

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

ORDENANZA

Número 55

Presentada por: Administración

Serie 1995-96

PARA AUTORIZAR AL HONORABLE ALCALDE DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO, O A LA PERSONA DESIGNADA POR ESTE, A COMPARECER EN ESCRITURA PUBLICA SOBRE NUEVO ARRENDAMIENTO INCORPORANDO MODIFICACIONES AL ARRENDAMIENTO ANTERIOR EN RELACION AL CENTRO MUNICIPAL DE GUAYNABO Y PARA APROBAR CIERTOS ASUNTOS RELACIONADOS.

- Por Cuanto : El 16 de diciembre de 1994 la Asamblea Municipal (en adelante, la "Asamblea") del Municipio de Guaynabo (en adelante, el "Municipio") adoptó la Ordenanza Número 40, Serie 1994-95 (en adelante, la "Ordenanza Original"), autorizando al Hon. Alcalde del Municipio a comparecer en escritura pública sobre Arrendamiento con Opción a Compra (escritura número 3) (en adelante, el "Arrendamiento Original") con G.R.B. Properties Sociedad en Comandita, S.E. (en adelante, la "Sociedad"), mediante la cual, entre otras, el Municipio arrendaría ciertas facilidades a construirse en el Barrio Mamey de Guaynabo con el propósito de establecer en dicho predio, por su conveniencia y localización, el Centro Operacional del Municipio de Guaynabo en el cual se centralicen los servicios de obras públicas, control ambiental, transportación, vivienda y servicios escolares (en adelante, el "Proyecto"); y
- Por Cuanto : El Arrendamiento Original contemplaba que el costo de la construcción del Proyecto sería financiada mediante la emisión de bonos por la Autoridad de Puerto Rico para el Financiamiento de Facilidades Industriales, Turísticas, Educativas, Médicas y de Control Ambiental (en adelante, la "Autoridad"), los cuales serían repagados principalmente de los cánones de arrendamiento a ser realizados por el Municipio bajo el mencionado Arrendamiento (tales bonos en adelante denominados como, los "Bonos"); y
- Por Cuanto : Se le ha recomendado a la Asamblea que para poder obtener el financiamiento más económico y viable para el Proyecto mediante la emisión de los Bonos en el mercado de bonos exentos de contribuciones de los Estados Unidos y así se beneficie el Municipio por reflejarse dicha economía en los cánones de arrendamiento, es necesario y conveniente para el Municipio: (i) modificar el Arrendamiento Original para conformarlo a la estructura de los Bonos a ser emitidos por la Autoridad mediante la cancelación del Arrendamiento Original y el otorgamiento de una nueva escritura de Arrendamiento con Opción a Compra en la cual se incorporen las modificaciones correspondientes (tal Arrendamiento nuevo en adelante denominado, el "Arrendamiento"), y (ii) consentir que los cánones de arrendamiento sean cedidos al Fiduciario de los Bonos como garantía de éstos y al Banco Popular de Puerto Rico como proveedor de una carta de crédito (en adelante, la "Carta de Crédito") asegurando los Bonos durante el período de construcción del Proyecto; y
- Por Cuanto : A esos efectos, también se le ha aconsejado a la Asamblea que es necesario reemplazar a la Sociedad, la arrendadora bajo el Arrendamiento Original, por G.R.B. Guaynabo, Inc., una corporación sin fines de lucro organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (en adelante, la "CSFL"), entidad que adquirirá

de la Sociedad el Terreno (según definido dicho término en el Arrendamiento), el Proyecto, así como cualquier otro edificio, mejora y obra existente o que pueda existir en el Terreno mediante una escritura de compraventa con la Sociedad (en adelante "Escritura de Compraventa"), y es igualmente necesario y conveniente que el Municipio apruebe los propósitos y actividades de la CSFL, los Bonos, el Contrato de Préstamo entre la Autoridad y la CSFL.

- Por Cuanto : Además se le ha informado a la Asamblea que el Arrendamiento, igual que en el Arrendamiento Original, según contemplado, se incluye una opción a compra mediante la cual el Municipio acuerda ejercer dicha opción al finalizar el término del Arrendamiento, sujeto que tal ejercicio sea contrario a la Ley o si ocurren ciertas circunstancias de manera que, de acuerdo a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el Municipio podría tener derecho a no ejercitar tal opción; y
- Por Cuanto : La Asamblea ha determinado que resulta conveniente y de extremo provecho para el Municipio el modificar el Arrendamiento Original mediante su cancelación y el otorgamiento del Arrendamiento así como el acordar ejercitar la opción de compra, el aprobar los propósitos y actividades de la CSFL, los Bonos y los contratos relacionados con la emisión de los Bonos; y
- Por Cuanto : Se le ha recomendado, además, a la Asamblea que para aumentar la garantía de los Bonos es necesario que el Municipio le requiera al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales ("CRIM") que transfiera directamente al Fiduciario de los Bonos o al Banco Popular de Puerto Rico, como proveedor de la Carta de Crédito, ciertos ingresos del Municipio por concepto de impuestos que correspondan a los cánones de arrendamiento bajo el Arrendamiento, y la Asamblea ha acordado notificarle al CRIM a tales efectos;
- POR TANTO : ORDENASE POR ESTA ASAMBLEA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESION EXTRAORDINARIA HOY, DIA 11 DE DICIEMBRE DE 1995.**
- Sección 1ra. : Se autoriza mediante la presente al Hon. Alcalde del Municipio de Guaynabo, o a la persona designada por éste, a comparecer en escritura pública dejando sin efecto la Escritura de Arrendamiento con Opción a Compra otorgada por el Municipio representado por el Hon. Alcalde del Municipio de Guaynabo y G.R.B. Properties Sociedad en Comandita, S.E., el 8 de abril de 1995.
- Sección 2da. : Se aprueba mediante la presente el documento para el Arrendamiento presentado a la reunión de esta Asamblea, y se autoriza al Hon. Alcalde del Municipio de Guaynabo o la persona designada por éste, a comparecer en representación del Municipio en dicho Arrendamiento, el otorgamiento y la entrega de dicho Arrendamiento deberá realizarse sustancialmente en la forma en que ha sido presentada a esta Asamblea, y el Arrendamiento deberá ser otorgado de conformidad con la manera allí expuesta sujeto a tales cambios, añadiduras y omisiones leves que puedan ser aprobadas por el Hon. Alcalde o la Directora de Finanzas del Municipio, y el otorgamiento del Arrendamiento por parte del Hon. Alcalde o de la Directora de Finanzas del Municipio constituirá prueba concluyente de tal aprobación; disponiéndose, que dicho Arrendamiento será por un término de 25 años y los cánones de arrendamiento no excederán los provistos en la Ordenanza número 40, Serie 1994-95.

La propiedad a ser objeto del contrato de arrendamiento se describe como sigue:

----RUSTICA: Parcela de terreno ubicada en Barrio Mamey de Guaynabo, Puerto Rico, marcadas con las letras "F", "C" y "D" en el plano de inscripción y lotificación de la finca principal que proceden éstas, autorizado por la Honorable Junta de Planificación de Puerto Rico, compuesta de dieciocho punto mil cuarenta milésimas de cuerda (18.1040); en lindes por el Norte, con terrenos de Epifanio Cabello; por el Sur, con un camino público según escritura de Servidumbre de Paso requerida por la Junta de Planificación; por el Este, con la Parcela "G" y "B" de la finca principal; por el Oeste, Parcela "E" de la finca principal y con terrenos de Don Félix Baerga.-----

----No enclavan estructuras en esta parcela de terreno.-

----Inscrita al Folio ciento setenta y cinco (175), del tomo doscientos setenta y uno (271), de Guaynabo, finca diecisiete mil cero sesenta y cuatro (17,064); Inscripción Primera (1ra.).-----

Al finalizar el arrendamiento descrito en la anterior Sección, el Municipio de Guaynabo podrá, si así lo determina, adquirir a título de dueño todas las facilidades construídas, así como la finca en la cual enclavan éstas, por el convenido y ajustado precio de UN DOLAR (\$1.00).

- Sección 3ra. : Se autoriza y ordena al Municipio mediante la presente a aceptar el título del Proyecto en el momento en que los Bonos hayan sido extinguidos por completo y se haya pagado la renta provista en el Arrendamiento, mediante el ejercicio de la opción contenida en el Arrendamiento, ello a la terminación de dicho Arrendamiento según allí estipulado. El ejercicio de tal opción está sujeto, sin embargo, a la existencia de cualquier condición al momento de tal ejercicio que pueda legalmente ser utilizada por el Municipio como base (sin responsabilidad) para el no ejercicio de tal opción.
- Sección 4ta. : Se aprueban mediante la presente los propósitos y actividades de la CSFL según surgen de los artículos de Incorporación, a saber: "poseer, desarrollar y alquilar la propiedad en Guaynabo, Puerto Rico, donde se localiza el Centro de Operaciones Municipales de Guaynabo", ello para el uso y beneficio del Municipio de Guaynabo y el público en general.
- Sección 5ta. : Se autoriza y ordena mediante la presente al Hon. Alcalde o al Director de Finanzas del Municipio a hacer las solicitudes pertinentes al CRIM para requerirle que transfiera directamente al Fiduciario de los Bonos o al Banco Popular de Puerto Rico como proveedor de la Carta de Crédito, según le indique el Municipio, tales ingresos, por concepto de contribuciones correspondientes al Municipio, que a su vez correspondan en cantidad a los cánones de arrendamiento bajo el Arrendamiento, ello para que tal Fiduciario los distribuya de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Arrendamiento con Opción a Compra o para que el Banco Popular de Puerto Rico los aplique conforme a la cesión del Arrendamiento.

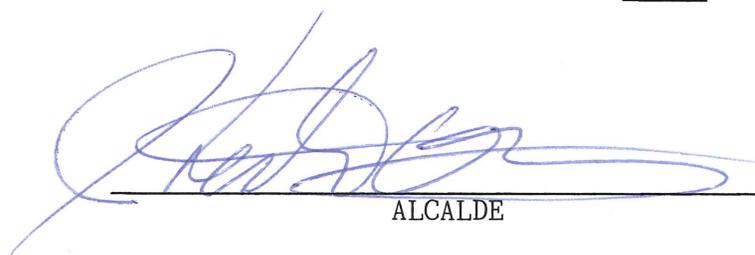
- Sección 6ta. : Se aprueban mediante la presente, los documentos correspondientes al Contrato de Fideicomiso entre la Autoridad y el Fiduciario de los Bonos que provee para la emisión de los Bonos (en adelante, el "Contrato de Fideicomiso"), al Contrato de Préstamo, al Contrato de Cesión, al Contrato de Reembolso, la Carta de Crédito, la Hipoteca y al Contrato de Prenda (según se definen todos dichos términos en el Contrato de Fideicomiso) en las formas correspondientes presentadas ante la presente reunión de esta Asamblea con tales cambios, añadiduras u omisiones leves según puedan ser aprobadas por el Hon. Alcalde o la Directora de Finanzas del Municipio y el otorgamiento del Arrendamiento por parte del Hon. Alcalde o de la Directora de Finanzas del Municipio constituirá prueba concluyente de tal aprobación.
- Sección 7ma. : Mediante la presente se aprueba el Apéndice III del Documento de Oferta de la Autoridad relativa a los Bonos en la forma presentada ante la presente Asamblea con tales cambios, añadiduras u omisiones leves según puedan ser aprobadas por el Hon. Alcalde o el Director de Finanzas del Municipio, constituyendo la firma de tal Documento de Oferta por parte de cualesquiera de ellos, prueba concluyente de tal aprobación.
- Sección 8va. : Se aprueba mediante la presente el documento para el contrato de divulgación continua entre el Municipio y el Fiduciario de los Bonos (en adelante, el "Contrato de Divulgación Continua") presentado ante esta Asamblea, y se autoriza al Hon. Alcalde del Municipio de Guaynabo o la persona designada por éste, a comparecer en representación del Municipio en dicho Documento, el otorgamiento y la entrega del Contrato de Divulgación Continua deberá mantenerse sustancialmente en la forma así presentada, y el Contrato de Divulgación Continua deberá ejecutarse en la manera dispuesta en el mismo, sujeto a tales cambios, añadiduras u omisiones leves que podrían ser aprobadas por el Hon. Alcalde o por la Directora de Finanzas del Municipio, e igualmente, el otorgamiento del Contrato de Divulgación Continua por el Hon. Alcalde o el Director de Finanzas del Municipio constituirá evidencia concluyente de tal aprobación.
- Sección 9na. : Por la presente se autoriza al Hon. Alcalde del Municipio o a la persona autorizada por este para comparecer en representación del Municipio a hacer todas las cosas y actos, incluyendo el otorgamiento de un acuerdo de no perturbación y reconocimiento de nuevo dueño con Banco Popular de Puerto Rico y aquellos otros documentos que el Hon. Alcalde o la persona autorizada por éste estime convenientes o que se les requiera bajo los términos del Arrendamiento o el Contrato de Fideicomiso o para consumir la transacción contemplada en esta Ordenanza.
- Sección 10ma. : Se declara que las disposiciones de la presente Ordenanza son separables y que si alguna sección, párrafo, oración o cláusula es declarada inválida por cualquier tribunal con jurisdicción competente, la decisión de tal tribunal no afectará la validez de cualquiera de las disposiciones restantes.

Sección 11va. : Se deroga mediante la presente cualquier ordenanza o resolución o cualquier parte de éstas que conflija con las disposiciones de la presente Ordenanza en la medida de tal conflicto.


PRESIDENTE


SECRETARIA

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 13 de diciembre 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. 55, Serie 1995-96, aprobada por la Asamblea en su sesión ordinaria del día 11 de diciembre de 1995.

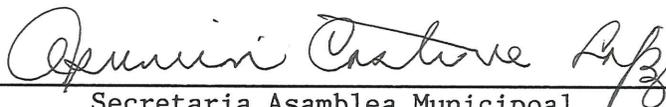
CERTIFICO, ADEMÁS, que la misma fue aprobada por mayoría de los miembros presentes en dicha sesión, los Hons. Julio Vega Rosario, Roberto López López, Carmen Delgado Morales, Sonia Colón Santos, Felipe Arroyo Moret, Carlos M. Santos Otero, Nelson A. Miranda Hernández, William López Garcés, Maggie Ginés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

Votos abstenidos de los Hons. María del C. Rivera Hernández y Marcos A. Díaz Laboy.

Voto en contra del Hon. Elías González Mathews.

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 13 de diciembre 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 trece días del mes de diciembre del año mil novecientos noventa y cinco.



Secretaria Asamblea Municipal