



## LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS

18va Legislatura Municipal

Sesión Extraordinaria

Fecha 28 de septiembre de 2011

## ORDENANZA NÚMERO 7 DE LA SERIE 2011-2012

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS POR CONDUCTO DE SU ALCALDE, HON. LUIS ARROYO CHIQUÉS, A OTORGAR CONTRATO DE USUFRUCTO A LA CORPORACIÓN SIN FINES DE LUCRO LCA DEVELOPMENT INC, SOBRE TRES PREDIOS DE TERRENOS COLINDANTES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO, A SER AGRUPADOS, LOCALIZADOS EN LA CALLE MUÑOZ RIVERA DEL CENTRO URBANO DEL PUEBLO Y EN EL BARRIO CAGÜITAS DE AGUAS BUENAS, MEDIANTE LOS MECANISMOS QUE LE CONFIERE LA LEY A LOS FINES DE DESTINAR DICHAS PROPIEDADES PARA EL DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER PARA PERSONAS DE EDAD AVANZADA MAYORES DE 62 AÑOS DE EDAD POR MEDIO DEL PROGRAMA FEDERAL TAX CREDIT; Y PARA OTROS FINES.

*NR*

**POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1981”, en su Artículo 2.001 dispone que los municipios tienen la facultad 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 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:** Además, la Ley Núm. 81, supra, establece en sus artículos 5.006 y 9.011 que la Legislatura Municipal deberá aprobar o evaluar toda enajenación de propiedad municipal sea esta mueble o inmueble.

**POR CUANTO:** El Municipio de Aguas Buenas tiene el firme compromiso de proveer instalaciones aptas y de calidad que permitan el disfrute, esparcimiento y la sana interacción social para la ciudadanía de sesenta y dos años o más. De igual forma, es prioridad de esta administración municipal el proveer espacios adecuados para el desarrollo de vivienda para personas de edad avanzada.



A esos fines, el Municipio de Aguas Buenas ha aceptado la propuesta de la corporación sin fines de lucro LCA Development Inc., dirigida a desarrollar la infraestructura necesaria para establecer un complejo de apartamentos de vivienda desde sesenta (60) hasta un máximo de cien (100) apartamentos con subsidios para alquiler a bajo costo a personas de edad avanzada.

**POR CUANTO:** La Corporación LCA Development Inc., con el número de incorporación 301682, habrá de someter en o antes de 30 de septiembre de 2011 una propuesta ante el Departamento de Vivienda Federal bajo el Programa de Subsidio de Arrendamiento y de Mejoras para Viviendas a Personas de Mayor Edad con Ingresos Bajos, creado por la Ley 173 el 31 de agosto de 1996 para asistir a las personas de mayor edad en el pago de renta de una vivienda adecuada.

**POR CUANTO:** Este programa ofrece a las personas mayores de 62 años con ingresos bajos, la oportunidad de residir en un hogar seguro provisto de un ambiente tranquilo. Bajo este Programa, se ofrece a las personas que cualifiquen, un subsidio desde \$400.00 mensuales o lo que permita la regulación federal vigente a ese momento; a través de proyectos activos se le ofrecen servicio de un Trabajador Social y un Guardia de Seguridad; un crédito de 50 % por conceptos de gastos médicos, el cual es considerado para ajustes de ingreso mensual a considerar para determinar la elegibilidad de participación; entre otros beneficios.

**POR CUANTO:** El costo del proyecto asciende aproximadamente a unos nueve millones de dólares (\$9, 000,000.00) que serían provistos por el Programa de Subsidio de Arrendamiento y de Mejoras para Viviendas a Personas de Mayor Edad con Ingresos Bajos, creado por la Ley 173 el 31 de agosto de 1996. No obstante, la aprobación de esta propuesta requiere demostrar la disponibilidad de terrenos para el desarrollo del mismo. Es por esto que la Administración Municipal de Aguas Buenas propone aunar esfuerzos para la consecución de este proyecto, facilitando los terrenos necesarios para su construcción.

**POR CUANTO:** El Municipio de Aguas Buenas posee tres predios de terreno ubicados en el Barrio Pueblo que cuentan con la cabida necesaria para el desarrollo de este proyecto de interés social.

**POR CUANTO:** El primer predio de terreno es una parcela urbana que sita en los números ochenta y seis (86) y ochenta y ocho (88) de la calle Muñoz Rivera del Municipio de Aguas Buenas.

---URBANA: Solar sito en los números ochenta y seis (86) y ochenta y ocho (88) de la Calle Muñoz Rivera, Municipio de Aguas Buenas, Puerto Rico, compuesta de dos mil trescientos setenta y tres (2,373) metros cuadrados con punto dos mil seiscientos noventa y nueve (2,699), equivalentes a cero punto cinco mil treinta y ocho (0.05038) de cuerda.

Colinda por el NORTE, con la Calle Muñoz Rivera, con Ramona Delgado, hoy, antes Lucas Claudio, Angelina Santana y Rafael Centeno, con María N. Rosa y Agapito Guzmán; por el SUR, con el Municipio de Aguas Buenas; por el ESTE con Ignacio Cartagena e Inovenia Cruz, y por el OESTE, con Rafael.

En dicho solar está edificado un edificio construido en madera, concreto y metal que sirve de vivienda, consta de sala, comedor, cocina, cuatro habitaciones dormitorios y un balcón, más edificio todo en concreto con sótano que sirve de local comercial.

Esta propiedad está inscrita en el folio sesenta y ocho (68) del tomo doscientos diecinueve (219) de Aguas Buenas, finca número diez mil ciento sesenta y cinco (10,165).

La propiedad posee en el mapa catastral del Centro de Recaudaciones del CRIM el número de catastro 198-073-026-13.

**POR CUANTO:** El segundo predio de terreno es una parcela urbana que sita detrás de los solares números ochenta y seis (86) y ochenta y ocho (88) de la calle Muñoz Rivera del Municipio de Aguas Buenas, que se describe como sigue:

---URBANA: Parcela de terreno sita en el Barrio Pueblo del término municipal de Aguas Buenas, Puerto Rico, compuesta por mil novecientos treinta metros cuadrados (1,930mc), equivalentes a cero punto cuatro mil novecientos dos (0.4,9022) de cuerda. Colinda por el NORTE, con solares números ochenta y seis (86) y ochenta y ocho (88) de la Calle Muñoz Rivera; por el SUR, con finca propiedad del Municipio de Aguas Buenas, por el ESTE con finca propiedad del Municipio de Aguas Buenas, y por el OESTE, con terreno del Estado Libre Asociado de Puerto rico, Departamento de Salud Publica, Centro de Salud.

La propiedad posee el mapa catastral del Centro de Recaudaciones del CRIM el número de catastro 198-073-039-6.

**POR CUANTO:** El tercero predio de terreno es una parcela urbana sita detrás del Centro de Salud de Aguas Buenas y que se describe de la siguiente forma:

---URBANA: Parcela de terreno de forma irregular radicada en el Barrio Caguitas del término municipal de Aguas Buenas, con una cabida superficial de doce mil trescientos treinta y nueve metros cuadrados con cinco mil doscientos noventa y nueve diezmilésimas de metro cuadrado, (12,339.5299), equivalente a tres cuerdas con mil trescientos noventa y cinco diezmilésimas de cuerda. En lindes por el NORTE, CON terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Departamento de Salud



Pública-Centro de Salud), con terrenos propiedad del Gobierno Municipal de Aguas Buenas y con servidumbre de paso de la calle José Sánchez; y por el SUR con terrenos propiedad de José Fernández Torres y con Parcela número uno propiedad de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico; por el ESTE, con solar propiedad de Perfecto Rivera, y con parcela propiedad de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico y por el OESTE con terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Departamento de Salud Pública, Centro de Salud.

Esta propiedad está inscrita en el folio cincuenta y seis (56) del tomo ochenta (80) de Aguas Buenas, como la finca número tres mil quinientos treinta nueve (3,539), inscripción primera.

La propiedad posee el mapa catastral del Centro de Recaudaciones del CRIM el número de catastro 198-073-039-08.

**POR CUANTO:** A los fines de promover el desarrollo del proyecto de viviendas para personas de edad avanzada propuesto por LCA Development, Inc., el Municipio de Aguas Buenas interesa otorgar un contrato de usufructo a esta corporación sin fines de lucro.

*ue*  
El Municipio de Aguas Buenas apoya el desarrollo de un proyecto de viviendas para personas de edad avanzada con el propósito de brindar vivienda segura y adecuada y facilidades vecinales de calidad a un precio razonable para personas de bajos ingresos. Por tanto, propone poner a disponibilidad de este desarrollo los terrenos municipales antes descritos.

**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 aquélla 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:** Este contrato de usufructo propuesto entre el Municipio de Aguas Buenas y LCA Development Inc., tiene como fin principal promover el desarrollo de vivienda antes descrito mejorando así 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.

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

**SECCIÓN 1ra.** Autorizar al Municipio de Aguas Buenas por conducto de su Alcalde, Hon. Luis Arroyo Chiqués, a otorgar un contrato de usufructo a la corporación sin fines de lucro LCA Development Inc., sobre tres predios de terrenos colindantes propiedad del Municipio a ser agrupados, localizados en la calle Muñoz Rivera del centro urbano del pueblo y en el barrio Cagüitas de Aguas Buenas, mediante los mecanismos que le confiere la Ley y a los fines de destinar dichas propiedades para el desarrollo y construcción de viviendas de para personas de edad avanzada mayores de 62 años de edad por medio del Programa Federal Tax Credit.

**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, incluyendo el realizar los trámites legales correspondientes para la agrupación de los terrenos mencionados.

**SECCIÓN 3ra.** La autorización contemplada en esta Ordenanza estará sujeta a que la Corporación LCA Development Inc. se comprometa a diseñar y construir un proyecto desde sesenta (60) hasta un máximo de cien (100) apartamentos de vivienda para personas de edad avanzada cubriendo todos los gastos del mismo.

**SECCIÓN 4ta.** El contrato de usufructo a ser otorgado entre las partes, será a título gratuito por un periodo de cuarenta (40) años, 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 los terrenos exclusivamente para el uso propuesto y no subdividirla.
- c. No podrá establecer negocios en la propiedad, a menos que exista el consentimiento expreso del Municipio de Aguas Buenas.
- d. Cualquier violación a esta disposición se regirá por lo dispuesto en el artículo Art. 9.007 de la Ley de Municipios Autónomos.
- e. El usufructuario no podrá bajo pena de nulidad absoluta, vender, transferir, permutar, alquilar, ceder, asignar, arrendar o gravar 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 fijadas por Ley.
- h. LCA Development Inc. 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 dieciocho (18) meses contado a partir de la aprobación de la presente ordenanza para iniciar la construcción de obras del proyecto.
- j. Si al término de dieciocho (18) meses no se ha iniciado la construcción, el Municipio previa notificación a la Corporación podrá dar por terminado el contrato.
- k. El término dispuesto de dieciocho (18) meses podrá ser prorrogado previa autorización mediante Ordenanza aprobada por la Legislatura Municipal.
- l. La Corporación no podrá ceder o transferir a otra persona natural o jurídica este contrato sin el consentimiento escrito del Municipio. Todas estas condiciones deberán constar en el contrato escrito.
- m. La Corporación deberá rendir un informe cada tres (3) meses el cual indique la etapa en la que se encuentra el proceso de aprobación de la propuesta del Programa Federal Tax Credit. Una vez aprobada la propuesta, deberá rendir un informe cada seis (6) meses sobre el progreso de la construcción de los apartamentos.
- n. Una vez construido el edificio de apartamento se le dará prioridad para ocupar los mismos a residentes y/o familiares de residentes del Municipio de Aguas Buenas.

**SECCIÓN 5ta.**

La Corporación se compromete, además, como parte de los términos del contrato de usufructo a someter una propuesta para construir un Head Start y/o a la presentación de un proyecto para mejoras permanentes y necesarias al Centro de Personas de Edad Avanzada localizado en los terrenos a ser transferidos a la Corporación.

**SECCIÓN 6ta.**

El Proyecto de Apartamentos a ser desarrollado no estará exento del pago de los arbitrios de construcción. Sin embargo, el Alcalde podrá llegar a un acuerdo provechoso para ambas partes, el cual será plasmado en el contrato a otorgarse luego de la aprobación de esta Ordenanza. No obstante estarán exentas del pago de arbitrios las mejoras y obras de infraestructura a realizar por la Corporación en el Centro de Personas de Edad Avanzada.

**SECCIÓN 7ma.**

El Notario que en su día otorgue los documentos legales de usufructo

podrá hacerlo mediante contrato o escritura pública. 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 de apartamentos de vivienda desde sesenta (60) hasta un máximo de cien (100) apartamentos que formarán una Egida para Personas de Edad Avanzada y que si el proyecto no recibiera todos los endosos y permisos de construcción requeridos por Ley 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 o 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 sesión mediante el otorgamiento de un contrato o escritura pública.

*ve*  
**SECCIÓN 8va.** Será responsabilidad del Notario, así como de LCA Development Inc. a obtener y entregar una copia original del contrato o de la escritura otorgada a favor del Municipio de Aguas Buenas, libre de todo costo a la fecha de su otorgamiento.

**SECCIÓN 9na.** Toda Ordenanza o Resolución, que en todo o en parte adviniere incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

**SECCIÓN 10ma.** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación por la Legislatura Municipal y la firma por el Alcalde.

**SECCIÓN 11ma.** 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 29 DE SEPTIEMBRE DE 2011.**

*Nilsa L. García Cabrera*  
**HON. NILSA L. GARCÍA CABRERA**  
**PRESIDENTA**  
**LEGISLATURA MUNICIPAL**

*Sra. Lefbia Cotto Flores*  
**SRA. LEFBIA COTTO FLORES**  
**SECRETARIA**  
**LEGISLATURA MUNICIPAL**

**APROBADA Y FIRMADA POR EL HONORABLE LUÍS ARROYO CHIQUÉS, ALCALDE DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL DÍA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2011.**

*Luís Arroyo Chiqués*  
**LUÍS ARROYO CHIQUÉS**  
**ALCALDE**







## LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS

HON. NILSA L. GARCÍA CABRERA  
PRESIDENTA

## CERTIFICACIÓN

**YO, LEFBIA 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 7 Número de la Serie 2011-2012, aprobada por la Legislatura Municipal de Aguas Buenas, Puerto Rico, en Sesión Extraordinaria del mes de septiembre celebrada el 28 de septiembre de 2011.

**VOTOS AFIRMATIVOS 11      VOTOS ABSTENIDOS 0      VOTOS EN CONTRA 0**

**CON LOS VOTOS AFIRMATIVOS** de los honorables:

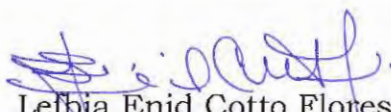
- 1) Nilsa L. García Cabrera
- 2) Rafael Cardona Carvajal
- 3) Rafael Matos Rodríguez
- 4) Guillermo Oyola Reyes
- 5) José A. Aponte Rosario
- 6) Luis Gallardo
- 7) Marangely Urtiadez Rodríguez
- 8) Carmen J. Ortiz Reyes
- 9) José B. Canino Laporte
- 10) José L. Batalla Delgado
- 11) Roberto Velázquez Nieves

**AUSENTES**

- 12) María M. Silva Rosa

**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 29 de septiembre de 2011.

  
Lefbia Enid Cotto Flores  
Secretaria  
Legislatura Municipal

