

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO



Gobierno Municipal de Ponce

ASAMBLEA MUNICIPAL
PONCE, PUERTO RICO

RESOLUCION NUM. 55
SERIE DE 1991-92

"PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE PONCE POR CONDUCTO DEL HONORABLE ALCALDE A ENMENDAR LA GARANTIA HIPOTECARIA DE UN PRESTAMO UDAG CONCEDIDO A FAVOR DE PLAZA DEL CARIBE, S. E., ASI COMO PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DE PONCE A SUSCRIBIR UNOS CONVENIOS DE SUBORDINACION HIPOTECARIA Y DE GARANTIA DE POSESION A FAVOR DE ALGUNOS ARRENDATARIOS DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL CARIBE"

* * * * * *** * * * * *

POR CUANTO: El Municipio de Ponce, Puerto Rico, es parte por haber adoptado así hacerlo, del programa conocido en el idioma inglés como "Urban Development Action Grant Program" (UDAG) de acuerdo a los términos de la Ley Federal denominada "U. S. HOUSING AND COMMUNITY DEVELOPMENT ACT OF 1974", según enmendada, por medio de cuya Ley el Secretario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, adjudica u otorga subvenciones y/o donaciones a unidades de gobierno para ayudar al financiamiento de un programa de desarrollo urbano y económico a nivel local; y

POR CUANTO: Al Municipio de Ponce, como entidad elegible para esta subvención, se le requiere de acuerdo a los términos del Estatuto Federal antes citado, que la Asamblea Municipal autorice al Alcalde a radicar una petición para estos fondos y someter al Secretario de la Vivienda todas las evidencias de haberse cumplido con los requisitos del Departamento de acuerdo a las reglamentaciones adoptadas bajo el Título 24 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1977; y

POR CUANTO: Plaza Las Américas, Inc., originalmente, ahora Plaza del Caribe, S. E., una sociedad especial organizada de acuerdo a las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, está construyendo un Centro Comercial Regional de

Lacey

aproximadamente 783,121 pies cuadrados de área bruta de construcción, en una parcela de terreno según estimada originalmente de sesenta y tres cuerdas (63 cds.) ahora de 42.8809 cuerdas, localizada en el Ponce By-Pass en la Carretera Núm. 2 de Puerto Rico en Ponce, Puerto Rico;

POR CUANTO: El Municipio de Ponce por Resolución Núm. 36, Serie 1987-88, aprobó, entre otros asuntos, el autorizar al Alcalde de Ponce a radicar una Solicitud para Subvención de Acción de Desarrollo Urbano (Urban Development Action Grant - UDAG), a adoptar y recibir los fondos producto de esta Solicitud, de acuerdo a los términos de la Ley Urbana y de Vivienda Federal de 1977, del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano del Gobierno de los Estados Unidos de América; y

POR CUANTO: El Municipio de Ponce de acuerdo a los términos de dicha Resolución y Ordenanza Municipal, radicó el 30 de noviembre de 1987 una solicitud de fondos a través del programa UDAG para financiar parcialmente, a través de un préstamo a la entidad desarrolladora del proyecto, la construcción de Plaza del Caribe;

POR CUANTO: Dado los méritos del proyecto y el gran impacto económico del mismo, en términos de creación de empleos y generación de ingresos, la petición del Municipio de Ponce fue aprobada por el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos el 4 de febrero de 1988;

POR CUANTO: El Secretario del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano y el Municipio de Ponce otorgaron un acuerdo denominado en inglés "UDAG Grant Agreement", el día 4 de febrero de 1988, según luego enmendado, conforme a los requisitos de la Sección 119 de la Ley Federal de Vivienda y los reglamentos del Programa UDAG. Dicho acuerdo fue identificado por la agencia federal como "UDAG Agreement #B-88-AA-72-0236". De ahora en adelante denominado como "Acuerdo UDAG"; y

Lauch

POR CUANTO: El día 25 de enero de 1989, se acordó una enmienda denominada Enmienda Número Uno al Acuerdo UDAG, firmada por el Municipio el día 6 de febrero de 1989, por medio de cuya Enmienda se modificaron las fechas para desembolso inicial, para la terminación del proyecto y para someter la documentación requerida por el Acuerdo UDAG reflejando el nuevo programa para la terminación del proyecto; y

POR CUANTO: El Municipio de Ponce otorgó un Contrato de Préstamo con Plaza Las Américas, Inc., conforme a los términos

del "Acuerdo UDAG", habiendo firmado el mismo el día 4 de agosto de 1989, por medio de cuyo contrato se le otorgó a dicha corporación un préstamo de 4,757,068.00, requiriéndose entre otras condiciones, el otorgamiento de una segunda hipoteca por dicha suma a la orden del Municipio de Ponce; y

POR CUANTO: Las partes volvieron a otorgar una nueva enmienda denominada Núm. 2, el día 30 de marzo de 1990, por medio de cuya enmienda:

A. La propiedad donde está localizado el proyecto se limitó a una parcela de 42.8809 cuerdas, que es la parcela donde radican las edificaciones del proyecto, en lugar de una parcela de 63.22 como anteriormente se proyectó y definió.

B. La fecha proyectada para el desembolso inicial se modificó de acuerdo al término requerido para la revisión y aprobación de los documentos por HUD.

C. Se corrigieron errores y omisiones en el Acuerdo UDAG para eliminar frases que hacían referencia al pago de interés cuando el préstamo no contemplaba el pago de interés, sino un veinte por ciento (20%) del flujo anual neto de efectivo del proyecto ("net annual cash flow of the project"), según definido en el acuerdo UDAG.

D. De acuerdo al requerimiento del financiamiento primario, se incluyó cláusula de prepago con penalidad fija.

E. La fecha de vencimiento para someter los documentos obligatorios del compromiso del "Acuerdo UDAG" se extendió contemplando la demora en el proyecto en la obtención de permisos y otros trámites requeridos previo a inicio de construcción.

Law

POR CUANTO: En el curso del desarrollo del proyecto, ha sido necesario introducir ciertas modificaciones para ampliar su alcance y facilitar el financiamiento de corto y largo plazo requerido para realizar el mismo;

POR CUANTO: Con fecha del 15 de abril de 1991, se radicó una nueva solicitud de enmiendas a HUD para atemperar toda la documentación legal del proyecto relacionada con el préstamo de UDAG a los últimos cambios efectuados en el proyecto;

POR CUANTO: La solicitud de enmiendas radicada el 15 de abril de 1991 ha sido ampliada para reflejar eventos registrados en fechas posteriores a la radicación de la misma y que requieren ajustes adicionales a la transacción;

POR CUANTO: Entre las enmiendas solicitadas a HUD se encuentra una emisión de bonos de AFICA por la cantidad de \$58,423,933 para proveer el financiamiento primario del proyecto;

POR CUANTO: La emisión de bonos de AFICA se realizó el 7 de agosto de 1991 habiéndose levantado todos los fondos necesarios;

POR CUANTO: El financiamiento a través de AFICA requirió de una garantía hipotecaria por \$63 millones, la cual resulta superior al monto de la emisión que fue de \$58.4 millones. Lo anterior perseguía el propósito de proveer una garantía adicional a cierto tipo de bonista que no recibirá pagos de intereses ni abono al principal de su inversión hasta la fecha de vencimiento de los bonos;

POR CUANTO: Los establecimientos principales que operarán en Plaza del Caribe, como parte de las condiciones, para otorgar un contrato de arrendamiento, en el Centro, requieren del desarrollador y de los acreedores hipotecarios del proyecto el que se otorguen escrituras de subordinación y acuerdos de ratificación del término del contrato de arrendamiento o acuerdos de garantía de posesión entre los arrendatarios y el arrendador por el acreedor hipotecario. Lo anterior con el propósito de garantizar la continuidad y normal funcionamiento de sus negocios en la propiedad arrendada en caso de ejecución de hipotecas;

POR CUANTO: Con fecha de 4 de marzo de 1992, el Departamento de Vivienda Federal por conducto del Sr. Roy O. Priest, Director de la Oficina de Desarrollo Económico, notificó al Alcalde que la agencia entendía aceptables los acuerdos de subordinación y de garantía de posesión siempre que AFICA a su vez aceptara dichos términos;

Laud

POR CUANTO: Con fecha 7 de agosto de 1991, se otorgó un "Pledge Agreement" entre Plaza del Caribe, S. E., Plaza Las Américas, Inc., y Puerto Rico Industrial, Medical, Educational, and Environmental Pollution Control Facilities Financing Authority (AFICA), por virtud del cual esta agencia aceptó los términos y condiciones de los acuerdos de subordinación y de garantía de posesión a favor de los arrendatarios; y por tanto, se cumple de ese modo la condición impuesta tanto por el Municipio de Ponce como por HUD;

POR CUANTO: El Municipio de Ponce, con sujeción y condicionado cumplimiento de las condiciones del "Acuerdo UDAG", estudió, endosó y aprobó este proyecto de Plaza del

Caribe oficialmente el día 30 de noviembre de 1989, ya que el mismo daría apoyo a la base económica local al retener y crear empleos a tiempo completo y parcial y aliviaría el estado de contracción de la economía local al aumentar la inversión privada, al aumentar la cantidad y la calidad de los servicios a la comunidad, revitalizando a ésta, mejorando el desarrollo urbano, todo en beneficio del Municipio y de sus constituyentes; y

POR CUANTO: El Municipio de Ponce considera que la revisión del proyecto de Plaza del Caribe, S. E., al aumentar el tamaño y área de construcción, áreas arrendables, así como la nueva estructura financiera de los Bonos AFICA, hacen más viable el proyecto del centro comercial, aumentando el alcance del proyecto, todo asimismo en beneficio de los intereses del Municipio;

POR TANTO: RESUELVASE, COMO POR LA PRESENTE SE RESUELVE, POR LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO:

SECCION PRIMERA: Que el Alcalde sea autorizado y por la presente se le autoriza para que a nombre del Municipio de Ponce comparezca en los documentos legales necesarios para efectuar la enmienda al "Acuerdo UDAG" (UDAG Grant Agreement #B-88-AA-72-0236) y al Contrato de Préstamo del Municipio, por el cual se subordina la hipoteca a la orden del Municipio a una primera hipoteca de 63,000,000.00 que garantiza la emisión de Bonos AFICA.

SECCION SEGUNDA: Se ratifica la comparecencia del Municipio en las anteriores enmiendas del "Acuerdo UDAG" (UDAG Grant Agreement #B-88-AA-72-0236) y del Contrato de Préstamo del Municipio según enmendado y el otorgamiento de la Escritura de Hipoteca Número Tres ante la Notario Norma M. Rivera Padilla de fecha 15 de abril de 1991 de acuerdo a como han sido presentadas y discutidas en esta Asamblea, las cuales se realizaron de conformidad con los términos de la Resolución Núm. 36, Serie 1987-88; así como se autoriza al Alcalde a comparecer a nombre y en representación del Municipio en la escritura de Acta Aclaratoria que se otorgará para clarificar los términos de la segunda hipoteca de acuerdo a la aprobación de todas las enmiendas sometidas al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano del Gobierno de los Estados Unidos de América y de los requisitos de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Saved

SECCION TERCERA: Se autoriza al Alcalde o al funcionario que éste designe por escrito para que otorgue los acuerdos de subordinación y de garantía de posesión a favor de los arrendatarios principales de Plaza del Caribe que así lo requieran y cuyos acuerdos en su forma y contenido han sido

aprobados por el Municipio de Ponce y por la Oficina de Desarrollo Económico del Departamento de Vivienda Federal.

SECCION CUARTA: Se autoriza al Alcalde de Ponce, o a su representante autorizado, a comparecer a nombre del Municipio en cualquier otra enmienda y/o documento aclaratorio y/o documento legal requerido para llevar a cabo y facilitar la consumación de las transacciones que se han acordado entre el Departamento de Vivienda y Desarrollo urbano del Gobierno de los Estados Unidos de América, el Municipio de Ponce y Plaza del Caribe, S. E., incluyendo pero no limitando a documentos legales de escrituras de Acta Aclaratoria, Escritura de Subordinación, documentos denominados "Non-Disturbance Agreement" y documentos relacionados recogiendo acuerdos consustanciales a la transacción sean públicos o privados, y cualquier otra comparecencia o acto requerido para viabilizar el logro de los objetivos contemplados a través de este importante proyecto.

SECCION QUINTA: Esta Resolución tendrá efectividad inmediatamente a partir de su firma por el Alcalde.

APROBADA ESTA RESOLUCION POR ESTA ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO, A LOS 28 DIAS DEL MES DE MAYO DE 1992.


OLGA CORTES ALVARADO

SECRETARIA ASAMBLEA MUNICIPAL



LUIS A. (WITO) MORALES

PRESIDENTE ASAMBLEA MUNICIPAL

SOMETIDA ESTA RESOLUCION A MI CONSIDERACION A LOS 29 DIAS DEL MES DE MAYO DE 1992, Y APROBADA POR MI A LOS 3 DIAS DEL MES DE JUNIO DE 1992.


RAFAEL CORDERO SANTIAGO
ALCALDE

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

YO, OLGA CORTES ALVARADO, SECRETARIA DE LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO

CERTIFICO: Que la precedente Resolución Núm. 55, Serie 1991-92, fue aprobada por la Asamblea Municipal en su Sesión Extraordinaria celebrada el jueves, 28 de mayo de 1992, y con los votos afirmativos de los siguientes Asambleístas a saber:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Hon. Carlos L. Báez | Hon. José A. Riera |
| Hon. Guillermo Jiménez | Hon. Pedro Pacheco |
| Hon. Héctor R. Mejías | Hon. José A. Rodríguez |
| Hon. Héctor L. Estrada | Hon. Santos Silva |
| Hon. Gabriel Sampoll | Hon. Daisy Silvagnoli |
| Hon. Luis A. (Wito) Morales | Hon. Juan B. Chardón |

Abstenido:

Hon. Alejandro Román

Ausentes Excusados:

- Hon. Jesús David Vassallo**
- Hon. Enrique A. Vicéns**
- Hon. Rafael L. Rovira**

Esta Resolución fue presentada al Hon. Alcalde, debidamente certificada por el Presidente y la Secretaria de la Asamblea, el día 29 de mayo de 1992 y éste la firmó e impartió su aprobación el día 3 de junio de 1992.

CERTIFICO: Además, que de acuerdo con las Actas bajo mi custodia, aparece que todos los Asambleístas 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 con mi firma y el Sello Oficial del Municipio de Ponce, hoy día 3 de junio de 1992.

Olga Cortes Alvarado
OLGA CORTES ALVARADO
SECRETARIA ASAMBLEA MUNICIPAL

SELLO OFICIAL

jdc