

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE AIBONITO
LEGISLATURA MUNICIPAL
AIBONITO, PUERTO RICO**

**ORDENANZA NÚM. 7
PROYECTO DE ORDENANZA NÚM. 07-10-2025**

SERIE 2024-2025

PARA AUTORIZAR EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE ALQUILER DE VIVIENDAS PARA PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS EN TRES (3) SOLARES DEL MUNICIPIO DE AIBONITO, LOCALIZADOS EN LA CALLE DEGETAU FINAL EN EL PUEBLO DE AIBONITO; PARA AUTORIZAR AL ALCALDE A FORMALIZAR UN CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO CON LA EMPRESA AIBONITO INVESTMENTS, LLC, POR EL TÉRMINO DE NOVENTA Y NUEVE AÑOS POR UN CANON NOMINAL DE UN DÓLAR ANUAL Y MEDIANTE EL PAGO DE LA SUMA DE CIEN MIL DÓLARES (\$100,000.00) AL MUNICIPIO DENTRO DEL TERMINO DE UN (1) AÑO, LUEGO DE HABER OBTENIDO EL FINANCIAMIENTO NECESARIO PARA EL DESARROLLO DE LA OBRA; PARA AUTORIZAR A LA EMPRESA AIBONITO INVESTMENTS, LLC A GESTIONAR EL FINANCIAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE ALQUILER DE VIVIENDAS PARA PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS; PARA DEROGAR LA ORDENANZA NÚMERO 16, SERIE 2010-2011 MEDIANTE LA CUAL SE HABÍA AUTORIZADO EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDAS PARA ENVEJECIENTES EN LAS INMEDIACIONES DE LA CALLE DEGETAU EN EL PUEBLO DE AIBONITO; Y PARA OTROS FINES;

POR CUANTO: Aibonito Investments, LLC, presentó una propuesta al Municipio de Aibonito para el desarrollo de un proyecto de alquiler de viviendas para personas de escasos recursos económicos en tres (3) solares del Municipio, localizados en la Calle Degetau Final en el pueblo de Aibonito. El proyecto consiste en ciento cinco (105) unidades de vivienda de interés social para alquiler subsidiado. La distribución de las unidades será la siguiente:

- Edificio A (8 pisos) de 24 unidades de 2 habitaciones y 15 unidades de 3 habitaciones. (Total 39 apartamentos)
- Edificio B (8 pisos) de 24 unidades de 2 habitaciones y 16 unidades de 3 habitaciones. (Total 40 apartamentos)
- Edificio C (7 pisos) de 26 unidades de 1 habitación. (Total 26 apartamentos)

El programa de diseño propone veintiseis (26) unidades de 1 habitación y 1 baño; cuarenta y ocho (48) unidades de 2 habitaciones y un (1) baño; treinta y un unidades de 3 habitaciones y 2 baños, distribuidas en tres edificios: A y B (8 pisos), y el C (siete pisos).

El complejo de vivienda contará con:

- Área de lavandería y secadoras
- Los apartamentos van a estar equipados con estufa, nevera, horno microondas con extractor, abanicos de techo en sala y todos los cuartos

- Oficina de Administración
- Salón de reuniones
- Cisterna de agua para fuego, consumo de agua doméstica y de lluvia.
- Generadores de electricidad
- Placas solares para suplir energía
- Elevadores
- Acceso controlado
- Espacios de estacionamientos
- Área cerrada de basura
- Área para reciclaje
 - Dos (2) Gazebos amplios rodeados de naturaleza para el uso y disfrute de los residentes, máquinas de ejercicio al aire libre para adultos, niños y personas discapacitadas;
 - Amplias áreas verdes y una vereda para facilitar el ejercicio de caminar.

POR CUANTO: El Municipio de Aibonito es el titular de los solares identificados para el desarrollo del proyecto de alquiler de viviendas para personas de escasos recursos económicos, localizados en la Calle Degetau Final del pueblo de Aibonito, según se describen a continuación:

Solar #1

Solar localizado en el Barrio Pueblo de Aibonito en la Calle Degetau Final. El solar tiene una cabida de 4,339.21 metros cuadrados. Colinda al Norte, con Manuel Hernández Hernández, al Sur con terrenos del Municipio de Aibonito, al Este con Manuel Colón Rosado y al Oeste con la Calle Federico Degetau Norte. El Municipio de Aibonito es el propietario de este terreno.

Solar #2

Solar de aproximadamente 4,771.4988 metros cuadrados. (1.2140 cuerdas) localizado en la Calle Degetau Norte donde operaba la antigua planta de tratamiento de la AAA.

Solar #3

Solar de aproximadamente 944.44 metros cuadrados. Linderos: Norte, con la calle que da acceso al estacionamiento municipal. Sur, con el lote número 57 y el lote 58. Este, con la calle Padial. Oeste, con la calle Federico Degetau Norte. Se forma por agrupación de la finca 5302 y 15,881 de Aibonito.

POR CUANTO: Aibonito Investments LLC realizó un diseño preliminar del proyecto de vivienda, el cual tendría un costo estimado de cincuenta y un millones, trecientos treinta y cuatro mil novecientos sesenta dólares (\$51,334,960) a ser financiados con Fondos HOME; Fondos Brecha CDBG-DR y Fondos LIHTC.

POR CUANTO: Para los trámites relacionados con la solicitud y obtención del financiamiento ante las agencias federales, se hace necesario formalizar un contrato de opción de arrendamiento con Aibonito Investments, LLC, de modo que dicha empresa pueda someter su propuesta para el desarrollo del proyecto de alquiler de vivienda para personas de escasos recursos económicos.

POR CUANTO: Aibonito Investments, LLC es una corporación debidamente registrada en el Registro de Corporaciones del Departamento de Estado del Gobierno de Puerto Rico bajo el número 420669, habiendo presentado un "Certificate of Good Standing" expedido por dicha agencia con fecha de 4 de octubre de 2024.

POR CUANTO: El Artículo 1.008, Inciso (r) de la Ley 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico, faculta al Municipio a contratar con cualquier persona natural o jurídica para llevar a cabo, entre otras, proyectos para la construcción y el desarrollo de vivienda de interés social. Dicha disposición lee como sigue

"Artículo 1.008 — Poderes de los Municipios

Los municipios tendrán los poderes naturales y cedidos que le correspondan para ejercer las facultades inherentes a sus fines y funciones. Además de lo dispuesto en este Código o en cualesquiera otras leyes, los municipios tendrán los siguientes poderes:

*(r) Contratar con cualquier persona natural o jurídica, la planificación para el desarrollo, administración y operación conjunta, coordinada o delegada de instalaciones para brindar servicios públicos y para la construcción, reparación y mantenimiento de instalaciones municipales. **Tales actividades incluirán la contratación de proyectos conjuntos con entidades privadas, con o sin fines de lucro, para la construcción y el desarrollo de viviendas de interés social,** el desarrollo y la operación de programas o instalaciones municipales, el desarrollo de proyectos, operaciones y actividades de ecoturismo y/o turismo sostenible, y cualesquiera otras donde el municipio requiera la participación de personas naturales o jurídicas externas para la viabilidad de los proyectos y programas. La formalización de la contratación requerirá la aprobación previa de la Legislatura Municipal."*

POR CUANTO: El Artículo 1.010, Inciso (o) de la Ley 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico, faculta al Municipio a contribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social mediante el desarrollo de proyectos de vivienda, mediante la formalización de acuerdos con personas naturales o jurídicas. Dicha disposición lee como sigue:

"Artículo 1.010 — Facultades Generales de los Municipios

Corresponde a cada municipio ordenar, reglamentar y

resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo. Los municipios estarán investidos de las facultades necesarias y convenientes para llevar a cabo las siguientes funciones y actividades:

o) Contribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social, mediante el desarrollo de proyectos de vivienda, la distribución de solares para la construcción de viviendas por el propio municipio, o en conjunto con cualquier agencia pública o entidad privada. Llevar a cabo desarrollos y construcciones de viviendas y otras actividades relacionadas, mediante la formalización de acuerdos, con personas naturales o jurídicas, corporaciones especiales, corporaciones con o sin fines de lucro, organizadas bajo la Ley 164-2009, según enmendada, conocida como "Ley General de Corporaciones". Con sujeción a los límites máximos del valor del bien inmueble establecidos por las leyes aplicables."

POR CUANTO: El Artículo 2.030, de la Ley 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico, faculta al Municipio a arrendar sin el requisito de subasta pública la propiedad municipal cuando el interés público así lo requiera. Dicha disposición lee como sigue:

"Artículo 2.030 — Arrendamiento Sin Subasta

No obstante, lo dispuesto en el Artículo 2.035 de este Código, cuando el interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El canon de arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado."

POR CUANTO: El Artículo 1.039, Inciso (d) de la Ley 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico, faculta a la Legislatura Municipal a aprobar la permuta, gravamen arrendamiento o venta de bienes inmuebles municipales. Dicha disposición lee como sigue:

"Artículo 1.039 — Facultades y Deberes Generales de la Legislatura Municipal

La Legislatura Municipal ejercerá el poder legislativo en el municipio y tendrá las facultades y deberes sobre los asuntos locales que se le confieren en este Código, así como aquéllas incidentales y necesarias a las mismas, entre ellas:

(d) Aprobar la permuta, gravamen, arrendamiento o venta de bienes inmuebles municipales."

POR CUANTO: El Artículo 1.040, Inciso (b) de la Ley 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico, faculta a la Legislatura Municipal a aprobar el arrendamiento, sin subasta, de propiedad municipal, en los casos que de ordinario se requeriría subasta, pero que, por razón de interés público, claramente expresado en la ordenanza o resolución, se prescinde de este requisito. Dicha disposición lee como sigue:

"Artículo 1.040 — Otras Normas para la Aprobación de Resoluciones u Ordenanzas

Además de cualesquiera otras dispuestas en este Código u otra ley, los proyectos de ordenanza y resolución para los actos que a continuación se describen, requerirán la aprobación de la mayoría absoluta, entendiéndose con más de la mitad de los votos de los miembros que componen el Cuerpo. De existir escaños vacantes de Legisladores Municipales, estos no serán considerados parte del número total de miembros que componen la Legislatura Municipal, ya que no existe la posibilidad de votos en escaños vacantes.

(b) El arrendamiento, sin subasta, de propiedad municipal, en los casos que de ordinario se requeriría subasta, pero que por razón de interés público, claramente expresado en la ordenanza o resolución, se prescinde de este requisito."

POR CUANTO: El Artículo 2.010, Inciso (f), subincisos 3 y 4 de la Ley 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico, faculta al Municipio a conceder exenciones en el pago de arbitrios de construcción para proyectos de construcción de vivienda de interés social. Dicha disposición lee como sigue:

"Artículo 2.110 — Pago del Arbitrio de Construcción - Reclamaciones y Otros

Los municipios aplicarán las siguientes normas con relación al arbitrio de construcción:

(f) Exenciones — Mediante ordenanza aprobada al efecto, la Legislatura Municipal podrá eximir total o parcialmente el pago de arbitrio de construcción a:

(1) ...

(3) Desarrolladores de proyectos de construcción o rehabilitación de viviendas de interés social, según dispone la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda".

(4) La construcción de propiedad inmueble que se construya y destine para alquiler de familias de ingresos moderados, según se dispone en este Código."

POR CUANTO: Existe en este Municipio la necesidad urgente de proveer vivienda adecuada a la población de escasos recursos económicos, siendo política pública e interés apremiante del Gobierno de Puerto Rico, promover el desarrollo de vivienda adecuada para este sector de la población. El Municipio necesita buscar alternativas para dicho desarrollo, que permitan su construcción sin que el Municipio tenga que erogar fuertes cantidades de dinero que podría utilizar para cubrir otras necesidades de su población.

POR CUANTO: Esta Legislatura Municipal ha evaluado dicha propuesta y entiende que la misma cumple con los fines públicos antes enunciados y con el interés apremiante del Municipio de propiciar dentro de sus límites territoriales el desarrollo de este tipo de vivienda por lo cual se justifica aceptarla prescindiendo del requisito de subasta.

POR CUANTO: La Legislatura Municipal de Aibonito le había impartido su aprobación a la Ordenanza Núm. 16, Serie 2010-2011, mediante la cual se había autorizado un proyecto parecido al propuesto en esta Ordenanza, el cual no pudo llevarse a cabo, razón por la cual se amerita derogar la misma.

POR TANTO: ORDENESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AIBONITO, COMO POR LA PRESENTE SE ORDENA LO SIGUIENTE:

SECCION 1ERA. Se autoriza el desarrollo de un proyecto de alquiler de viviendas para personas de escasos recursos económicos en tres (3) solares propiedad del Municipio de Aibonito, localizados en la Calle Degetau Final del pueblo de Aibonito.

SECCIÓN 2da: Se autoriza al señor Alcalde a formalizar un contrato de opción de arrendamiento con la empresa Aibonito Investments, LLC de tres solares propiedad del Municipio de Aibonito, localizados en la Calle Degetau Final del pueblo de Aibonito, con el propósito de desarrollar un proyecto de alquiler de vivienda para personas de escasos recursos económicos. El contrato de arrendamiento será por el término de noventa y nueve (99) años por un canon nominal de arrendamiento de un dólar (\$1) anual. El mismo deberá ser firmado por las partes dentro de un término de tres (3) años; disponiéndose que de no alcanzarse el acuerdo dentro del término antes indicado, la opción de arrendamiento quedará cancelada. Aibonito Investments, LLC, deberá satisfacer al Municipio de Aibonito la suma de cien mil dólares (\$100,000.00) dentro del término de un (1) año luego de haber obtenido el financiamiento del proyecto.

SECCIÓN 3era: Se autoriza la exención del noventa por ciento (90 %) en el pago de arbitrios de construcción a Aibonito Investment, como incentivo contributivo para el desarrollo del proyecto de alquiler de vivienda para personas de escasos recursos económicos.

SECCIÓN 4ta: El contrato de arrendamiento a ser formalizado entre el Municipio de Aibonito y Aibonito Investments, LLC deberá contener una cláusula mediante la cual dicha empresa cumpla con las condiciones restrictivas de uso y edificación que sean requeridas por las agencias federales y estatales, así como también deberá otorgar todas aquellas servidumbres de uso público que sean requeridas o convenientes a dicho desarrollo.

SECCIÓN 5ta: Se deroga la Ordenanza Núm. 16, Serie 2010-2011.

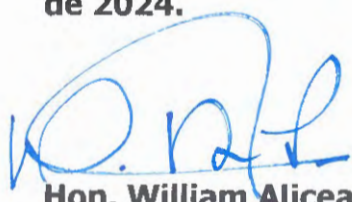
SECCIÓN 6ta: Copia de esta Resolución será enviada a la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP), Oficina de Finanzas, a la Oficina de Servicios Legislativos del Senado de Puerto Rico (OSL) y a cualquier otra dependencia municipal o estatal para su acción y encauce correspondiente.

Aprobado por la Legislatura Municipal de Aibonito, Puerto Rico, el 14 de noviembre de 2024.


Hon. Gerardo Zayas Martínez
Presidente Legislatura Municipal


Michelle M. Colón Rivera
Secretaria Legislatura Municipal

Aprobado por el Alcalde de Aibonito, Puerto Rico, el 15 de noviembre de 2024.


Hon. William Alicea Pérez
Alcalde

CERTIFICACIÓN

Yo, Michelle M. Colón Rivera, Secretaria de la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Aibonito, Puerto Rico:

CERTIFICO: Que la que antecede es copia fiel y exacta de la Ordenanza Número 7, Serie 2024-2025, adoptada en reunión de Segunda Sesión Ordinaria Año 2024, celebrada el 14 de noviembre de 2024, titulada:

PARA AUTORIZAR EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE ALQUILER DE VIVIENDAS PARA PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS EN TRES (3) SOLARES DEL MUNICIPIO DE AIBONITO, LOCALIZADOS EN LA CALLE DEGETAU FINAL EN EL PUEBLO DE AIBONITO; PARA AUTORIZAR AL ALCALDE A FORMALIZAR UN CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO CON LA EMPRESA AIBONITO INVESTMENTS, LLC, POR EL TÉRMINO DE NOVENTA Y NUEVE AÑOS POR UN CANON NOMINAL DE UN DÓLAR ANUAL Y MEDIANTE EL PAGO DE LA SUMA DE CIENTO MIL DÓLARES (\$100,000.00) AL MUNICIPIO DENTRO DEL TÉRMINO DE UN (1) AÑO, LUEGO DE HABER OBTENIDO EL FINANCIAMIENTO NECESARIO PARA EL DESARROLLO DE LA OBRA; PARA AUTORIZAR A LA EMPRESA AIBONITO INVESTMENTS, LLC A GESTIONAR EL FINANCIAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE ALQUILER DE VIVIENDAS PARA PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS; PARA DEROGAR LA ORDENANZA NÚMERO 16, SERIE 2010-2011 MEDIANTE LA CUAL SE HABÍA AUTORIZADO EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDAS PARA ENVEJECIENTES EN LAS INMEDIACIONES DE LA CALLE DEGETAU EN EL PUEBLO DE AIBONITO; Y PARA OTROS FINES.

Certifico, además, que la misma fue aprobada por los votos afirmativos de los siguientes Legisladores presentes en dicha sesión:

Hon. Gerardo Zayas Martínez
Hon. José G. Fonseca
Hon. Carmen M. Ayala Rosado
Hon. Miguel A. Bisbal Vázquez
Hon. Carlos A. Green Morales
Hon. Sandrimar Aponte Maldonado

Hon. Santos Soliván Rolón
Hon. Marta Díaz Soto
Hon. Humberto Cruz Fuentes
Hon. María L. Colón Berrios
Hon. Rafael E. Santos Balibrea

Y con el voto en contra: **Ninguno.**

Y con la abstención: **Ninguno.**

Que la misma fue aprobada por el alcalde, Hon. William Alicea Pérez el 15 de noviembre de 2024.

Y, PARA QUE ASÍ CONSTE expido la presente con mi firma y sello del Municipio Autónomo de Aibonito, hoy, 15 el de noviembre de 2024.


Michelle M. Colón Rivera
Secretaria Legislatura Municipal