

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

**RESOLUCION NUM. 59
SERIE 2001-2002
(P. de R. Núm. 37, Serie 2001-2002)**

APROBADA:

2 DE NOVIEMBRE DE 2001

RESOLUCION

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE, HON. JORGE A. SANTINI PADILLA O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A OTORGAR ESCRITURA PÚBLICA DE SUBROGACION DE RANGO DE HIPOTECA EN LA INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CORRESPONDIENTE, CONSTITUIDA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN, SOBRE INMUEBLE UBICADO EN EL CONDOMINIO LOS ALMENDROS, SABANA LLANA, SAN JUAN, PUERTO RICO, PROPIEDAD DE LA SRA. EUFEMIA IRIZARRY ALVAREZ; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Artículo 9.005 de la Ley Número 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 para permutar, gravar, arrendar, vender o ceder cualquier propiedad municipal previa aprobación por la Asamblea Municipal mediante ordenanza o resolución a tales efectos;

POR CUANTO: La División de Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan (en adelante, División), opera 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. 12702;

POR CUANTO: En virtud de las disposiciones del Programa HOME, la División ofrece subsidio a personas que cualifiquen para la compra de viviendas en el Municipio de San Juan;

POR CUANTO: Para garantizar las sumas concedidas a los participantes del Programa HOME, la División establece gravámenes sobre la propiedad para cuya compra se otorgó 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 División no son concedidos con la intención de que sean repagados, por lo que el participante no tiene la obligación principal de repagar la suma

otorgada como subsidio, sino la de cumplir con una serie de condiciones establecidas tanto en el pagaré hipotecario como en el instrumento público;

POR CUANTO: El 12 de julio de 1997, la Sra. Eufemia Irizarry Alvarez adquirió mediante compraventa el Apartamento Número 907, Condominio Almendros Plaza, San Juan, Puerto Rico. La propiedad fue adquirida por el valor de cincuenta y ocho mil quinientos dólares (\$58,500.00), de los cuales HF Mortgage Bankers prestó y garantizó con primera hipoteca la cantidad de cuarenta y nueve mil dólares (\$49,000.00), con intereses al 7 1/2% anual, con vencimiento en el año 2027. La División, por medio del Programa HOME, otorgó un subsidio por la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000.00), cantidad que fue reducida del precio de venta y garantizada con segunda hipoteca;

POR CUANTO: Las obligaciones del participante, según se desprenden del pagaré hipotecario, se transcriben a continuación:

“---**POR VALOR RECIBIDO**, pagaremos solidariamente al **Municipio de San Juan**, o a su orden, la suma principal de NUEVE MIL DOLARES (\$9,000,00) 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 o dominio de la propiedad hipotecada durante el término de este pagaré, según establecido en la cláusula SEXTA de la escritura número Setenta y Nueve sobre 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 CONDOMINIO “LOS ALMENDROS PLAZA” TORRE DOS (II) NORTE, identificado este apartamento con el número “907”, 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 cinco (5) 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.”

Además, la Escritura de Segunda Hipoteca impone al participante las siguientes condiciones:

“---**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 cinco (5) años, contados desde la fecha de otorgamiento de esta escritura de segunda hipoteca en garantía de pagaré sin la previa autorización del **ACREEDOR**”

HIPOTECARIO.”

POR CUANTO: La tasa de intereses hipotecarios ha estado disminuyendo en los últimos meses, situación que ocasiona que sea beneficioso bajo ciertas circunstancias obtener refinanciamiento de propiedades con el propósito de disminuir los pagos mensuales o la cantidad de pagos a realizarse;

POR CUANTO: Con el propósito de obtener una reducción en intereses y en la cantidad de pagos a realizarse, la señora Irizarry solicitó un préstamo hipotecario a Doral Mortgage Corporation;

POR CUANTO: Para efectuar el refinanciamiento de la propiedad es necesario cancelar la primera hipoteca, por lo que la segunda hipoteca a favor del Municipio pasa a primer rango;

POR CUANTO: El banco instruyó a la señora Irizarry a que solicitara autorización al Municipio para postergar la hipoteca que consta a favor del mismo, puesto que el banco sólo ocuparía el primer rango en el registro;

POR CUANTO: Luego de una evaluación de la solicitud, el Sr. Miguel Santiago Cebollero, Director del Programa HOME, concedió la autorización necesaria. Esto, basado en que el negocio propuesto resultaba en beneficio para el participante del Programa y no contravenía las disposiciones del mismo. El negocio propuesto reduciría a 15 años el término del préstamo y a 5 1/2% la tasa de interés anual;

POR CUANTO: El programa de subsidio para compra de viviendas funciona a base de segundas hipotecas;

POR CUANTO: La Asamblea Municipal del Municipio de San Juan está facultada para aprobar el negocio propuesto;

POR CUANTO: La Asamblea Municipal ha evaluado el negocio propuesto, verificando que el mismo genera beneficios para la participante del Programa HOME y no afecta los mejores intereses del Municipio de San Juan;

POR TANTO: RESUELVASE POR LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

Sección 1ra.: Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla o el funcionario en quien éste delegue, a otorgar Escritura Pública de Subrogación de Rango de Hipoteca para permitir que Doral Mortgage Corporation ocupe el primer rango en la inscripción del registro de la propiedad correspondiente, en el caso del refinanciamiento de una hipoteca sobre el apartamento Número 907, Condominio Almendros Plaza, San Juan, Puerto Rico, propiedad de la señora Eufemia Irizarry Alvarez.

Sección 2da.: Si cualquier parte, párrafo o sección de esta Resolución fuese declarada nula o inválida por un tribunal con jurisdicción competente, la sentencia dictada a tal efecto sólo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya nulidad o invalidez haya sido declarada.

Sección 3ra.: Asimismo, cualesquiera ordenanza o resolución u orden o parte de ellas que estuviese en conflicto con esta Resolución o parte de ella, queda por la presente derogada en su totalidad o en aquella parte en que estuviese en pugna.

Sección 4ta.: Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Angeles A. Mendoza Tió
Presidenta

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

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Resolución Número 37, Serie 2001-2002, aprobado por la Asamblea Municipal de San Juan, Puerto Rico, de la Sesión Ordinaria, celebrada el día 22 de octubre de 2001, 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 y Migdalia Viera Torres y los señores Roberto Acevedo Borrero, Miguel A. Doménech Vilá, José A. Dumas Febres, Ramón Miranda Marzán, Rafael R. Luzardo Mejías y la Presidenta, señora Angeles A. Mendoza Tió; y constando haber estado ausentes la señora Elba A. Vallés Pérez y el señor José Picó del Rosario.

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 cuatro páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 24 de octubre de 2001.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Asamblea Municipal de San Juan

Aprobada:

_____ de _____ de 2001

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde