

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA**

**ORDENANZA NÚM. 20 , SERIE 2016-2017
APROBADO: 13 DE OCTUBRE DE 2016
P. DE O. NÚM. 61
SERIE 2015-2016**

Fecha de presentación: 10 de junio de 2016

ORDENANZA

PARA CREAR LA CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS COMUNIDADES DE SAN JUAN COMO UN *COMMUNITY LAND BANK* (CLB), ESTABLECER SUS PODERES GENERALES, AUTORIZAR EMISIÓN DE BONOS Y AUTORIZAR A LA ALCALDESA A AUSPICIAR, PARTICIPAR, PERTENECER AL GRUPO DE INCORPORADORES Y SER INTEGRANTE DE LA JUNTA DE DIRECTORES DE LA ENTIDAD CREADA, ASÍ COMO CREAR Y CONVOCAR UN CONSEJO ASESOR COMUNITARIO Y ESTABLECER SUS FACULTADES Y DEBERES.

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 1991, establece que es la política pública otorgar a los municipios mecanismos, poderes y facultades legales, fiscales y administrativas necesarias para asumir un rol central y fundamental en su desarrollo social, económico y urbano.

POR CUANTO: La Ley de Municipios Autónomos, supra, en su artículo 17.001, autoriza a los municipios a crear corporaciones especiales con el propósito primordial de promover en el municipio cualesquiera actividades, empresas y programas municipales, estatales y federales, dirigidos al desarrollo integral y que redunden en el bienestar general de los habitantes del municipio a través del crecimiento y ampliación

ML

es.
cjs

de diversas áreas, tales como: servicios de tipo social, el desarrollo de terrenos públicos, la vivienda de tipo social, el comercio, la industria, la agricultura, la recreación, la salud, el ambiente, el deporte y la cultura, así como la generación de electricidad de fuentes renovables de energía.

POR CUANTO: La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San Juan, ha expuesto que, según demuestran los datos de la Oficina del Censo federal, conocida en inglés como Census Bureau, la población de San Juan aumentó aceleradamente durante la primera mitad del siglo XX. A partir del 1960, se experimenta una desaceleración en el crecimiento poblacional y en la década del 1970 San Juan sufrió su primera pérdida poblacional (-6.1%). En las próximas dos décadas, la población se mantiene relativamente estable, pero para el 2010, se refleja otra pérdida poblacional, esta vez de 9.0%.

POR CUANTO: La reducción poblacional ha trastocado las actividades sociales, económicas y culturales de las comunidades de los cascos urbanos de San Juan. Dada esta trayectoria del movimiento poblacional y sus consecuencias directas en los indicadores económicos, y debido a los edificios y espacios vacíos en desuso, entre otras razones, se ha reducido el valor de la propiedad; ha aumentado el riesgo a la salud pública; se ha reducido el bienestar social; y existe una percepción de ausencia de seguridad para las personas.

POR CUANTO: Estas viviendas y edificios comerciales desocupados se deterioran fácilmente, afectando la integridad visual de la comunidad y creando riesgos innecesarios para residentes, visitantes y comerciantes.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, "Municipio") reconoce la necesidad de crear nuevas alternativas e instrumentos financieros de desarrollo e ingreso económico para contrarrestar el deterioro urbano de San Juan.

POR CUANTO: En momentos como estos se deben explorar todas las alternativas disponibles que permitan beneficiar a las comunidades, sin que signifique una carga sumamente

M
el
cyl

onerosa al Municipio. Como elemento esencial para el desarrollo y la revitalización de los cascos urbanos, el Municipio entiende necesario utilizar la figura de una corporación para el desarrollo de las comunidades o *Community Land Banks*, por sus siglas en inglés, CLB, instrumento que ha resultado ser efectivo en varias ciudades de los Estados Unidos. Entiéndase por comunidad, la agrupación de individuos naturales con unidad de propósito, de bienestar colectivo, definida, bien sea, por su proximidad física dentro de una demarcación geográfica o por sus intereses en común, y una misma trayectoria en solidaridad, intercambio y compromiso, creando por consiguiente, una identidad compartida arraigada a la historia y valores del lugar, amarrados a un compromiso de desarrollo bajo un mismo deseo de bienestar común y en perspectiva de su futuro como proyecto social, compartido, colaborativo, abierto y participativo desde donde se encamine una visión integral, justa y creativa, y se estimule y coordine acciones que impulsen el mayor vigor económico, financiero, social, cultural y ambiental.

POR CUANTO: Los primeros CLB se organizaron en St. Louis, Missouri en 1971 y Cleveland, Ohio en 1976. Ambos fueron creados por legislación estatal, mientras que muchas de sus funciones fueron establecidas por ordenanzas municipales. Posteriormente, se crearon los CLB de Louisville, Kentucky en 1989 y Atlanta, Georgia en 1991. Estos fueron creados para administrar los crecientes inventarios de propiedades ejecutadas por los gobiernos municipales y estatales por deudas contributivas sobre bienes inmuebles, para luego rehabilitar las mismas y devolverlas al libre mercado de propiedades. En fechas recientes, los CLB han desarrollado poderes y facultades que le confieren gran agilidad financiera y económica. El *Cuyahoga Land Bank*, el *Fulton County/City of Atlanta Land Bank Authority*, el *Georgia Land Bank*, el *Genesee County Land Bank Authority* y el *Detroit Land Bank* son ejemplos de CLB donde las comunidades han tomado control de la renovación y reestructuración urbana de sus respectivas ciudades.

W
col.
eyes

POR CUANTO: El CLB será una corporación sin fines de lucro con el propósito fundamental de adquirir propiedades abandonadas, vacantes o en ruinas y retornarlas a un uso productivo. El CLB tendrá como principios primarios: regresar las propiedades a un estado contributivo productivo para el beneficio de los entes gubernamentales de recaudación, conocido en inglés como *tax coffers*; adelantar las causas de las comunidades en la creación de más espacios verdes o espacios públicos de uso común; y aumentar la existencia local de las llamadas viviendas asequibles, conocidas en inglés como *affordable homes*. Estos esfuerzos colectivos reducen las propiedades en deterioro, fortalecen la seguridad pública, estabilizan las comunidades y rehabilitan las propiedades que el mercado de bienes raíces no puede procesar eficientemente.

POR CUANTO: El CLB será un instrumento de desarrollo financiero, económico, social y cultural para neutralizar y detener el deterioro urbano en el Municipio.

POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

Sección 1ra: Autorizar a la Alcaldesa o Alcalde a realizar las gestiones necesarias para que el Municipio instituya la Corporación para el desarrollo de las comunidades de San Juan, (en adelante, "Corporación"), pertenecer al grupo de incorporadores, representar al Municipio en su Junta de Directores (en adelante, "Junta"), ejercer todos los poderes y prerrogativas propuestas por dicha Junta, participar, auspiciar, patrocinar y aportar recursos del Municipio dirigidos a comenzar y desarrollar los servicios para lo cual se constituye la corporación, de modo que garantice la representación de los ciudadanos y la participación del Municipio en la toma de decisiones ejecutivas y en la prestación de servicios relacionados con la revitalización de las propiedades en desuso de San Juan.

Sección 2da: Dicha entidad se organizará como una corporación sin fines de lucro, creada al amparo de la Ley Núm. 164 de 16 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como Ley General de Corporaciones, cuya finalidad será el promover el desarrollo y la revitalización de los cascos urbanos de San Juan.

Sección 3ra: La Corporación se erigirá como un *Community Land Bank* (en adelante, "CLB"). El CLB será un instrumento de desarrollo financiero, económico, social y cultural para neutralizar y detener el deterioro urbano en la ciudad de San Juan.

Sección 4ta: Se ordena el establecimiento del CLB y que el mismo:

- (a) Configure un instrumento de desarrollo financiero, económico, social y cultural, en beneficio del Municipio.
- (b) Neutralice y detenga el deterioro urbano en el Municipio.
- (c) Se convierta en un instrumento de apoderamiento de las comunidades que buscan promover, apoyar, influir y consolidar iniciativas de revitalización urbana sostenibles, equitativas e incluyentes, y a su vez respetando la diversidad.
- (d) Adquiera, administre, venda, demuela o utilice las propiedades bajo su control de la manera en que más beneficien el desarrollo y revitalización de San Juan.
- (e) Cree los elementos esenciales para alcanzar el empleo pleno, preservar la salud, bienestar, seguridad y la prosperidad de todas las personas, residentes y visitantes de San Juan.
- (f) Sea instrumento pragmático, abierto y participativo desde donde se encamine una visión integral, justa y creativa, y se estimulen y coordinen acciones que impulsen el renacer económico, financiero, social y cultural del Municipio.

Sección 5ta: La dirección del CLB la ejercerá la Junta de la Corporación, cuyos integrantes serán nombrados por la Alcaldesa o Alcalde del Municipio:

- (a) La junta estará compuesta por la Alcaldesa o Alcalde, y seis (6) miembros adicionales, todos designados por la Alcaldesa o Alcalde, que deberán ser confirmados por la Legislatura Municipal de San Juan, todos por un término de seis (6) años y residentes de San Juan. Sin que ello constituya una limitación, se deberá tratar que estos miembros de la Junta en lo posible tengan conocimiento de desarrollo urbano, planificación, ordenación territorial, finanzas, emisión de bonos, gestión de deudas e inversión, asuntos jurídicos, asuntos fiscales y contabilidad, y que tengan experiencia

administrativa y gerencial. De igual forma que en lo posible representen las diversas comunidades de San Juan. Esto no constituirá limitación para designar un miembro de la Junta, solo se señalan como características deseables para los miembros de la Junta.

- (b) Los integrantes de la Junta que sean personas particulares y comerciantes podrán ser nombrados por términos subsiguientes y podrán ser removidos de sus cargos por negligencia en el desempeño de sus funciones o cualquier otra causa razonable, previa notificación y audiencia.
- (c) Cualquier vacante en la Junta deberá ser cubierta de la misma manera en que se efectuó el nombramiento o la designación para el espacio vacante y por el mismo término. El término comenzará a contabilizarse desde cero en el momento en que sea nombrado o designado el nuevo integrante.
- (d) Los integrantes de la Junta habrán de elegir los puestos de la presidencia y de la vicepresidencia.
- (e) Los integrantes de la Junta habrán de elegir una persona para la dirección ejecutiva, prescribirán sus deberes y fijarán su compensación, la cual debe ser razonable para las funciones que ejerce. La dirección ejecutiva administrará y dirigirá los asuntos y negocios del CLB sujeto a la política, control y dirección de la Junta, con el asesoramiento del Consejo Asesor Comunitario y la persona ocupará el cargo a voluntad de la Junta.
- (f) Los integrantes de la Junta habrán de elegir el puesto del/la secretario(a), prescribirán sus deberes y fijarán su compensación, la cual debe ser razonable para las funciones que ejerce. Quién, además de los deberes prescritos por la Junta, mantendrá el récord de los procedimientos y actuaciones de la Junta de Directores y custodiará todos los libros, documentos y papeles archivados del CLB, del libro de actas de la Junta y del sello oficial del CLB. Tendrá facultad para ordenar la preparación de copias de las minutas, otros records de la Junta y podrá expedir certificaciones bajo el sello oficial

lm
cf.
cyas

del CLB de que tales copias son copias fieles y exactas. Todas las personas haciendo negocios con el CLB podrán confiar en dichas certificaciones.

- (g) Los integrantes de la Junta nombrarán a aquéllos otros oficiales y empleados que estimen necesario, prescribirán sus deberes y fijarán su compensación, la cual debe ser razonable para las funciones que ejercen.
- (h) Cinco integrantes de la Junta de Directores constituirán quórum y el voto afirmativo de por lo menos cinco integrantes será necesario para cualquier acción que tome la Junta, excepto para levantar la sesión. Ninguna vacante entre los integrantes de la Junta impedirá que esta, una vez haya quórum, ejerza todos sus derechos y desempeñe todos sus deberes.
- (i) Todos los nombramientos de la Junta tendrán que ser confirmados por la Legislatura Municipal.

Sección 6ta: Crear un Consejo Asesor Comunitario (en adelante, "Consejo Asesor"), el cual estará compuesto por nueve (9) ciudadanos, residentes de los distintos barrios geográficos que componen el Municipio, cuyos integrantes serán nombrados por la Alcaldesa o Alcalde. Cada uno de los integrantes del Consejo Asesor tendrán que ser ciudadanos residentes, o tener parte de sus negocios en el Municipio, de probado compromiso y experiencia de trabajo o servicio comunitario. Tres (3) de los integrantes del Consejo Asesor serán nombrados por el término de cuatro (4) años; tres por el término de cinco (5) años y finalmente tres (3) por el término de seis (6) años.

- a. Los ciudadanos residentes integrantes del Consejo Asesor podrán ser nombrados por términos subsiguientes y podrán ser removidos de sus cargos por negligencia en el desempeño de sus funciones o cualquier otra causa razonable, previa notificación y audiencia.
- b. Cualquier vacante en el Consejo Asesor deberá ser cubierta de la misma manera en que se efectuó el nombramiento o la designación para el espacio vacante y por el mismo

término. El término comenzará a contabilizarse desde cero en el momento en que sea nombrado o designado el nuevo integrante.

- c. Los integrantes del Consejo Asesor habrán de elegir los puestos de la presidencia y de la vicepresidencia, además, habrán de elegir y nombrar un Secretario General. El Secretario General, quien además de los deberes prescritos por el Consejo Asesor, mantendrá el récord de los procedimientos y actuaciones del Consejo Asesor, custodiando todos los libros, documentos, papeles archivados y del libro de actas del Consejo.
- d. Las recomendaciones del Consejo Asesor serán tomadas por mayoría absoluta. Cinco (5) integrantes constituirán quorum.
- e. El Consejo Asesor habrá de asesorar a la Junta del CLB sobre las siguientes áreas:
 1. El CLB será una entidad pública o comunitaria que se dedique principalmente a actividades inmobiliarias que reflejen los valores, intereses y prioridades de determinada comunidad;
 2. Que sus recursos y servicios estén orientados a financiar proyectos e iniciativas que satisfagan las necesidades de desarrollo y calidad de vida de las comunidades en áreas urbanas como la de San Juan;
 3. Que sea un instrumento de participación comunitaria donde las decisiones administrativas y las asignaciones de fondos respondan adecuadamente a las necesidades y expectativas de la comunidad;
 4. Que al servir un área específica, pueda inyectar los recursos necesarios para promover la recuperación de San Juan, contando con la gente que reside en los distintos barrios y sectores que lo componen;
 5. Asegurar que la comunidad pueda sumarse al esfuerzo de superación de la actual crisis económica que atraviesa el país desarrollando el potencial inmobiliario y urbanístico de propiedades de las que el sistema tradicional no puede disponer eficiente y adecuadamente;

6. Aconsejar a la Junta del CLB en sus facultades para adquirir, rehabilitar y, en aquellos casos extremos, demoler propiedades;
7. Aconsejar a la Junta del CLB en la promoción y desarrollo de proyectos, servicios y actividades de demostrado beneficio para la comunidad;
8. Establecer los siguientes principios básicos en el desarrollo del CLB:
 - i. Fomentar la integración y convivencia entre todos los miembros de nuestras comunidades.
 - ii. Prevenir y evitar un mayor desplazamiento de residentes, muchos de los cuales han resistido por décadas la ola de abandono y deterioro del área.
 - iii. Atraer población y actividad socio-económica, en particular, desarrollando unidades de vivienda asequible de interés social, así como desarrollo de microempresas locales.
 - iv. Realzar la identidad social, histórica y arquitectónica de nuestros barrios y comunidades.
 - v. Fortalecer la actividad comunitaria y el desarrollo de las capacidades individuales y colectivas.
 - vi. Integrar a la comunidad en los procesos de toma de decisiones, diseño y planificación.

Sección 7ma: Todas las facultades, poderes y deberes, así como cualquier actuación del CLB, se tendrán que ejercer en beneficio de los mejores intereses de las comunidades de San Juan. El CLB tendrá los poderes, facultades y deberes necesarios y convenientes para llevar a cabo y efectuar los propósitos y las disposiciones de esta ordenanza, incluyendo, pero sin que se entienda como una limitación:

- (a) Adoptar reglamentos para la administración de sus asuntos y negocios y prescribir las normas en relación con el ejercicio de sus funciones y deberes.
- (b) Adoptar un sello oficial.
- (c) Mantener la oficina en el Municipio.

- (d) Demandar y ser demandado, querellarse y ser querellado, bajo su propio nombre.
- (e) Recibir y administrar cualquier regalo, concesión o donación de cualquier propiedad o dinero, y cumplir con las condiciones y requisitos establecidos.
- (f) Negociar y otorgar contratos de financiamiento, arrendamiento y otros instrumentos necesarios o convenientes para el ejercicio de los poderes y funciones del CLB bajo esta ordenanza, incluyendo: contratos con personas, cualquier departamento, corporación, agencia o instrumentalidades designadas o establecida por el gobierno de los Estados Unidos de América y del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cualquier municipio o una rama del Estado Libre Asociado.
- (g) Adquirir mediante compra, arrendamiento, donación u obtener opciones para la adquisición o arrendamiento de cualquier propiedad inmueble o mueble, en cualquier condición, gravada o sin gravar, y derechos sobre terrenos, aunque estos sean inferiores al pleno dominio sobre los mismos, para la construcción, operación o mantenimiento de cualquier proyecto que el CLB estime necesario; disponiéndose, sin embargo, que no se le requerirá al CLB adquirir ningún derecho sobre propiedad en relación con el financiamiento de cualquier proyecto. Para esto se creará un listado de guías o criterios específicos para la consideración de propiedades que pretendan formar parte de cualquier proyecto del CLB.
- (h) Requerir, cuando así lo estime necesario, que en los proyectos se hagan convenios o contratos con cualquier agencia del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o agencia o instrumentalidad designada o establecida por el gobierno de los Estados Unidos de América, para la planificación, construcción, apertura, nivelación y cierre de calles, carreteras, caminos, callejones u otros lugares o para que se provean los servicios de utilidades públicas u otros tipos de bienes o servicios en relación con cualquier proyecto.
- (i) Vender, arrendar, ceder, transferir, traspasar, permutar, hipotecar o de otra forma disponer de o gravar cualquier proyecto.


cl.
cyc

- (j) Conceder opciones para la compra de cualquier proyecto o para renovar cualquier arrendamiento concertado por el CLB en relación a cualquiera de sus proyectos.
- (k) Dar en garantía o ceder cualesquiera fondos, dineros, rentas, derechos o cualquier otro ingreso, así como el producto de la venta de propiedades bajo pólizas de seguros o de expropiaciones.
- (l) Tomar dinero a préstamo y emitir en evidencia bonos del CLB con el propósito de proveer fondos para pagar cualquier proyecto.
- (m) Hipotecar o dar en garantía, para el pago del principal o de los intereses sobre cualesquiera bonos emitidos o de cualquier acuerdo de financiamiento hecho en relación con los mismos, cualesquiera o todos los proyectos que fueren entonces de su propiedad.
- (n) Construir, adquirir, poseer, reparar, mantener, ampliar, mejorar, rehabilitar, renovar, amueblar y equipar o solicitar que se construyan, adquieran, reparen, mantengan, extiendan, mejoren, rehabiliten, renueven, amueblen y equipen cualquier proyecto y pagar todo o parte del costo de éstos, del producto de los bonos del CLB o de cualquier aportación, regalo, donación, o de cualesquiera otros fondos provistos al CLB para tales propósitos.
- (o) Fijar, imponer y cobrar rentas, derechos y otros cargos, por el uso, disfrute o por cualquier actividad relacionada con sus propiedades o cualquier proyecto.
- (p) Demoler estructuras, cuando así se requiera, siguiendo el proceso preestablecido en el reglamento o reglamentos del CLB.
- (q) Renovar y vender propiedades a propietarios responsables.
- (r) Solicitar el saneamiento de la titularidad, extinción de deudas contributivas sobre propiedades o estructuras abandonadas a las agencias locales y las agencias federales pertinentes.
- (s) Adquirir y mantener propiedades para futuro uso público.

W
cl.
ayca

- (t) Tendrá que regresar las propiedades desocupadas, abandonadas o en ruinas a un estado contributivo productivo para el beneficio de los entes gubernamentales de recaudación, en un tiempo razonable.
- (u) Tendrá que adelantar las causas de las comunidades en la creación de más espacios verdes.
- (v) Tendrá que aumentar la existencia local de las viviendas asequibles.
- (w) Tendrá que promover el *Clean and Green Architecture* así como los *Brownfield Redevelopments* contenidos en los programas del *U.S. Department of Housing and Urban Development*, por sus siglas en inglés, HUD y del *Environmental Protection Agency*, por sus siglas en inglés, EPA, respectivamente, así como cualquier otro programa municipal, estatal, federal, privado o de agencias internacionales.
- (x) Recibir y adquirir propiedades del HUD, del *Federal Deposit Insurance Corporation*, por sus siglas en inglés, FDIC, de bancos comerciales en su cumplimiento con el *Community Reinvestment Act*, por sus siglas en inglés, CRA, de cooperativas estatales y federales, de la Administración de Veteranos federal, por sus siglas en inglés, VA, del *Neighborhood Housing Program* y *Fannie Mae* y del *Farmers Home Administration*, por sus siglas en inglés, FHA, así como cualquier otro programa municipal, estatal, federal, privado o de agencias internacionales.
- (y) Recibir donativos públicos y privados, estatales y federales, de fundaciones y corporaciones con o sin fines de lucro.
- (z) Emitir bonos para la rehabilitación de los cascos urbanos, con la garantía de los programas de las agencias federales aplicables.
- (aa) Acceder y recibir fondos del *Neighborhood Stabilization Programs* o sus equivalentes y subsiguientes, incluyendo fondos del *Hardest Hit Funds* federal para la demolición de estructuras que constituyen estorbos públicos.
- (bb) Tendrá que mantener inventarios de propiedades reposeídas, abandonadas, desocupadas y disponibles, así como de espacios vacíos y vacantes en colaboración con

MM
CH
CYED

el Municipio y la Junta de Planificación de Puerto Rico, los cuales se publicarán en la página de Internet del CLB y habrá al menos una copia física para ser inspeccionada por el público en general en la oficina del CLB. Estos inventarios deberán categorizar las propiedades, habrán de ser revisados de forma anual y se creará un informe el cual será remitido a la Junta, a la Alcaldesa y a la Legislatura Municipal conteniendo dicha información.

(cc) Habrá de ser el organismo financiador y ente complementario para las Corporaciones de Desarrollo Comunitario, conocidas en inglés como *Community Development Corporations*, por sus siglas en inglés, CDC.

(dd) Pactar acuerdos con CLB regionales e interestatales.

(ee) Tendrá que informar y divulgar, de la manera más amplia, a las comunidades y comerciantes de San Juan las gestiones que está realizando y cómo se pueden beneficiar, de este ser el caso.

(ff) Ejercer los poderes que le han sido conferidos y realizar cualquier acción necesaria, conveniente o deseable para llevar a cabo sus propósitos.

Sección 8va: El CLB no suscribirá ningún contrato de financiamiento en relación al proyecto si el deudor, en unión a su garante, de ser necesario, no es financieramente responsable y no está completamente capacitado y dispuesto a cumplir con sus obligaciones.

Sección 9na: El CLB es un ente activo, una corporación autosuficiente con facultades para adquirir, rehabilitar y en aquellos casos extremos, demoler propiedades. Entre sus múltiples funciones y facultades se encuentra: renovar y revitalizar propiedades en la comunidad; vender bienes inmuebles a propietarios responsables; demoler estructuras que cumplan con unos requisitos preestablecidos; y adquirir y mantener propiedades para futuro uso público. El CLB podrá recibir y adquirir propiedades del HUD, del FDIC, de bancos comerciales, de cooperativas, del VA, del *Neighborhood Housing Federal Administration*, del *Housing Social Services Program*, por sus siglas en inglés, HSS, de *Fannie Mae*; del FHA; del Centro de Recaudación Municipal, conocido como CRIM, del Estado Libre Asociado de Puerto

M
a.
cya

Rico o sus dependencias, del Municipio de San Juan o cualquier otro municipio; de las corporaciones públicas del País; así como de cualquier fundación privada o pública. El CLB podrá recibir fondos o donativos federales, estatales, municipales y privados. Además, tendrá la facultad para efectuar emisiones de bonos para la debida rehabilitación de los cascos urbanos, con las garantías de los programas de las agencias federales aplicables. También, será el organismo financiador y entidad complementaria de las CDC, que se creen en el área de impacto del CLB. El CLB habrá de ser capitalizado por fondos municipales, estatales, programas federales, incluyendo al HUD, los *Community Development Block Grants*, donativos de bancos comerciales, donativos de los *Enterprise Community Partners Program*, *Fannie Mae*, así como fundaciones privadas o públicas, entre otros.

Sección 10ma: En el perímetro del Municipio hay oportunidades para proyectos de restauración de edificaciones existentes abandonadas que pueden ser convertidas en nuevas viviendas. El desarrollo de las mismas, aumentaría el inventario de vivienda existente y apoyaría la reutilización de los edificios abandonados. En este programa de actuación, una gran cantidad de la vivienda que se debería construir o rehabilitar en el Municipio necesitaría de algún tipo de subsidio. Es por esta razón que enumeramos varios de los programas que apoyarían proyectos de construcción de vivienda subsidiada o bien para ayudar a los futuros compradores de las mismas.

- i. Subsidio para Viviendas de Interés Social- Mediante la aprobación de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, se creó un programa de subsidio para vivienda de interés social.
- ii. Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal- Brinda financiamiento mediante la venta de créditos contributivos a inversionistas de Estados Unidos. El producto de esta venta contribuye a crear o preservar unidades de vivienda de renta. El Programa de Créditos Contributivos Federal recibe una cantidad per cápita a ser distribuida de forma anual por el término de diez (10) años.

M
CLB
yos

- iii. Sección 45 del Código de Rentas Internas Federal- Brinda financiamiento mediante la venta de créditos contributivos a inversionistas de Estado Unidos. El producto de esta venta contribuye a impulsar al mercado de venta de residencias en la isla.
- iv. Programa de estímulo económico- Préstamos de segunda hipoteca para primeras o segundas residencias, hasta \$10,000 para propiedades existentes o hasta \$25,000 para propiedades nuevas, aplicables al pago inicial, conocido en inglés como *down payment*, sin pagos mensuales de principal o intereses, ni acumulación de intereses durante los primeros diez (10) años.
- v. Programa de asociaciones para inversión en vivienda- Es un programa de HUD en el cual la Autoridad para el Financiamiento de Vivienda de Puerto Rico, por sus siglas, AFVPR, (en adelante, "Autoridad"), administra el mismo en el cual se promueve el desarrollo de proyectos de interés social. El programa participa en las siguientes actividades elegibles: construcción o rehabilitación de viviendas para alquiler, asistencia a compradores (para el pago inicial y los gastos de cierre en la compra de una residencia con un mínimo de \$1,000 y un promedio máximo de \$45,000), asistencia a propietarios para rehabilitar o construir y asistencia con los gastos de operaciones a los *Community Housing Development Corporations*, por sus siglas en inglés, CHDOs.
- vi. Préstamos interinos para construcción- La Autoridad ofrece financiamiento de construcción para proyectos de viviendas para la venta cuyo precio promedio por unidad no exceda \$200,000. La comisión de la Autoridad varía de acuerdo al tipo de proyecto, si es de nueva construcción o rehabilitación, el precio de venta de las unidades, el porcentaje de ganancia del desarrollador, si el proyecto cuenta con seguro hipotecario FHA, si la Autoridad va a proveer subsidio a las familias, entre otras. Se proveerá financiamiento hasta un máximo del 80% del costo total del desarrollo.
- vii. Administración de vivienda subsidiada- La Autoridad administra los programas de Sección 8 (Rehabilitación Moderada, Vales de Vivienda y Proyecto para Deambulantes), los cuales permiten a familias alquilar unidades de vivienda aprobadas. La Autoridad

M
cl.
cye

pasa al dueño de la vivienda la diferencia entre el 30% o el 10% del ingreso ajustado de la familia y la cantidad de renta de la unidad. Procesa las solicitudes de los interesados en participar en los programas, determina la elegibilidad y la renta de las familias. Actualmente, administra cerca de 2,200 unidades bajo los programas de Sección 8.

- viii. Administración de contratos de subsidio- La Autoridad fue seleccionada por el HUD para administrar los contratos de subsidio de los proyectos de Sección 8 en Puerto Rico. A través de este programa, se supervisa la administración de los proyectos para asegurar la calidad de vida de sus residentes y el uso adecuado de los fondos federales. Además, la Autoridad es responsable de hacer los pagos de subsidio a los dueños de los proyectos, renovar los contratos de subsidio, aprobar y procesar los aumentos de renta, asegurar que se corrijan las deficiencias encontradas en las inspecciones y hacer las auditorías administrativas anualmente.
- ix. Ley Núm. 212 de 29 de agosto de 2002, "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos"- Establece que todo dueño o inquilino, persona natural o jurídica que lleve a cabo un proyecto de construcción o de mejoras (incluyendo proyectos de vivienda) en una zona histórica conforme a lo establecido en esta ley, podrá reclamar un crédito contra su contribución sobre ingresos de 100% del costo del proyecto o mejora. El crédito no utilizado en un año contributivo podrá ser considerado para años contributivos subsiguientes hasta un máximo de diez (10) años.
- x. Ley Núm. 130 de 5 de agosto de 2016- Siguiendo las corrientes modernas a nivel mundial, en la búsqueda de soluciones a la recesión económica y al deterioro de nuestra calidad de vida, esta ley reformula la "Ley de Incentivos Económicos para el Desarrollo de Puerto Rico", a los fines de que se convierta en una herramienta que promueva la inversión en componentes de vivienda asequible de alquiler, servicios relacionados e infraestructuras para el desarrollo de sectores urbanos estratégicos, que contribuyan a crear las condiciones para que nuestras ciudades sean, nuevamente, motor de nuestro desarrollo económico.

M
cd.
cyes

xi. Cualquier otro programa, incentivo, subsidio, ley, ley especial, reglamento, código, ordenanza o resolución aplicable.

Sección 11ma: Se autoriza al CLB a emitir bonos, de tiempo en tiempo, por aquellas cantidades de principal que, en opinión del CLB, sean necesarias para proveer suficientes fondos para el pago total o parcial del costo de cualquier proyecto o proyectos y para el logro de cualesquiera de sus otros propósitos corporativos, incluyendo el pago de intereses sobre los bonos del CLB por aquel periodo que determine el CLB, la creación de reservas para garantizar tales bonos y para el pago de aquellos otros gastos del CLB, incluyendo costos del proyecto que sean incidentales, necesarios o convenientes para efectuar sus propósitos, poderes o deberes corporativos. La Junta habrá de adoptar y prescribir las reglas, reglamentos y normas en relación con la facultad del CLB de emitir bonos.

Sección 12ma: El CLB queda autorizado a emitir bonos de refinanciamiento con el propósito de refinanciar aquellos bonos que estén vigentes y en circulación y que hayan sido emitidos bajo las disposiciones de esta ordenanza. La Junta habrá de adoptar y prescribir las reglas, reglamentos y normas en relación con la facultad del CLB a emitir bonos de refinanciamiento.

Sección 13ra: A discreción del CLB, cualesquiera bonos emitidos bajo las disposiciones de esta ordenanza podrán ser garantizados por un contrato de fideicomiso por y entre el CLB y un fiduciario corporativo, el cual podrá ser una compañía de fideicomiso, conocida en inglés como *trust company* dentro o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Cualquier banco o compañía de fideicomiso incorporada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Estados Unidos, cualquier estado de los Estados Unidos o de cualquier país que actúe como depositario del producto de los bonos, ingresos u otros dineros, tendrá que otorgar aquellas fianzas de indemnización o dar en garantía aquellos valores que le requiera el CLB. Además, el contrato de fideicomiso podrá contener todas aquellas disposiciones que el CLB considere razonable y propio para la seguridad de los tenedores de los bonos.

M
cl.
cyb

Sección 14ta: Se le requiere, mandatoriamente, al CLB obtener al máximo posible, aportaciones, préstamos, donaciones, seguros hipotecarios, garantías y cualquier otra ayuda financiera que exista o que pueda estar disponible de cualquier agencia del gobierno estatal o federal y, en relación con esto, cumplir con los requisitos incidentales a dicha ayuda.

Sección 15ta: Los bonos emitidos por el CLB no constituirán una deuda del Municipio ni del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o alguna de sus instrumentalidades. De igual manera, el Municipio no será responsable por los mismos y dichos bonos serán pagaderos solamente de aquellos fondos que hayan sido comprometidos para su pago o garantías establecidas.

Sección 16ta: Se considerará que las anteriores secciones de esta ordenanza proveen un método alternativo y adicional para la realización de los actos autorizados por la misma y se considerarán como poderes suplementarios o adicionales a los poderes conferidos por otras leyes; no se interpretará que dichas secciones constituyen una derogación de cualquier poder ahora vigente; disponiéndose, sin embargo, que para emitir bonos o bonos de refinanciamiento, según provisto por esta ordenanza, no será requisito cumplir con las disposiciones de cualquier otra ley, ordenanza o reglamento aplicable a la emisión de bonos que no sean las contenidas en los artículos 1 al 16 de la Ley Núm. 272 de 15 de mayo de 1945, según enmendada, que establece que el Banco Gubernamental de Fomento de Puerto Rico es el agente fiscal del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como de sus corporaciones y demás instrumentalidades. Toda acción de adquisición, mediante expropiación, deberá ser llevada a cabo por el Municipio conforme a la Constitución, leyes, ordenanzas y reglamentos vigentes. La adquisición de propiedad o utilización de propiedad, de cualquier otra forma, por el CLB nunca podrá ser contraria a lo dispuesto por la Constitución, leyes, ordenanzas y reglamentos vigentes.

Sección 17ma: El CLB deberá presentar a la Alcaldesa o Alcalde y a la Legislatura Municipal de San Juan un estado financiero auditado de sus operaciones y un informe anual de auditoría, conocido en inglés como *single audit*, realizado por una firma de contadores

públicos autorizados independientes, relatando los logros obtenidos y la condición financiera en sus operaciones. El Municipio se reserva la facultad de auditar periódicamente el uso de fondos por parte del CLB, de modo que se garantice en todo momento que dichos recursos cumplan con el objetivo de procurar el bienestar general del Municipio. Conforme a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, todos los procedimientos fiscales relacionados con los fondos públicos deberán cumplir con los principios generalmente aceptados de contabilidad, así como todo documento relacionado, estará disponible para posterior examen por la Oficina de Auditoría Interna del Municipio y de la Oficina del Contralor de Puerto Rico.

Sección 18va: Cualquier ordenanza, resolución u orden, que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiera tal incompatibilidad.

Sección 19na: Esta ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.



Marco Antonio Rigau
Presidente

YO, CARMEN E. ARRAIZA GONZÁLEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria celebrada el día 3 de octubre de 2016, que consta de veinte páginas, con los votos afirmativos de las/los Legisladoras/es Municipales: Ada Álvarez Conde, Carlos Ávila Pacheco, Rolance G. Chavier Roper, Sara de la Vega Ramos, Yvette Del Valle Soto, Javier Gutiérrez Aymat, Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló, Ángel Ortiz Guzmán, Antonia Pons Figueroa, Iván O. Puig Oliver, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz, Elba A. Vallés Pérez, Jimmy D. Zorrilla Mercado y el presidente, señor Marco A. Rigau Jiménez; y con las excusas del señor Adrián González Costa.

CERTIFICO, además, que todas/os las/los Legisladoras/es Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.



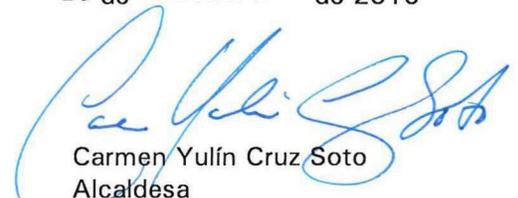
M
C.E.
cyes

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las veinte páginas de que consta la Ordenanza Núm. 20 , Serie 2016-2017, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 5 de octubre de 2016.


Carmen E. Arraiza González
Secretaria

Aprobada:

13 de octubre de 2016


Carmen Yulín Cruz Soto
Alcaldesa


ML
cyes.