiene los términos, condiciones y obligaciones convenidas por el Municipio y Sunstone respecto a la compraventa del terreno que albergaba la antigua escuela Josefa Pastrana.



**SECCIÓN 3RA:**

El Contrato de compraventa se suscribirá por un término de doce (12) meses, prorrogable por doce (12) meses adicionales, de conformidad con los términos y condiciones de la Carta de Intención, que incluyen el precio de compraventa de la Propiedad equivalente al valor del mercado según determinado por un tasador o firma de tasación certificado por el "Member Appraisal Institute" y de aquellos términos y condiciones que el señor alcalde entienda en los mejores intereses del Municipio, con tal de vender y transferir la Propiedad a favor de Sunstone.

**SECCIÓN 4TA:**

Se autoriza al Alcalde, o el/la funcionario/a en quien este delegue, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes e incidentales relacionadas a la venta de la Propiedad y a otorgar cualesquiera documentos, escrituras o instrumentos que sean necesarios e incidentales a tales propósitos, incluyendo, sin limitación, la firma y otorgamiento de cualesquiera escrituras públicas para la venta de la Propiedad y su presentación para inscripción en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

*A.T.P.*

**SECCIÓN 5TA:**

Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separadas unas de las otras, por lo que en caso de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o inválida cualquier sección o disposición de la misma, la determinación a tales efectos no afectará la validez de las restantes disposiciones.

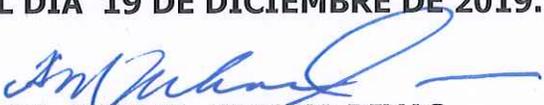
**SECCIÓN 6TA:**

Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta en donde existiere tal incompatibilidad.

**SECCIÓN 7MA:**

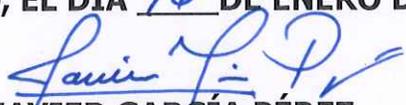
Esta Resolución entrará en vigor con efectividad inmediata una vez sea aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el señor alcalde.

**APROBADO POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL DÍA 19 DE DICIEMBRE DE 2019.**

  
**HON. AIDA M. URBINA RIVAS**  
**PRESIDENTA**  
**LEGISLATURA MUNICIPAL**

  
**SR. CÁNDIDO RAMOS CORDERO**  
**SECRETARIO**  
**LEGISLATURA MUNICIPAL**

**APROBADA Y FIRMADA POR EL HONORABLE JAVIER GARCÍA PÉREZ, ALCALDE DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL DÍA 16 DE ENERO DE 2020.**

  
**JAVIER GARCÍA PÉREZ**  
**ALCALDE**





LEGISLATURA MUNICIPAL  
**AGUAS BUENAS**  
Hon. Aida M. Urbina Rivas  
Presidenta

## CERTIFICACIÓN

**YO, CÁNDIDO RAMOS CORDERO, SECRETARIO DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO POR LA PRESENTE CERTIFICO:**

Que la que antecede es el texto original de la Resolución Número 22, Serie 2019-2020, aprobada por la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Aguas Buenas, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria del mes de Diciembre, celebrada el 19 de diciembre de 2019.

**VOTOS AFIRMATIVOS 10    VOTOS ABSTENIDOS 2    VOTOS EN CONTRA 0**

### **VOTOS AFIRMATIVOS:**

- 1) Aida M. Urbina Rivas
- 2) Aurea E. Rivera Colón
- 3) Rafael Medina López
- 4) Miguel Resto Mejías
- 5) David Pérez Gómez
- 6) José M. Sánchez Pérez
- 7) Edward Alvarado Rivera
- 8) Rubén A. Pérez Hernández
- 9) Carmen N. Ortiz Medina
- 10) Roberto Velázquez Nieves

### **VOTOS ABSTENIDOS**

- 1) Rafael Cardona Carvajal
- 2) Nayda Rodríguez Hernández

### **AUSENTES Y/O EXCUSADO:**

- 1) José B. Canino Laporte

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

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE**, expido la presente y hago estampar, el Sello Oficial del Municipio Autónomo de Aguas Buenas, hoy 9 de enero de 2020.

  
Cándido Ramos Cordero  
Secretario  
Legislatura Municipal

