

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Gobierno Municipal de Guaynabo
Asamblea Municipal

ORDENANZA

Número 100

Presentada por: Administración

Serie 1994-95

PARA AUTORIZAR AL HONORABLE ALCALDE DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO A OTORGAR ACUERDO ENTRE EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO FEDERAL (DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT) ("HUD"), PUERTO RICO HOUSING FINANCE CORPORATION ("PRHFC") Y EL MUNICIPIO DE GUAYNABO ("MUNICIPIO") A OTORGAR DOCUMENTO DE DESISTIMIENTO POR ESTIPULACION CON QUINTAVALLE RENTAL HOUSING S.E. ("QUINTAVALLE") Y, A CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, AUTORIZARLE A RELEVAR A COMMONWEALTH LAND TITLE INSURANCE CO. ("COMMONWEALTH") Y A CHICAGO TITLE INSURANCE COMPANY ("CHICAGO TITLE") EN RELACION CON LOS SEGUROS EMITIDOS POR ESTAS COMPAÑIAS A FAVOR DEL MUNICIPIO EN CUANTO A UNAS SEGUNDAS HIPOTECAS SOBRE PROPIEDADES INMUEBLES PERTENECIENTES A QUINTAVALLE Y A ASSISI RENTAL HOUSING S.E. ("ASSISI"), RESPECTIVAMENTE, Y PARA OTROS FINES.

- Por Cuanto : Mediante la Resolución Número 14, Serie 1988-89, el 17 de febrero de 1989, la Asamblea Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, autorizó al Honorable Alcalde de Guaynabo a solicitar y a otorgar cualquier contrato para aceptar y recibir fondos procedentes de cualquier programa bajo el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal y, específicamente, lo autorizó a él o a su representante autorizado a otorgar contratos y acuerdos con HUD y a otorgar cualquier tipo de escritura pública relacionada con dicha Resolución. Se acompaña y se hace formar parte de esta ordenanza copia certificada de la Resolución Número 14, como Anejo 1.
- Por Cuanto : A tenor con la mencionada Resolución Número 14, el 10 de abril de 1989, el Municipio y HUD otorgaron un contrato ("Grant Agreement"), mediante el cual HUD se comprometió y de hecho proveyó \$2,227,509 en fondos HODAG al Municipio bajo el U. S. Housing Act of 1937 (42 U.S.C. § 1437) y el Department of Housing and Urban Development Act (42 U.S.C. § 3531) para desarrollar un proyecto de alquiler a familias de bajo y mediano ingreso. Según requerido por el "Grant Agreement" y autorizado por la Resolución Núm. 14, el Municipio acordó y, de hecho, le prestó dichos fondos a Assisi, mediante un contrato con ésta titulado "Owner-Grantee Agreement", fechado 11 de septiembre de 1989. El préstamo fue por la cantidad de \$2,227,509 en fondos HODAG, préstamo que fue garantizado, según requerido por el "Grant Agreement" y autorizado por la Resolución Núm. 14, con una segunda hipoteca sobre la propiedad inmueble de Assisi, localizada en el número 1010, de la Carretera #19, en Guaynabo, Puerto Rico. La segunda hipoteca se otorgó el mismo día, el 11 de septiembre de 1989, entre el Municipio y Assisi, mediante Escritura Número 295, ante el Notario José E. Salichs. Assisi había otorgado una primera hipoteca sobre el proyecto a favor de PRHFC para garantizar el repago de fondos prestados por dicha entidad para el mismo proyecto.

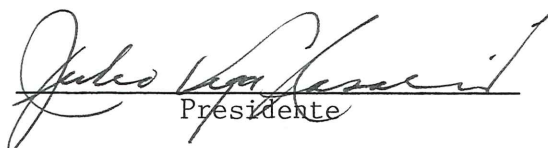
- Por Cuanto : A tenor con la mencionada Resolución Número 14, HUD y el Municipio otorgaron otro "Grant Agreement" mediante el cual HUD se comprometió y de hecho proveyó \$3,865,410 en fondos HODAG al Municipio, bajo el U.S. Housing Act of 1937 (42 U.S.C. § 1437) y el Department of Housing and Urban Development Act (42 U.S.C. § 3531) para desarrollar otro proyecto similar de alquiler a familias de bajo y mediano ingreso. HUD firmó el contrato el 13 de abril de 1990 y el Municipio lo firmó el 1 de mayo de 1990. Según requerido por el "Grant Agreement" y autorizado por la Resolución Núm. 14, el Municipio acordó y de hecho le prestó dichos fondos a Quintavalle mediante otro contrato titulado "Owner-Grantee Agreement", fechado 12 de julio de 1990. El préstamo fue por la cantidad de \$3,865,410, en fondos HODAG, préstamo que fue garantizado, según requerido por el "Grant Agreement" y autorizado por la Resolución Núm. 14, con una segunda hipoteca sobre la propiedad inmueble de Quintavalle, localizada en la Carretera Estatal #20, Kilómetro 4.0, Marginal del Expreso Martínez Nadal, Guaynabo, Puerto Rico. La segunda hipoteca se otorgó el mismo día, 12 de julio de 1990, entre el Municipio y Quintavalle, mediante Escritura Número 147, ante el Notario José E. Salichs. Quintavalle había otorgado una primera hipoteca sobre el proyecto a favor de PRHFC para garantizar el repago de fondos prestados por dicha entidad para el mismo proyecto.
- Por Cuanto : El Municipio obtuvo seguros para garantizar la validez de las segundas hipotecas descritas anteriormente. Chicago Title emitió la Póliza 53-0002-92-003760 asegurando la validez de la segunda hipoteca sobre la propiedad de Assisi y Commonwealth emitió la Póliza 443-308206 asegurando la validez de la segunda hipoteca sobre la propiedad de Quintavalle, a tenor con los términos y condiciones de ambas pólizas.
- Por Cuanto : Mediante la Resolución Número 1, Serie 1991-92, el 29 de agosto de 1991, la Asamblea Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, nuevamente autorizó al Honorable Alcalde de Guaynabo a solicitar, aceptar y administrar fondos procedentes de cualquier programa de HUD y, específicamente, lo autorizó a él o a su representante autorizado a otorgar cualquier contrato o acuerdo con HUD en relación con las solicitudes de tales fondos; lo autorizó a utilizar los fondos del Gobierno de los Estados Unidos de acuerdo a tales contratos o acuerdos; y lo autorizó a él o a su representante autorizado a firmar cualquier acuerdo relacionado con esta Resolución. La mencionada Resolución Número 1 establece que en la medida o alcance en que las acciones allí autorizadas hayan sido ya realizadas por el Honorable Alcalde quedan, por dicha Resolución, ratificadas o confirmadas. Se acompaña y se hace formar parte de esta Ordenanza copia certificada de la Resolución Número 1, como Anejo 2.
- Por Cuanto : El "Grant Agreement" suscrito en mayo de 1990, además de haber sido autorizado por la Resolución Número 14, Serie 1988-89, fue también ratificado y confirmado por la Resolución Número 1, Serie 1991-92.
- Por Cuanto : Para finales de 1993, tanto Assisi como Quintavalle habían incumplido con sus obligaciones bajo los mencionados préstamos concedidos por PRHFC y el Municipio.

- Por Cuanto : El 21 y 22 de diciembre de 1993, Quintavalle y Assisi presentaron respectivas peticiones de quiebra bajo el Capítulo 11 del Código de Quiebras (11 U.S.C. § 101 et seq.).
- Por Cuanto : A la fecha de la presentación de tales peticiones, el Municipio fue informado que sus segundas hipotecas sobre las propiedades de Assisi y Quintavalle no se habían inscrito por haber sido retiradas del Registro de la Propiedad. Como cuestión de derecho, una vez se presentan las peticiones de quiebra, la Sección 362 del Código de Quiebras impide el perfeccionamiento de gravámenes.
- Por Cuanto : El Municipio, por conducto de su representación legal, le notificó a las compañías de seguro correspondientes en los casos de Assisi y Quintavalle de la falta de inscripción de las segundas hipotecas y tanto Chicago Title como Commonwealth aceptaron cubierta sin reserva alguna. Bajo los términos de ambas pólizas, tanto Chicago Title como Commonwealth han provisto defensa legal al Municipio, a su propio costo, en los mencionados casos de quiebra de Assisi y Quintavalle y en relación con las negociaciones con HUD y PRHFC.
- Por Cuanto : La falta de inscripción de las segundas hipotecas constituyen incumplimientos bajo ambos contratos ("Grant-Agreements") con HUD y éste podría invocar derechos de reembolso de las sumas provistas al Municipio, entre otros.
- Por Cuanto : Tras múltiples reuniones con personal y representantes legales de HUD y PRHFC, se llegaron a unos acuerdos tripartitas entre HUD, PRHFC y el Municipio con relación a Assisi y Quintavalle resolviendo en forma definitiva las controversias y reclamaciones existentes entre todas las partes. Por otra parte, también se llegaron a acuerdos separados con Assisi y Quintavalle.
- Por Cuanto : En los acuerdos con Assisi y Quintavalle, éstas acordaron desistir voluntariamente de sus respectivas peticiones de quiebra, permitiendo así la presentación para inscripción de las segundas hipotecas. El 23 de diciembre de 1994, Assisi presentó un Desistimiento por Estipulación de su petición de quiebra, el cual fue aprobado por el Tribunal el 3 de febrero de 1995. Como resultado de lo anterior, el 10 de febrero de 1995, se presentó al Registro de la Propiedad la segunda hipoteca sobre la propiedad de Assisi (se acompaña y se hace formar parte de esta Ordenanza el talonario de presentación, como Anejo 3) y el 23 de febrero de 1995, Chicago Title pagó a Assisi, bajo los términos y condiciones de la Póliza Número 53-0002-92-003760, la cantidad de \$50,000 (se acompaña y se hace formar parte de esta Ordenanza copia de cheque por \$50,000, como Anejo 4). Copia de dicha Estipulación se acompaña y se hace formar parte de esta Ordenanza, como Anejo 5. Del mismo modo, Commonwealth ha acordado pagar \$75,000 bajo los términos y condiciones de la Póliza Número 443-308206 a Quintavalle, una vez se apruebe por el Tribunal el desistimiento de su petición de quiebra y se presente al Registro de la Propiedad la segunda hipoteca a favor del Municipio. Copia de dicha Estipulación se acompaña y se hace formar parte de esta Ordenanza como Anejo 6.

- Por Cuanto : Los mencionados acuerdos con Assisi y Quintavalle facilitaron los acuerdos tripartitas entre HUD, PRHFC y el Municipio, los cuales esencialmente proveen que HUD autoriza que PRHFC ejecute las primeras y segundas hipotecas sobre ambos proyectos, comprometiéndose, si adviene dueño de los proyectos, a mantener los mismos como viviendas para familias de bajo y mediano ingreso. HUD, a su vez, le otorga un relevo completo al Municipio a cambio de que endose, sin recurso, los pagarés garantizados con segundas hipotecas a la orden de PRHFC. El Municipio se beneficia al no tener que pagar cantidad alguna de los fondos HODAG que recibió de HUD y que prestó a Assisi y a Quintavalle, quienes incumplieron sus obligaciones con el Municipio. El Municipio también se beneficia al mantener los proyectos para familias de bajo y mediano ingreso, lo cual era la intención original de HUD y el Municipio. Además, PRHFC se compromete, si un tercero adquiere uno u otro de los proyectos, a pagar cualquier cantidad de dinero que le corresponda al Municipio como tenedor de la segunda hipoteca, menos los gastos justos y razonables de la ejecución. El Municipio utilizaría tales fondos únicamente para programas de viviendas que califican bajo los estatutos de HUD. Además, si PRHFC adquiere uno o ambos proyectos, al vender las unidades a familias de bajo o mediano ingreso, cada dueño otorgaría una segunda hipoteca a favor del Municipio que se podría cobrar sólo en caso de incumplimiento por parte del dueño de la unidad a los términos de la primera hipoteca. Se acompañan y se hacen formar parte de esta Ordenanza como Anejos 7 y 8, respectivamente, copias de los acuerdos tripartitas entre HUD, PRHFC y el Municipio, en relación con Assisi y Quintavalle, a ser otorgados por el Honorable Alcalde de Guaynabo o su representante autorizado, una vez esta Asamblea así lo autorice.
- Por Cuanto : Una vez suscritos los acuerdos tripartitas entre HUD, PRHFC y el Municipio; endosados, sin recurso, por el Municipio a favor de PRHFC los pagarés garantizados por las segundas hipotecas sobre las propiedades de Assisi y Quintavalle; otorgados los relevos por parte de HUD al Municipio; y desestimada la petición de quiebra de Quintavalle, Commonwealth presentará al Registro de la Propiedad la segunda hipoteca de Quintavalle. Una vez presentada dicha hipoteca al registro, se llevará a cabo el pago acordado con Quintavalle.
- Por Cuanto : En vista de todas las gestiones y pagos realizados que se han hecho referencia anteriormente, procede que una vez se inscriba en el Registro de la Propiedad la segunda hipoteca sobre la propiedad de Assisi, o si PRHFC ejecuta su primera hipoteca y/o se convierte en titular de la propiedad, lo que ocurra primero, Chicago Title quede automáticamente relevado de cualquier reclamación que el Municipio tuviera o pudiera haber tenido contra éste en relación con la segunda hipoteca asegurada bajo su Póliza Número 53-0002-92-003760.
- Por Cuanto : Del mismo modo, en vista de todas las gestiones y pagos realizados que se han hecho referencia anteriormente, procede que una vez se inscriba en el Registro de la Propiedad la segunda hipoteca sobre la propiedad de Quintavalle, o si PRHFC ejecuta su primera hipoteca y/o se convierte en titular de la propiedad, lo que ocurra primero, Commonwealth quede automáticamente

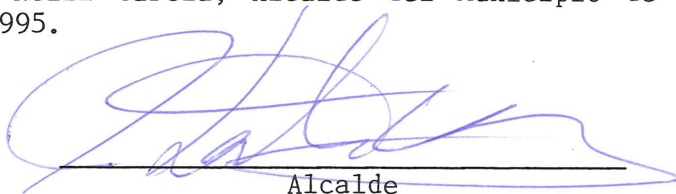
relevado de cualquier reclamación que el Municipio tuviera o pudiera haber tenido contra éste en relación con la segunda hipoteca asegurada bajo su Póliza Número 443-308206.

- POR TANTO : ORDENASE POR ESTA ASAMBLEA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESION EXTRAORDINARIA HOY, DIA 15 DE JUNIO DE 1995.
- Sección 1ra : Autorizar, como por la presente se autoriza, al Honorable Alcalde de este Municipio a otorgar los acuerdos tripartitas entre HUD, PRHFC y el Municipio, según borradores adjuntos en los Anejos 7 y 8, y a endosar, sin recurso, los pagarés hipotecarios aquí en cuestión.
- Sección 2da : Autorizar, como por la presente se autoriza, al Honorable Alcalde de este Municipio a otorgar documento de Desistimiento por Estipulación con Quintavalle a ser presentado en el caso de quiebra de Quintavalle, según borrador adjunto en el Anejo 6.
- Sección 3ra : Autorizar, como por la presente se autoriza, a que Chicago Title Insurance Company quede automáticamente relevado de cualquier reclamación que el Municipio tuviera o pudiera haber tenido contra éste en relación con la segunda hipoteca asegurada bajo su Póliza Número 53-0002-92-003760, una vez se haya otorgado el acuerdo entre HUD, PRHFC y el Municipio con relación al caso de Assisi; se haya endosado, sin recurso, el pagaré hipotecario de Assisi; y se haya inscrito en el Registro de la Propiedad la segunda hipoteca sobre la propiedad inmueble de Assisi o PRHFC haya ejecutado su primera hipoteca y/o se haya convertido en titular de la propiedad inmueble de Assisi, lo que ocurra primero.
- Sección 4ta : Autorizar, como por la presente se autoriza, a que Commonwealth Land Title Insurance Company quede automáticamente relevado de cualquier reclamación que el Municipio tuviera o pudiera haber tenido contra éste en relación con la segunda hipoteca asegurada bajo su Póliza Número 443-308206, una vez se haya otorgado el acuerdo entre HUD, PRHFC y el Municipio con relación al caso de Quintavalle; se haya endosado, sin recurso, el pagaré hipotecario de Quintavalle; y se haya inscrito en el Registro de la Propiedad la segunda hipoteca sobre la propiedad inmueble de Quintavalle o PRHFC haya ejecutado su primera hipoteca y/o se haya convertido en titular de la propiedad inmueble de Quintavalle, lo que ocurra primero.
- Sección 5ta : La presente Ordenanza entrará en vigor de inmediato al ser aprobada y copia de la misma será enviada a los Funcionarios Federales, Estatales y Municipales que corresponda, para los fines de rigor.


Presidente


Secretaria

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde del Municipio de Guaynabo, el día 23 de junio de 1995.


Alcalde

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Gobierno Municipal de Guaynabo
Asamblea Municipal

C E R T I F I C A C I O N

YO, SRA. ASUNCION CASTRO DE LOPEZ, Secretaria de la Asamblea Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, por medio de la presente certifico que la que antecede es una copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 100, Serie 1994-95, aprobada por la Asamblea en su sesión extraordinaria del día 15 de junio de 1995.

CERTIFICO, ADEMÁS, que la misma fue aprobada por unanimidad de los miembros presentes en dicha sesión, los Hons. Julio Vega Rosario, María del Carmen Rivera Hernández, Carmen Delgado Morales, Sonia Colón Santos, Marcos A. Díaz Laboy, Felipe Arroyo Moret, Carlos M. Santos Otero, Nelson A. Miranda Hernández, William López Garcés, Maggie Ginés de Soto, Francisco Nieves Figueroa, Lillian Jiménez López, Ramón Ruiz Sánchez y Milagros Pabón.

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 23 de junio de 1995.

EN TESTIMONIO DE TODO LO CUAL, libro la presente certificación bajo mi firma y el sello oficial del Municipio de Guaynabo, Puerto Rico, a los ventitres días del mes de junio del año mil novecientos noventa y cinco.


Secretaria Asamblea Municipal