

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

**RESOLUCION NUM. 65  
SERIE 2001-2002  
(P. de R. Núm. 60, Serie 2001-2002)**

**APROBADA:  
7 de noviembre de 2001**

**RESOLUCIÓN**

**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 ESCRITURAS PÚBLICAS DE SUBROGACIÓN DE RANGO DE HIPOTECA CONSTITUIDAS A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN, EN GARANTÍA DE SUBSIDIOS CONCEDIDOS BAJO EL PROGRAMA HOME ADMINISTRADO POR LA DIVISIÓN DE VIVIENDA DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, TURISMO Y VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN, SIEMPRE QUE SE TRATE DE CASOS EN QUE LA CANTIDAD DE DINERO GARANTIZADA POR LA HIPOTECA NO EXCEDA CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES (\$45,000.00), LA TRANSACCIÓN BENEFICIE AL PARTICIPANTE EN CUESTIÓN; Y SEA EXAMINADA Y APROBADA POR EL DIRECTOR DE LA DIVISIÓN DE VIVIENDA DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, TURISMO Y VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN; LIMITAR ESA AUTORIZACIÓN A UN TÉRMINO MÁXIMO DE SEIS (6) MESES; 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", dispone que el Municipio podrá 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 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, la División 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 cuarenta y cinco mil dólares (\$45,000.00);

**POR CUANTO:** Para garantizar las sumas concedidas a los participantes del Programa HOME, la División 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 División 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:** 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 \_\_\_\_\_ 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 la infrascrito Notario.

Este Pagaré está garantizado mediante hipoteca constituida sobre una propiedad bcalizada 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.";

**POR CUANTO:** La Escritura de Segunda Hipoteca dispone, además, las condiciones 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**.”;

**POR CUANTO:** Tomamos conocimiento de que las tasas de intereses hipotecarios han estado disminuyendo en los últimos meses, 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:** 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 del 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 Asamblea 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:** 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 de que dispone cada Comisión para celebrar sus 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;

**POR CUANTO:** La Asamblea Municipal de San Juan tiene la autoridad y facultad para aprobar las transacciones propuestas por esta medida y habiendo evaluado los propósitos de la misma, entendemos que es cónsona los propósitos para los cuales se estableció el Programa HOME, pues genera beneficios para los participantes, amén de que no afecta en

absoluto los mejores intereses del Municipio de San Juan.

**POR TANTO: RESUÉLVASE 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 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.

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

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

**Sección 4ta.:** 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 5ta.:** 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 6ta.:** Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su

aprobación. No obstante, ésta regirá por un término máximo de seis (6) meses, luego del cual la Asamblea Municipal se reserva el derecho de extender el mismo o alterar o modificar las condiciones o limitaciones dispuestas en esta Resolución mediante la adopción de otra resolución a esos fines, según ameriten las condiciones del mercado y las tasas hipotecarias vigentes.

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 60, Serie 2001-2002, aprobado por la Asamblea Municipal de San Juan, Puerto Rico, de la Continuación de la Sesión Ordinaria, celebrada el día 26 de octubre de 2001, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Dinary Camacho Sierra, Linda A. Gregory Santiago, Nilda Jiménez Colls, 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, José Picó del Rosario y la Presidenta, señora Angeles A. Mendoza Tió; y constando haber estado ausentes las señoras Elba A. Vallés Pérez y Claribel Martínez Marmolejos.

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 31 de octubre de 2001.

Carmen M. Quiñones  
Secretaria  
Asamblea Municipal de San Juan

Aprobada:

\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2001

Jorge A. Santini Padilla  
Alcalde