

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
GOBIERNO MUNICIPAL AUTONOMO DE GUAYNABO  
LEGISLATURA MUNICIPAL**

**ORDENANZA**

Número 29

Serie 2012-2013

Presentada por: Administración

**PARA ENMENDAR EL REGLAMENTO TITULADO “REGLAMENTO DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO”, APROBADO MEDIANTE ORDENANZA NUMERO 54, SERIE 2010-2011, Y PARA ADOPTAR Y ESTABLECER UN NUEVO REGLAMENTO TITULADO “REGLAMENTO DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA SOBRE EL PROGRAMA DE VIVIENDA PROPIA DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO”, Y PARA OTROS FINES.**

**POR CUANTO:** *El Departamento de la Vivienda del Municipio Autónomo de Guaynabo asume una gran responsabilidad social dentro de la estructura de servicios de la Administración Municipal, al estudiar, desarrollar programas, y dar marcha a acciones concretas para mitigar la necesidad de vivienda de interés social en la ciudad, y ofrecer ayuda financiera para la reconstrucción y mejoras a las viviendas de las familias de bajos recursos económicos del Municipio*

**POR CUANTO:** *En virtud de tal responsabilidad, La Legislatura Municipal aprobó la Ordenanza Numero 54, Serie 2010-2011, el 17 de septiembre de 2010, en la cual se adoptó un nuevo Reglamento del Departamento de la Vivienda del Municipio de Guaynabo, el cual incluye las disposiciones pertinentes al Programa de Construcción y Rehabilitación de Vivienda y las del Programa de Subsidio de Vivienda para Hogar Propio y Seguro.*

**POR CUANTO:** *Las experiencias y situaciones que han surgido, a partir de la aplicación de las disposiciones de dicho Reglamento, han establecido la necesidad de proceder con una enmienda, a los efectos de separar y adoptar en reglamentos separados el Programa de Construcción y Rehabilitación de Vivienda y por otro lado el Programa de Subsidio de Vivienda para Hogar Propio y Seguro.*

**POR CUANTO:** *Es el interés del Poder Ejecutivo y de su Alcalde, Hon. Héctor O’Neill García, y por recomendación del Departamento de la Vivienda Municipal, el que se enmiende el Reglamento del Departamento de la Vivienda Municipal del Municipio Autónomo de Guaynabo, para eliminar de este su Sección IV titulada “Programa de Subsidio de Vivienda para Hogar Propio y Seguro”. Se requiere, además, el que se adopte un nuevo Reglamento, el cual se hace formar parte íntegra de esta Ordenanza, y que llevaría como título “Reglamento del Departamento de la Vivienda sobre el Programa de Vivienda Propia del Municipio Autónomo de Guaynabo”.*

**POR TANTO:** **ORDENASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESION ORDINARIA, HOY DIA 31 DE JULIO DE 2012.**

**Sección Ira.:** *Se enmienda el Reglamento del Departamento de la Vivienda Municipal del Municipio Autónomo de Guaynabo, aprobado con fecha del 17 de*

septiembre de 2010, mediante Ordenanza Numero 54, Serie 2010-2011, a los efectos de eliminar de este su Sección IV titulada "Programa de Subsidio de Vivienda para Hogar Propio y Seguro". Como consecuencia, se procede a reenumerar de dicho Reglamento la Sección V como Sección IV; la Sección VI como Sección V y la Sección VII como Sección VI.

*Sección 2da.:* Se adopta un nuevo Reglamento que se hace formar parte íntegra de esta Ordenanza y el cual llevará como título "Reglamento del Departamento de la Vivienda sobre el Programa de Vivienda Propia del Municipio Autónomo de Guaynabo".


*Sección 3ra.:* Se dispone que cualquier disposición de esta Ordenanza, la cual incluye los Reglamentos, que esté en conflicto con cualquier ordenanza o resolución vigente, tendrá prelación sobre las mismas.

*Sección 4ta.:* Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma le será enviada a la Agencias Estatales, Federales y Municipales que corresponda para los fines de rigor.

  
\_\_\_\_\_  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Secretaria

3 Fue aprobada por la Honorable Aurialis Lozada Centeno, Alcaldesa Interina, el día de agosto de 2012.

  
\_\_\_\_\_  
Alcaldesa Interina



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Municipio Autónomo de Guaynabo  
*Legislatura Municipal*

*Antonio Luis Soto Torres*  
*Presidente*

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

*YO, SRA. ASUNCIÓN CASTRO DE LOPEZ, Secretaria de la Legislatura 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. 29, Serie 2012-2013, aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en Sesión ordinaria del día 31 de julio de 2012.*

*CERTIFICO, ADEMÁS, que la misma fue aprobada por unanimidad de los miembros presentes en dicha sesión los Hons.:*

*Antonio L. Soto Torres*  
*Andrés Rodríguez Rivera*  
*Sara Nieves Díaz*  
*Omar Llopíz Burgos*  
*Esther Rivera Ortiz*  
*Aída Márquez Ibáñez*  
*Ramón Ruiz Sánchez*

*Carlos M. Santos Otero*  
*Lourdes Capestany Figueroa*  
*Carmen Báez Pagan*  
*Miguel Negron Rivera*  
*Carlos Juan Álvarez González*  
*Guillermo Urbina Machuca*  
*Luis Carlos Maldonado Padilla*

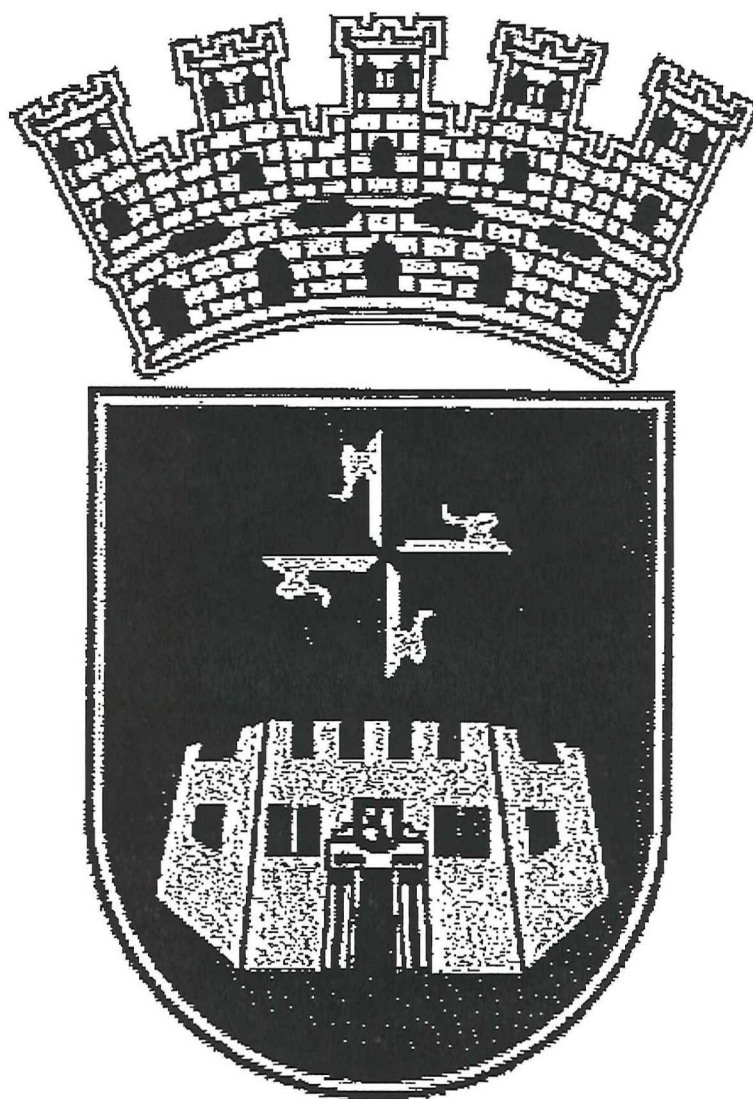
*Fue aprobada por la Hon. Aurialis Lozada Centeno, Alcaldesa Interina, el día 3 de agosto de 2012.*

*EN TESTIMONIO DE TODO LO CUAL, libro la presente certificación bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, Puerto Rico, el día 3 de del mes de julio de 2012.*

  
*Secretaria Legislatura Municipal*

*GOBIERNO MUNICIPAL DE GUAYNABO  
GUAYNABO, PUERTO RICO*

*REGLAMENTO DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA  
SOBRE EL PROGRAMA DE VIVIENDA PROPIA  
DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO*



*HON. HÉCTOR O'NEILL GARCÍA  
ALCALDE  
ADOPTADO POR LA  
ORDENANZA NÚMERO 29, SERIE 2012-2013  
GOBIERNO MUNICIPAL DE GUAYNABO  
GUAYNABO, PUERTO RICO*

**REGLAMENTO DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA  
SOBRE EL PROGRAMA DE VIVIENDA PROPIA  
DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO**

**INDICE**

<b>Sección I:</b>	<b>Introducción</b>
<b>Sección II:</b>	<b>Disposiciones Generales</b>
2.000	<b>Título</b>
2.001	<b>Propósito</b>
2.002	<b>Vigencia</b>
<b>Sección III:</b>	<b>Programa de Vivienda Propia</b>
3.000	<b>Selección de solar o área para el desarrollo</b>
3.001	<b>Requisitos de elegibilidad</b>
3.002	<b>Prioridades</b>
3.003	<b>Evaluación de los participantes</b>
<b>Sección IV:</b>	<b>Revisión Administrativa</b>
4.000	<b>Derecho de revisión</b>
4.001	<b>Procedimiento para solicitar revisión de la     descalificación</b>
4.002	<b>Vista en Oficial Examinador</b>
4.003	<b>Procedimientos ante el Oficial Examinador</b>
4.004	<b>Disposición final de la solicitud de revisión</b>
<b>Sección V:</b>	<b>Disposiciones Misceláneas</b>
5.000	<b>¿Quién formalizará la solicitud?</b>
5.001	<b>Notificaciones</b>
<b>Sección VI:</b>	<b>Otorgamiento de Título de Vivienda Propia</b>
6.000	<b>Venta, cesión o traspaso</b>
6.001	<b>Acreditación al precio de venta</b>
6.002	<b>Condiciones y restricciones</b>
6.003	<b>Residencia principal</b>
6.004	<b>Cumplimiento con el Reglamento y condiciones</b>
6.005	<b>Obligaciones de adquirientes futuros</b>
6.006	<b>Requisitos para la venta de la propiedad</b>
6.007	<b>Fallecimiento del adquiriente</b>
6.008	<b>Venta de la propiedad</b>
6.009	<b>Pago de la deuda en caso de venta</b>
<b>Sección VII:</b>	<b>Constitución de hipoteca</b>
7.000	<b>Hipoteca</b>
<b>Sección VIII:</b>	<b>Mantenimiento de la propiedad</b>
8.000	<b>Mantenimiento adecuado</b>

**8.001**            *Mejoras a la Propiedad*

*Sección IX:*            *Servidumbres en equidad o restricciones  
adicionales a la propiedad*

**9.000**            *Servidumbres en equidad*

*Sección X:*

**10.000**            *Otras disposiciones*  
**10.001**            *Salvedad*  
**10.002**            *Derogación Parcial*  
**10.003**            *Adopción*

## **SECCIÓN I**

### **INTRODUCCIÓN**

*“La provisión de viviendas salubres, confortables y seguras para nuestras familias de escasos recursos permanece como una de las principales prioridades de esta Administración Municipal.”*

*El Departamento de la Vivienda del Municipio Autónomo de Guaynabo asume una gran responsabilidad social dentro de la estructura de servicios de la Administración Municipal, al estudiar, desarrollar programas, y dar marcha a acciones concretas para mitigar la necesidad de vivienda de interés social en la ciudad, y ofrecer ayuda financiera para la reconstrucción y mejoras a las viviendas de las familias de bajos recursos económicos del Municipio.*

*Dentro de las funciones y actividades correspondientes a los municipios descritas en la Ley 81 del 31 de agosto de 1991, mejor conocida como la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, se enuncia la responsabilidad de los municipios de contribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social. Para lograr ese cometido, la Ley 81 establece que cada Municipio Autónomo estará investido de las facultades necesarias para desarrollar programas y actividades dirigidas al cumplimiento cabal de sus funciones.*

*En ese sentido, el Departamento de la Vivienda del Municipio Autónomo de Guaynabo cuenta con programas de servicios de asistencia y apoyo para los ciudadanos guaynabeños que cualifiquen. Entre éstos se destacan: el **Programa de Nueva Construcción de Vivienda**, el **Programa de Rehabilitación de Vivienda**, el **Programa Home**, **HOPWA** y el **Programa de Sección 8**, siendo estos tres últimos, programas federales. Todos los programas mencionados van dirigidos a mejorar las condiciones y calidad de vida de las familias necesitadas dentro de la jurisdicción municipal, a la vez que proveen protección a la vida y la propiedad de los ciudadanos que reciben los servicios.*

*A estos efectos, el presente Reglamento del Departamento de la Vivienda representa una herramienta valiosa para dar curso y estructura a la implementación del Programa de Vivienda Propia. Esto brinda una perspectiva del compromiso y objetivo genuino de la Administración Municipal de satisfacer las necesidades de vivienda de las familias de bajos ingresos, de mejorar las condiciones de vivienda y el ambiente de los sectores necesitados, y de ofrecer a las familias la oportunidad de una vivienda, segura, salubre y confortable.*

## **SECCIÓN II**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **2.000: Título**

**El título de este documento será: REGLAMENTO DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA SOBRE EL PROGRAMA DE VIVIENDA PROPIA DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO.**

### **2.001: Propósito**

*El propósito de este Reglamento es mejorar las condiciones de vivienda y el ambiente en los sectores necesitados de este Municipio. De igual manera con el presente se pretende establecer normas para implantar lo siguiente:*

- a. Los criterios de evaluación de los participantes en este Programa;*
- b. Un orden de prioridades para recibir los beneficios del Programa, las áreas y solares que cubra el Programa;*
- c. Los procedimientos para proveer viviendas propias a residentes del Municipio.*

### **2.002: Vigencia**

*Las disposiciones aquí contenidas estarán en vigor desde la aprobación de la ordenanza que autorice este Reglamento y continuarán en vigor hasta tanto las mismas no sean invalidadas por autoridad o agencia competente o modificadas o revocadas por la Legislatura Municipal.*

## **SECCIÓN III**

### **PROGRAMA DE VIVIENDA PROPIA**

#### **3.000: Selección de solar o área para el desarrollo**

*El Municipio, conforme a la política pública para el desarrollo de vivienda, determinará el área para llevar a cabo el Programa de Vivienda Propia tomando en consideración los siguientes factores:*

- a. Áreas densamente pobladas con un alto riesgo de inundación, deslizamientos de terrenos;*
- b. Comunidades densamente pobladas donde las condiciones de vida de los residentes sean deficientes y las estructuras en las cuales vivan sean consideradas como inseguras, con deficiencias en los servicios sanitarios y propensas a la devastación por ocurrencias de fuegos, huracanes o cualquier otro acto catastrófico de la naturaleza;*
- c. Los residentes de dichas áreas sean clasificados como personas de ingresos moderados que no les es viable adquirir una vivienda con la empresa privada;*
- d. Mejoramiento de la infraestructura; y*
- e. Cualquier otro criterio que conforme las leyes y reglamentos de las leyes estatales y federales aplicables para el desarrollo de esta acción remedial.*

#### **3.001: Requisitos de elegibilidad**

- a. Haber vivido durante los últimos quince (15) años, sin interrupción, en el área en la cual se habrá de construir el proyecto de vivienda;*
- b. Ser residente del Municipio Autónomo de Guaynabo por los pasados tres (3) años;*
- c. Ser dueño de la estructura y terreno; o*
- d. Ser dueño de la estructura;*
- e. Si es inquilino, haber ocupado la propiedad en tal capacidad durante los últimos quince (15) años, hasta la fecha en que se le inicie el procedimiento de cualificación para el Programa;*
- f. No poseer ninguna otra propiedad inmueble, salvo la que es objeto de demolición para el proyecto. Este hecho lo acreditará el solicitante mediante una declaración jurada consciente de que de resultar tener directa o indirectamente otra propiedad inmueble perderá el derecho a subsidio, abonará el mismo al Municipio, y podrá ser procesado por fraude al erario público conforme al Código Penal de Puerto Rico;*



- g. *Tener ingresos no mayores a la tabla vigente de niveles de ingresos moderados del Departamento de Vivienda Federal (HUD), ajustada por componente familiar, con un aumento de 30%, para llevarlo a la realidad económica de nuestro Municipio. Para ello se tomará en consideración lo siguiente:*
- i. *Cantidad total de salarios y jornales, neto. Esto es, el salario más los jornales y toda aquella bonificación que reciban los beneficiarios. Estarán sujetos para cualificar según la tabla correspondiente en aquellos casos donde los beneficios proceden de fondos municipales, estatales o federales;*
  - ii. *Cantidad total que se recibe de pensiones, pólizas de seguro, ingresos por incapacidad, muerte o cualquier otro;*
  - iii. *Pagos en lugar de salario, como compensación de desempleo, incapacidad, seguro social, compensaciones obreras y salarios por despido;*
  - iv. *Pensión alimenticia;*
  - v. *Todo pago regular, pagos especiales y asignaciones recibidas por ser miembro de las Fuerzas Armadas y/o Reserva;*
  - vi. *Pago por pensión (ASUME, Seguro Social, etc.) que reciba el Jefe de Familia o miembros de la familia residente para el sostenimiento de un menor.*
- h. *Parejas sin hijos deben evidenciar matrimonio, o que han convivido como marido y mujer, por lo menos cinco (5) años con anterioridad a la fecha en que hacen la solicitud de subsidio;*
- i. *Madre soltera residiendo en el área con sus hijos;*
- j. *Si es una persona sola, deberá ser mayor de edad;*
- k. *Aprobada la tasación de su propiedad, para éste poder acogerse al programa de subsidio, deberá dentro del término de sesenta (60) días a contar desde el recibo de dicha notificación, informarle por escrito al Municipio que acepta el programa y está dispuesto a cumplir con todas y cada una de las condiciones impuestas en el plan de subsidio;*
- l. *Los residentes que no acepten la tasación debidamente endosada por el CRIM o revisada por un segundo tasador, razón por la cual el Municipio tenga que expropiarle la propiedad, no serán elegibles para participar en el programa. En este caso el Municipio iniciará el proceso de expropiación forzosa, depositará la suma por la se tasó la propiedad como justa compensación de la misma, y el dueño podrá continuar el procedimiento en el Tribunal conforme a derecho.*
- m. *En situaciones especiales, donde la familia no cumpla con alguno de los requisitos antes mencionados, pero esta tiene una situación de extrema necesidad, habrá un comité compuesto por el Director de la Oficina de la Familia, el Director del Departamento de la Vivienda y el Director de la Oficina de Manejo de Emergencias, que evaluarán la situación especial o particular de la familia. Dicho comité tendrá que someter un informe completo y documentado de la situación por la que está pasando la familia y su aprobación del caso en particular para ser cualificada para participar de este programa.*

### **3.002: Prioridades**

- a. *Los dueños o residentes de las estructuras localizadas en el área donde habrá de construirse el complejo o viviendas, debidamente cualificadas según los criterios de elegibilidad antes expuestos;*
- b. *Residentes de otras áreas identificadas según sección 3.000 que antecede para el cual el Municipio tenga un proyecto de reconstrucción de viviendas conforme el programa de subsidio de viviendas para hogar propio;*

- c. *En la eventualidad que el proyecto no pueda ser vendido en su totalidad a participantes por éstos no cualificar o no quieran vivir en el área, el Municipio podrá, a su opción, vender las unidades a personas particulares tal como si fuera un desarrollador privado y el precio de venta bajo ninguna circunstancia será menor del costo de construcción más el valor del terreno según tasación debidamente endosada por el CRIM o revisada por un segundo tasador y con cargo de un veinte por ciento (20%) sobre el total de los valores antes indicados.*

### **3.003: Evaluación de los participantes**

*El Alcalde nombrará el personal para la cualificación de los dueños o residentes a ser realojados en los proyectos de desarrollo de vivienda.*

*Cuando un solicitante sea rechazado por dichos funcionarios, éste podrá solicitar revisión de dicha determinación, conforme al procedimiento que promulga la Sección IV.*

#### **Solicitud de servicios**

*La persona que interese los servicios del Programa de Vivienda Propia del Departamento de la Vivienda deberá cumplimentar el formulario para estos propósitos en la oficina de la Familia en el cual deberá incluir la información solicitada para determinar su elegibilidad. El solicitante firmará dicho formulario certificando que la información que incluya es correcta. El solicitante deberá presentar evidencia que verifique la información obtenida como por ejemplo pero no limitado a:*

- a. *Copia de Certificación del Programa de Asistencia Nutricional;*
- b. *Verificación de ingreso;*
- c. *Copia de escritura y autorización del dueño del solar o declaración jurada, dependiendo de la situación del participante; u*
- d. *Otros que el Director del Departamento de la Vivienda así lo requiera.*

*El Departamento de la Vivienda en coordinación con la Oficina de la Familia será el responsable de la cualificación social y económica del participante. De determinarse que la información suministrada es falsa se descalificará automáticamente para propósitos del Programa al solicitante. El Departamento de la Vivienda realizará las gestiones necesarias para verificar que tanto la cualificación social y económica de la familia como la cualificación del terreno y estructura de la vivienda cumplan con todos los parámetros reglamentarios que rigen para este programa.*

#### **Aportación municipal**

*Para cualquier proyecto de desarrollo el Municipio aportará hasta un máximo de \$120,000.00 como costo máximo por unidad o la cantidad que esté vigente en el Reglamento de la Administración de Vivienda Federal (FHA) para el Municipio de Guaynabo.*

#### **Lista de espera**

*Aquellos solicitantes cualificados que no fueren seleccionados de acuerdo a las prioridades del Programa se mantendrán en una lista de espera hasta tanto el programa pueda ofrecer la ayuda.*

#### **Informes**

*El Director del Departamento de la Vivienda rendirá informes al Alcalde según sean requeridos sobre el desarrollo del Programa y sobre todos aquellos aspectos o detalles que requieran su conocimiento y su intervención.*

## **Archivo de documentos**

*El Departamento de la Vivienda mantendrá un archivo de los documentos concernientes a este programa con aquella información que sea pertinente no sólo al programa sino a los solicitantes y los beneficiarios del mismo.*

## **SECCIÓN IV**

### **REVISIÓN ADMINISTRATIVA**

#### **4.000: Derecho de revisión**

*Los solicitantes de este programa, que no sean cualificados por no cumplir con alguno de los requisitos de dicho programa, tendrán derecho a solicitar una revisión de su solicitud.*

#### **4.001: Procedimiento para solicitar revisión de la descalificación.**

- a. *Toda persona que no haya sido cualificada como participante podrá solicitar al Alcalde una revisión de su caso, dentro del término de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de notificación la cual se enviará por escrito en correo certificado con acuse de recibo.*

#### **4.002: Vista en Oficial Examinador**

*Recibida la solicitud de revisión el Alcaldenombrará un Oficial Examinador para revisar la descalificación del solicitante.*

#### **4.003: Procedimientos ante el Oficial Examinador**

- a. *El Oficial Examinador celebrará una vista no más tarde de veinte (20) días desde la fecha en que el Alcalde sometió la solicitud de revisión al Examinador.*
  1. *El recurrente podrá comparecer ante el Oficial Examinador personalmente o representado por un abogado.*
- b. *El Oficial Examinador rendirá su informe al Alcalde dentro de un plazo de quince (15) días después de la celebración de la vista administrativa con sus conclusiones y recomendaciones sobre los méritos de la solicitud.*
  1. *La no comparecencia ante el Oficial Examinador dará lugar a que éste desestime el caso, a menos que medie justa causa para la no comparecencia, en cuyo caso se transferirá la vista para una fecha futura que bajo ninguna circunstancia será más tarde cinco (5) días laborables a contar desde la fecha de la no comparecencia.*
- c. *Las conclusiones y recomendaciones del Oficial Examinador serán finales y no habrá derecho a reconsideración.*

#### **4.004: Disposición final de la solicitud de revisión**

- a. *Una vez el Alcalde reciba el Informe del Oficial Examinador notificará al apelante su determinación dentro de diez (10) días luego de haber recibido dicho informe.*
- b. *Una vez emitido el dictamen final por el Alcalde, el caso queda para todo efecto administrativo como concluido. El ciudadano que no esté conforme con la determinación final, podrá recurrir al Tribunal de Primera Instancia dentro de los 20 días de deposito en el correo de la notificación de la decisión del Alcalde, de conformidad con la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.*

## **SECCIÓN V**

### **DISPOSICIONES MISCELÁNEAS**

#### **5.000: ¿Quién formalizará la solicitud?**

a. *En los casos de la Unidad Familiar:*

1. *En el caso de una pareja, si son casados entre sí, la solicitud debe ser formalizada por ambos cónyuges, al igual que la firma de ambos debe aparecer tanto en la solicitud, como en todos y cada uno de los actos incluyendo el otorgamiento de la escritura de compraventa.*
2. *En el caso de una pareja no casada, pero que ha convivido como pareja por más de cinco (5) años, la solicitud debe ser formalizada por ambos, al igual que la firma de ambos debe aparecer tanto en la solicitud, como en todos y cada uno de los actos incluyendo el otorgamiento de la escritura de compraventa.*
3. *En el caso de madre soltera con hijos que vivan bajo el mismo techo, solo se aceptará como firmante a dicha madre.*
4. *En el caso de individuos, este formalizará y firmará únicamente todos los documentos requeridos.*

b. *“Unidad Familiar” es un individuo o grupo de personas que viven bajo el mismo techo.*

#### **5.001: Notificaciones**

- a. *Una vez exista la certeza del desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social tasadas las propiedades, y notificadas las mismas, el Municipio hará circular copia de este Reglamento a los residentes del área para su conocimiento y acción que estimen pertinentes.*
- b. *Las demás notificaciones que habrán de hacer durante los trámites correspondientes para el desarrollo, adquisición de propiedad o de cualquier otra índole se hará mediante correo certificado con acuse de recibo o mediante el diligenciamiento por persona designada a tales efectos por el Municipio.*

## **SECCIÓN VI**

### **OTORGAMIENTO DE TÍTULO DE VIVIENDA PROPIA**

#### **6.000: Venta, cesión o traspaso**

*El Municipio podrá vender, ceder y traspasar a las personas que han cualificado para el Programa de Vivienda Propia (el “adquiriente”) el solar con la vivienda que corresponda para ser utilizada como su vivienda propia por el valor autorizado por la reglamentación vigente.*

#### **6.001: Acreditación al precio de venta**

*El Municipio acreditará al precio de venta la aportación estatal, municipal o federal que corresponda y el balance que resta para completar el valor de la propiedad será garantizado con una hipoteca sobre dicha propiedad inmueble.*

#### **6.002: Condiciones y restricciones**

*Las condiciones y restricciones que a continuación se indican constituirán un gravamen sobre la propiedad así como una obligación personal de la parte compradora.*

### **6:003: Residencia principal**

*La propiedad se destinará única y exclusivamente a residencia principal del adquiriente y su familia por un periodo no menor de veinte (20) años.*

### **6.004: Cumplimiento con el Reglamento y condiciones**

*El adquiriente y cualquier adquiriente subsiguiente incluyendo cualquier heredero, deberá cumplir con la reglamentación del Programa de Vivienda del Municipio Autónomo de Guaynabo así como con la reglamentación federal y estatal aplicable por un periodo de veinte (20) años. De igual manera deberá cumplir con las condiciones y restricciones que más adelante se establecen en este Reglamento.*

*La propiedad adquirida incluyendo sus mejoras no podrá hipotecarse como gravamen preferente sin el consentimiento expreso del Municipio.*

### **6.005: Obligaciones de adquirientes futuros**

*Todos los adquirientes, presentes y futuros, de la propiedad estarán sujetos a los términos y condiciones establecidos en este Reglamento.*

### **6.006: Requisitos para la venta de la propiedad**

*Si el adquiriente deseara vender la propiedad, para lo que se requiere consentimiento expreso del Municipio, el nuevo adquiriente deberá ser cualificado por el Municipio en cuyo caso el nuevo adquiriente vendrá obligado a reembolsar al Municipio el balance de la hipoteca a dicha fecha, cantidad que será líquida y exigible por el Municipio al momento de efectuarse la adquisición por el nuevo adquiriente, así como la participación en las ganancias que se definen en este Reglamento.*

### **6.007: Fallecimiento del adquiriente**

*En los casos en que el adquiriente de la propiedad fallezca en o antes de veinte (20) años, contados desde la fecha en que adquieren la propiedad, la propiedad se podrá transferir a algunos de sus herederos, si estos reúnen los requisitos del Departamento de la Vivienda del Municipio Autónomo de Guaynabo, en específico que la propiedad objeto de compraventa al heredero sea la única residencia principal de éste y que cualifique económicamente con los requisitos del Departamento de la Vivienda del Municipio de Guaynabo, como persona de interés social. Si el heredero no cualifica para adquirir la propiedad según aquí mencionado, el Municipio podrá ejercer la opción de retroventa (re-adquisición) de la propiedad luego de pagar a los herederos lo por sus antecesores aportado como pronto y años vividos. De existir alguna aportación municipal o federal, esta no se transferirá a los herederos, sino que pertenecerá al Municipio exclusivamente. De ocurrir el fallecimiento del adquiriente luego de veinte (20) años contados desde la fecha en que se adquiere la propiedad, la propiedad podrá ser transferida sin restricción alguna excepto por cualquier balance que de la hipoteca se adeude, si alguno.*

### **6.008: Venta de la propiedad**

*En la eventualidad que el adquiriente desee vender la propiedad hipotecada y el Municipio así lo autorice y si el nuevo adquiriente cumple con todos los requisitos dentro de los periodos requeridos, el adquiriente deberá contratar un tasador autorizado y someter la tasación al Municipio, quien podrá aceptarla o solicitar una nueva tasación previo a autorizar la reventa.*

### **6.009: Pago de la deuda en caso de venta**

*En la eventualidad que el adquirente realice la transferencia y/o venta de la propiedad para la cual se requiere el consentimiento expreso del Municipio, vendrá obligado a satisfacer la deuda y/o balance de la hipoteca, y lo siguiente:*

*a. Si el adquirente o sucesores en derecho desearan vender la propiedad dentro del periodo de años que más adelante se especifica, con ganancias; definidas estas como el exceso entre el precio de reventa sobre el precio de adquisición original, menos el valor de las mejoras hechas a la propiedad y los gastos de cierre inicial (si alguno), vendrá obligado a pagar al Municipio en el momento de la reventa el total de dichas ganancias conforme se determina a continuación:*

*1. Si el adquirente vende la propiedad antes de haber transcurrido cinco (5) años de la compra, pagará el cien por ciento (100%) de las ganancias en la reventa al Municipio.*

*2. Si la venta se efectúa entre el sexto (6to) y décimo (10mo) año, la ganancia objeto de reembolso al Municipio será la siguiente:*

- i. ochenta por ciento (80%) si la reventa se hace durante el sexto (6to) año;*
- ii. sesenta por ciento (60%) si la reventa se hace durante el séptimo (7mo) año;*
- iii. cuarenta por ciento (40%) si la reventa se hace el octavo (8vo) año;*
- iv. y el veinte por ciento (20%) si la reventa se hace durante el noveno (9no) o décimo (10mo) año;*

*todos contados desde la fecha del otorgamiento de la presente escritura del compraventa.*

*3. En caso de que el adquirente adquiera o construya otra vivienda dentro de los primeros tres años contados desde la fecha de esta escritura, el Municipio podrá a su opción reembolsarle la cantidad por ésta aportado en calidad de pronto, entendiéndose que las aportaciones del Municipio y/o el programa federal o estatal no se considerarán para este propósito, parte del pronto y exigir la retroventa o re-adquisición a su favor, en cuyo caso la propiedad revertirá al Municipio sin que éste venga obligado a pagar cantidad adicional por la propiedad. En caso que el adquirente no acceda voluntariamente a esta retroventa o re-adquisición el Municipio podrá recurrir a los tribunales para que estos hagan valer el derecho del Municipio a la retroventa o re-adquisición.*

## **SECCIÓN VII**

### **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

#### **7.000: Hipoteca**

*El adquirente constituirá en el momento en que adquiera la propiedad una primera hipoteca sobre dicha propiedad a favor del Municipio de conformidad con lo siguiente:*

- a. Que el adquirente acepta la cantidad que le adeuda al Municipio la cual no tendrá que pagar en dinero siempre y cuando utilice la propiedad como su única residencia y conforme los términos de la escritura de adquisición y de este Reglamento.*

- b. *El Municipio le acreditará al adquiriente la cantidad de \$3,000.00 por año que viva en la propiedad hasta el saldo total de la misma, contados desde la fecha en que adquirió la propiedad.*
- c. *En caso de ejecución de hipoteca, el adquiriente se compromete y obliga a satisfacer una suma igual al diez (10%) por ciento del principal original que se garantiza con la hipoteca para costas, gastos, adelantos y honorarios de abogados.*
- d. *La hipoteca que se constituya se hará extensiva a toda mejora que se incorpore a la propiedad hipotecada.*
- e. *La hipoteca que se constituya cumplirá con todos los requisitos dispuestos por la Ley Hipotecaria de Puerto Rico y su Reglamento, señalándose específicamente el valor de dicha propiedad hipotecada.*
- f. *En la hipoteca se incluirá el vencimiento de la misma el cual podrá ser acelerado para la cancelación de la misma cuando no se cumpla con todos y cada uno de los términos de la escritura de la adquisición de la propiedad y de constitución de hipoteca.*
- g. *Si el adquiriente cumple con todos los términos y condiciones de la compraventa y de la hipoteca que se constituya, y en específico mantenerse como ocupante titular de la propiedad hipotecada durante el término requerido, el Municipio se dará por pagado en cuyo caso el adquiriente podrá solicitar al Municipio la cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.*
- h. *La hipoteca que se otorgue será exigible y podrá ejecutarse en todas o cualquiera de las siguientes formas:*
  - i. *si el adquiriente enajenase o vendiere el inmueble hipotecado durante la vigencia de la hipoteca, o si faltase a cualesquiera de las obligaciones y condiciones establecidas en dicho instrumento o en las del programa federal o estatal que se trate o violase las disposiciones de este Reglamento;*
  - ii. *si el adquiriente falleciere y ninguno de sus herederos cualifica como persona de interés social conforme al Programa de Vivienda del Municipio Autónomo de Guaynabo y del programa federal o estatal de que se trate;*
  - iii. *si dejare de pagar las contribuciones impuestas, o las que puedan imponerse sobre el inmueble hipotecado y como resultado caiga la propiedad en embargo o apremio por tal concepto;*
  - iv. *si el adquiriente radicare cualquier petición de quiebra involuntaria o procedimiento de quita y espera en la corte con jurisdicción para esa petición;*
  - v. *si el adquiriente fuere puesto bajo sindicatura ("Receivership") y el nombramiento de "Receiver" o fuere dejado sin efecto dentro de un periodo de treinta (30) días de hecho el mismo;*
  - vi. *si el adquiriente dejare que el bien hipotecado sea embargado por otro acreedor y el embargo no fuere levantado dentro de un period de treinta (30) días;*
  - vii. *en cualquier otro caso en que una obligación hipotecaria sea ejecutable de acuerdo con la Ley;*

- viii. *en todos y cada uno de los casos antes mencionados las sumas adeudadas en virtud de la obligación garantizada por la hipoteca, vencerán y serán líquidas y exigibles en su totalidad inmediatamente y sin necesidad de notificación o aviso alguno al Municipio;*
- ix. *en la eventualidad de que el adquirente durante el periodo de tiempo en que estén vigentes sus obligaciones con el Municipio transfiera o enajene el inmueble hipotecado sin la debida autorización del Municipio, la suma principal según las Reglas de Recobro antes mencionadas y toda otra suma adicional, si alguna, quedarán inmediatamente vencidas y pagaderas al Municipio sin previo aviso o notificación al Municipio, siendo dichas sumas pagaderas según lo provisto en este Reglamento;*
- x. *el adquirente pagará todos los seguros, gastos o cuotas de mantenimiento, contribuciones, impuestos y demás tributos estatales o municipales, multas o impuestos que se impongan al inmueble hipotecado para los que no se haya hecho provisión en la escritura, y si no lo hiciera, el Municipio podrá, a su libre opción, atender el pago de los mismos, con cuenta y cargo al adquirente o proceder a la ejecución de la hipoteca;*
- xi. *el adquirente no permitirá que el inmueble hipotecado sufra desperfecto, deterioro o pérdida alguna, y lo mantendrá en buen estado. El adquirente cumplirá con lo aquí dispuesto sobre mantenimiento o mejoras a la propiedad so pena de que se ejecute la retroventa y/o se ejecute la hipoteca.*
- xii. *si el inmueble hipotecado o parte del mismo fuere damnificado por fuego o por cualquier otro riesgo contra el cual estuviere asegurado, las sumas que se satisfagan por las compañías de seguro, si alguna, serán recibidas por el Municipio hasta el montante total de su acreencia, o podrá aplicarlas a la deuda, o a su libre opción, permitir que las sumas recibidas se dediquen a la reparación o reedificación de la propiedad hipotecada.*
- xiii. *la renuncia por parte del Municipio a alguna de las condiciones o restricciones aquí convenidas, no podrá en ningún momento interpretarse como una renuncia de todos los términos, condiciones o restricciones especificados.*
- xiv. *todo aviso por escrito o requerimiento que se envíe al dueño de la propiedad hipotecada o a sus herederos, cursado por el correo de los Estados Unidos de América, constituirá suficiente aviso y requerimiento al adquirente en cualquiera de los casos requeridos por este instrumento o por las disposiciones pertinentes de ley.*
- xv. *durante el término de esta hipoteca el adquirente mantendrá asegurado el inmueble que se describe en este Reglamento contra pérdida por razón de fuego y aquellos otros riesgos con contingencias asegurables que se estimen necesarios. El seguro será por aquellas cantidades que se consideren necesarias para proteger el interés del Municipio en la propiedad.*
- xvi. *el incumplimiento del adquirente, sus herederos y/o sucesores en derecho de cualesquiera de lo dispuesto en este Reglamento o en la escritura de compraventa e hipoteca, será base suficiente para que el Municipio ejercite el derecho de retroventa que las partes por este medio acuerdan y aceptan en*



*adición que se radique en el Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico el correspondiente procedimiento de ejecución de hipoteca.*

*xvii. el Municipio podrá comparecer a otorgar por sí solo en cualquier escritura y/o acta de subsanación que pueda ser necesaria para la adecuada inscripción del título de propiedad dado al adquirente y de la hipoteca que se constituya sobre la misma, y el adquirente expresamente consiente y ratificará dicho derecho aunque no comparezca al otorgamiento de la escritura de la propiedad.*

*xviii. el adquirente se compromete a otorgar cualquier escritura y/o acta así como entregar cualquier documento que fuese necesario para poder inscribir la adquisición de la propiedad y el establecimiento de la hipoteca en el Registro de la Propiedad correspondiente.*

## **SECCIÓN VIII**

### **MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD**

#### **8.000: Mantenimiento adecuado**

*El adquirente será responsable de dar mantenimiento adecuado a la propiedad y de conservarla en buen estado, y de conservarla en las mismas condiciones en que fue adquirida sin llevar a cabo obras o actuaciones, que alteren el estado en que se entregó la propiedad o deje de llevar a cabo aquellos actos afirmativos necesarios para mantener la propiedad en el estado original en que se entregó la misma. El Municipio podrá inspeccionar periódicamente la propiedad, para ver que se cumpla con esta disposición y podrá requerir al adquirente que lleve a cabo aquellos actos u obras necesarios, o deje de hacer aquellos actos que esta sección prohíbe para dar cumplimiento a esta sección. De negarse el adquirente a llevar a cabo los actos señalados por el Municipio o dejar de hacer aquellos requeridos por el Municipio según dispuesto en esta sección, el Municipio podrá a su discreción dar por vencida la hipoteca y ejecutar la misma y/o adquirir la propiedad mediante retroventa o re-adquisición.*

#### **8.001 – Mejoras a la Propiedad**

*Cualquier mejora que el adquirente o su sucesor en título interese hacer a la propiedad requerirá la aprobación expresa y por escrito del Municipio previo a que se lleve a cabo la misma. El incumplimiento con esta sección podrá lugar a que el Municipio dé por vencida la hipoteca y ejecute la misma y/o que la propiedad revierta o sea re-adquirida por el Municipio.*

## **SECCIÓN IX**

### **SERVIDUMBRES EN EQUIDAD O RESTRICCIONES ADICIONALES A LA PROPIEDAD**

#### **9.000: Servidumbres en equidad**

*En la escritura de compraventa de la propiedad y en la hipoteca que se constituya sobre la misma se incluirán aquellas servidumbres en equidad o restricciones a la propiedad adicionales, que sean necesarias para garantizar el buen uso de la propiedad; el mantenimiento de la misma; sus mejoras; así como cualquier otra limitación o restricción al uso de la propiedad que en derecho proceda. Cualquier violación a dichas servidumbres en equidad dará derecho al Municipio a que la propiedad revierta o sea re-adquirida por este y/o a la ejecución de hipoteca.*

## **SECCIÓN X**

### **10.000: Otras disposiciones**

*Los Programas de Sección 8, Home, Rehabilitación de Vivienda Federal (C.D.B.G.) y Voucher se registrarán por las disposiciones establecidas en el Manual de Normas y Procedimientos del Programa "Existing and Voucher Federal Register" y el Plan Administrativo de dichos programas.*

### **10.001: Salvedad**

*Si cualquier palabra, frase o parte del presente Reglamento fuere declarada inconstitucional o nula por autoridad competente y con jurisdicción, sobre la materia, tal determinación no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones, artículos y/o secciones del mismo.*

### **10.002: Derogación parcial**

*Se deroga el Capítulo IV sobre el Programa de Subsidio de Vivienda para Hogar Propio del Reglamento del Departamento de la Vivienda aprobado el 17 de septiembre de 2010 mediante la Ordenanza Núm. 54, Serie 2010-2011, y se dejan en vigor todas las otras disposiciones de dicho Reglamento relativas al Programa de Construcción y Rehabilitación de Vivienda, a saber: las secciones I, II, III, V, VI y VII de dicho Reglamento. Adicionalmente se renumera la Sección V como Sección IV; la Sección VI como Sección V y la Sección VII como Sección VI.*

### **10.003: Adopción**

*Aprobado en Guaynabo, Puerto Rico a \_\_\_ de agosto de 2012, por Hon. Aurialis Lozada Centeno, Alcaldesa Interina.*



**Alcaldesa Interina**