

**MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA**

RESOLUCION NUM. 52

SERIE 2002-2003

(P. de R. Núm. 43, Serie 2002-2003)

APROBADA:

4 DE OCTUBRE DE 2002

RESOLUCION

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, POR MEDIO DE SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A OTORGAR ESCRITURAS DE SUBROGACIÓN DE RANGO DE HIPOTECA CONSTITUIDAS A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN, EN GARANTÍA DE LOS SUBSIDIOS CONCEDIDOS BAJO EL PROGRAMA HOME DE LA OFICINA DE VIVIENDA DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, TURISMO Y VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Artículo 9.005 de 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", faculta a los municipios a permutar, gravar, arrendar, vender o ceder cualquier propiedad municipal previa aprobación por la Legislatura Municipal mediante ordenanza o resolución a tales efectos;

POR CUANTO: La Oficina de Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan (en adelante, Oficina de Vivienda) administra el Programa HOME, creado mediante el "HOME Investment Partnerships Act" incluido en el título II del "Cranston-González National Affordable Housing Act", según enmendado, 42 U.S.C. 12701;

POR CUANTO: En virtud de las disposiciones del Programa HOME, el Departamento de Vivienda ofrece subsidio a personas que cualifiquen para la compra de viviendas en el Municipio de San Juan. Estos subsidios, generalmente fluctúan entre los mil (\$1,000.00) y los cuarenta y cinco mil dólares (\$45,000.00);

POR CUANTO: Para garantizar las sumas concedidas a los participantes del Programa HOME, la Oficina de Vivienda establece gravámenes sobre la propiedad para cuya compra se otorgó el subsidio. Esto se hace por medio de una segunda hipoteca en garantía de pagaré

hipotecario. La primera hipoteca se constituye a través de la entidad bancaria o prestataria, que financiará la adquisición del bien inmueble;

POR CUANTO: Los subsidios otorgados por la Oficina de Vivienda no son concedidos con la intención de que sean repagados, por lo que el participante no está obligado a repagar la suma otorgada como subsidio, sino cumplir con una serie de condiciones establecidas tanto en el pagaré hipotecario como en el instrumento público;

POR CUANTO: Con el propósito de obtener una reducción en intereses o en la cantidad de pagos a ser realizados, los participantes del Programa HOME acuden a las instituciones financieras para obtener acuerdos de financiamientos que mejoren sus condiciones actuales;

POR CUANTO: Como parte de este tipo de operación financiera, las instituciones financieras, por uso y costumbre, instruyen a los participantes a solicitar autorización al Municipio para postergar las hipotecas que constan a favor de éste. Esto, con el propósito de que la institución financiera ocupe el primer rango en el registro de la propiedad;

POR CUANTO: Para realizar el refinanciamiento, es necesario cancelar la primera hipoteca constituida a favor de las instituciones financieras, por lo que la segunda hipoteca a favor del Municipio pasa a primer rango;

POR CUANTO: El programa de subsidio para compra de viviendas funciona a base de segundas hipotecas. En el caso particular de refinanciamiento, por motivo de la cancelación de la primera hipoteca, el Municipio ocupa el primer rango;

POR CUANTO: Cada solicitud de subrogación de rango que se presente, deberá ser aprobada por la Legislatura de cada municipio previo a su firma por el Alcalde, lo que hace necesario redactar y aprobar un Proyecto de Resolución por cada solicitud presentada;

POR CUANTO: Mediante la Resolución Núm. 65, Serie 2001-2002, esta Legislatura Municipal, ante la reducción continua de las tasas de intereses, que llevaban a los participantes del Programa HOME a acudir a las instituciones financieras para obtener acuerdos de financiamientos que redujeran los intereses o en la cantidad de pagos a ser realizados, autorizamos la otorgación de escrituras públicas de subrogación de rango de hipoteca constituidas a favor del Municipio de San Juan, en garantía de subsidios concedidos bajo el Programa Federal HOME, administrado por la División de Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan, para permitir que otras similares otorgadas a favor de instituciones financieras ocupen el primer lugar o rango en el Registro de la Propiedad;

POR CUANTO: Esa delegación, que se otorgó durante un período 6 meses, estuvo limitada a aquellos casos de subrogación de hipoteca:

- (a) Constituidas a favor del Municipio de San Juan, en garantía de subsidios concedidos bajo el Programa Federal HOME administrado por la División de Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan;
- (b) Donde la cantidad de dinero garantizada mediante la misma no excediera de cuarenta y cinco mil dólares (\$45,000.00);
- (c) La transacción beneficiara al participante en cuestión; y
- (d) La transacción fuera examinada y aprobada por el Director de la Oficina de

Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan.

POR CUANTO: También se dispuso en aquella Resolución que la División de Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan, remitiría a la Legislatura Municipal, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha del otorgamiento de cada Escritura Pública, copia de la Escritura de Subrogación de Rango de Hipoteca otorgada así como cualquier otro documento que sea pertinente al negocio efectuado. Así se ha hecho;

POR CUANTO: No obstante, tomamos conocimiento de que las tasas de intereses hipotecarios continúan disminuyendo, situación que ocasiona que sea beneficioso en ciertas circunstancias obtener refinanciamiento de propiedades con el propósito de disminuir los pagos mensuales o la cantidad de pagos a realizarse;

POR CUANTO: Lo anterior representa potencialmente un cúmulo de medidas excesivo si lo comparamos con las reuniones que se celebran por cada Comisión, la cantidad de trabajo que cada una tiene y el tiempo del que se dispone para celebrar las reuniones;

POR CUANTO: Muchas de las solicitudes de subrogación comparten características similares, por lo que entendemos sabio legislar a fin de autorizar su firma sin la necesidad de legislar separadamente, siempre y cuando las escrituras que se otorguen cumplan con unos parámetros delimitados mediante esta pieza legislativa;

POR CUANTO: La Legislatura Municipal de San Juan tiene la autoridad y facultad para aprobar las referidas transacciones;

POR CUANTO: Lo propuesto es cónsono con los fines para los cuales se estableció el Programa HOME, beneficia a los conciudadanos de la Ciudad Capital mediante la aceleración de los trámites de rigor que este tipo de transacción requiere, le ahorra dinero al Pueblo de San Juan al reducir las veces que se tendrá que reunir la Legislatura Municipal para discutir estos asuntos y en general, no se ven afectados los mejores intereses del Municipio de San Juan.

POR TANTO: RESUÉLVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN PUERTO RICO:

Sección 1ra.: Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, a otorgar escrituras públicas de subrogación de rango de hipoteca constituidas a favor del Municipio de San Juan, en garantía de subsidios concedidos bajo el Programa federal HOME, administrado por la Oficina de Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan, para permitir que otras similares otorgadas a favor de instituciones financieras ocupen el primer lugar o rango en el Registro de la Propiedad.

Sección 2da.: Limitar la autorización dispuesta en la Sección anterior únicamente a aquellos casos de subrogación de hipoteca:

- (a) Constituidas a favor del Municipio de San Juan, en garantía de subsidios concedidos bajo el Programa federal HOME administrado por la Oficina de Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan;
- (b) Donde la cantidad de dinero garantizada mediante la misma no exceda de

cuarenta y cinco mil dólares (\$45,000.00);

- (c) La transacción beneficie al participante en cuestión; y
- (d) La transacción sea examinada y aprobada por el Director de la Oficina de Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan.

Sección 3ra.: La Oficina de Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan, remitirá a la Legislatura Municipal, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de otorgamiento de cada Escritura Pública suscrita a tenor con las disposiciones de esta Resolución, copia de la Escritura de Subrogación de Hipoteca otorgada así como cualquier otro documento que sea pertinente al negocio efectuado. En adición, la Oficina de Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan vendrá obligada a presentar cualquier documento relacionado a los otorgamientos que sean requeridos por la Legislatura Municipal.

Sección 4ta.: El pagaré hipotecario incluirá como mínimo las siguientes obligaciones del participante:

---"**POR VALOR RECIBIDO**, pagaremos solidariamente al **Municipio de San Juan**, o a su orden, la suma principal de _____ sin intereses, en la fecha en que se realice un acto de traspaso de título, enajenación, refinanciamiento, gravamen, o cualquier otro acto que afecte el título y dominio de la propiedad hipotecada durante el término de este pagaré, según establecido en la cláusula SEXTA de la escritura número ____ de Constitución de Segunda Hipoteca en Garantía de Pagaré otorgada en esta misma fecha ante el infrascrito Notario.-----

---Este Pagaré está garantizado mediante hipoteca constituida sobre una propiedad localizada en el _____, bajo los términos de la mencionada escritura de Segunda Hipoteca.-----

---La obligación evidenciada por este Pagaré está sujeta, además, a todas y cada una de las condiciones y términos contenidos en la antedicha escritura de Segunda Hipoteca.-----

---Transcurrido el término de _____ () años sin que ocurra un acto que afecte el dominio o título de la propiedad, este Pagaré podrá ser cancelado sin más requerimiento de pago. El endoso para su cancelación representará la aceptación por parte del tenedor de que se cumplió con los términos y condiciones del Pagaré y de la hipoteca que lo garantiza".-----

Sección 5ta.: La Escritura de Segunda Hipoteca incluirá entre sus disposiciones, las siguientes:

---"**UNA:** El **DEUDOR HIPOTECARIO** utilizará el inmueble descrito en el párrafo PRIMERO de esta escritura como su residencia principal.

---**DOS:** El **DEUDOR HIPOTECARIO** no podrá constituir una garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto de esta escritura sin la previa autorización del **ACREEDOR HIPOTECARIO**. Sólo se permitirá hacer préstamos hipotecarios para realizar mejoras a la propiedad y no se permitirá dinero sobrante.-----

---**TRES:** El **DEUDOR HIPOTECARIO** no podrá refinanciar, permutar, alquilar, vender, ceder,

traspasar o enajenar en forma alguna el inmueble por un término de () años, contados desde la fecha de otorgamiento de esta escritura de segunda hipoteca en garantía de pagaré sin la previa autorización del **ACREEDOR HIPOTECARIO** .-----

Sección 6ta.: Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separadas unas de otras y si un Tribunal competente declarase nula o inválida cualquier sección, disposición o cláusula de la misma, la decisión, Sentencia o Resolución de tal Tribunal no afectará la legalidad o validez de sus restantes disposiciones.

Sección 7ma.: Toda Ordenanza, Resolución, Acuerdo u Orden, que en todo o en parte adviniere incompatible con la presente, queda por ésta derogado hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 8va.: Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y ratifica retroactivamente todas aquellas escrituras autorizando subrogaciones de rango similares a las autorizadas mediante la Resolución Número 65, Serie 2001-2002, de 7 de noviembre de 2001.

Sección 9na.: Esta Resolución regirá por un término de un año a partir desde la fecha de su aprobación.

Angeles A. Mendoza Tió
Presidenta

YO, CARMEN M. QUIÑONES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Resolución Número 43, Serie 2002-2003, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Continuación de la Sesión Ordinaria, celebrada el día 27 de septiembre de 2002, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Dinary Camacho Sierra, Linda A. Gregory Santiago, Nilda Jiménez Colls, Claribel Martínez Marmolejos, Ivette Otero Echandi, Paulita Pagán Crespo, María Antonia Romero, Elba A. Vallés Pérez y Migdalia Viera Torres y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Dumas Febres, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán, Angel Noel Rivera Rodríguez; y la Presidenta, señora Angeles A. Mendoza Tió; constando no habiendo participado en la votación el señor José Picó del Rosario; y constando haber estado debidamente excusado el señor Rafael R. Luzardo Mejías.

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

Y PARA QUE ASI CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las seis páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 30 de septiembre de 2002.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

_____ de _____ de 2002

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde