

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA

Número: 38

Serie 2015-2016

Presentada por: Administración

PARA ADOPTAR EL REGLAMENTO QUE REGIRÁ EL PROGRAMA DE VIVIENDA PROPIA DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO, LAS NORMAS SOBRE SANA CONVIVENCIA EN LOS PROYECTOS DEL MUNICIPIO; DEROGAR LA ORDENANZA NÚM. 29, SERIE 2012-2013, Y PARA OTROS ASUNTOS AFINES.

Por Cuanto: La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", según enmendada, declara que es política pública el conceder a los municipios la mayor autonomía administrativa y fiscal posible, a fin de proveerles las herramientas, los poderes y las facultades necesarias para asegurar el bienestar de la ciudadanía a la que está llamada a servir.

Por Cuanto: En su artículo 2.001 dicha Ley Núm. 81 se especifica que entre los poderes y facultades del gobierno municipal se encuentra el ejercicio de sus poderes ejecutivos y legislativos en todo asunto que redunde en el bienestar urbano, cívico, social, culturas y económico dentro del marco legal vigente.

Por Cuanto: En su artículo 2.004 la referida Ley Núm. 81 establece que el gobierno municipal deberá ordenar, reglamentar y atender las necesidades locales de sus ciudadanos para su mayor prosperidad y desarrollo.

Por Cuanto: Es política pública del Municipio Autónomo de Guaynabo enriquecer la calidad de vida del pueblo guaynabeño al brindarle a su ciudadanía mejores oportunidades de obtener viviendas poniendo a su disposición los recursos necesarios y convenientes para mejorar o para obtener viviendas a fin de que toda familia tenga una vivienda salubre, segura y buena donde pueda establecer su hogar, mejorando así las condiciones de la vida de las familias necesitadas.

Por Cuanto: El Municipio Autónomo de Guaynabo pone a la disposición de la ciudadanía guaynabeña programas de servicios de asistencia y apoyo para su participación en programas estatales y federales, por lo cual es menester establecer las normas y procedimientos el mejor provecho de los mismos.

Por Tanto: **ORDÉNASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESIÓN ORDINARIA, HOY 28 DE OCTUBRE DE 2015:**

Sección 1ra.: Adoptar, como por la presente se adopta, el "Reglamento del Departamento de Vivienda sobre el Programa de Vivienda Propia del Municipio Autónomo de Guaynabo", el cual forma parte de esta ordenanza como si en ella estuviera transcrito.

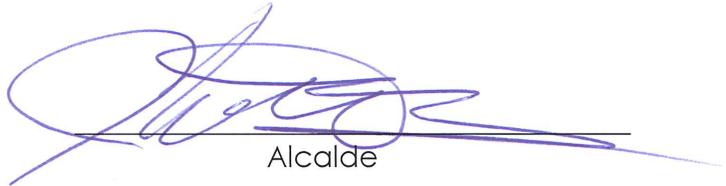
Sección 2da.: Adoptar, como por la presente se adopta, el Reglamento de Sana Convivencia y Disciplina de los Proyectos de Vivienda de Hogar Propio, aprobado mediante la Ordenanza Número 2 de la Serie 2013-2014, como Apéndice A del Reglamento del Departamento de Vivienda sobre el Programa de Vivienda Propia del Municipio Autónomo de Guaynabo; disponiéndose que el Reglamento de Sana Convivencia forma parte de esta Ordenanza como si en ella estuviera transcrito.

- Sección 3ra.: Derogar la Ordenanza Número 29, Serie 2012-2013 que adoptó el Reglamento titulado Reglamento del Departamento de la Vivienda sobre el Programa de Vivienda Propia del Municipio Autónomo de Guaynabo.
- Sección 4ta.: Toda ordenanza, resolución, reglamento, acuerdo, norma, orden que, en todo o en parte, esté en conflicto con la presente ordenanza o con el reglamento que en virtud de ésta se aprueba, queda por la presente derogada.
- Sección 5ta.: Esta ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma será enviada a los funcionarios estatales y municipales correspondientes para los fines de rigor.


Javier Capestany Figueroa
Presidente


José A. Suárez Santa
Secretario

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 29 de octubre de 2015.


Alcalde



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

CERTIFICACIÓN

Yo, José A. Suárez Santa, Secretario 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. 38, Serie 2015-2016, aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en Sesión Ordinaria el día 28 de octubre de 2015.

CERTIFICO, ADEMÁS, que la misma fue aprobada por la mayoría de los miembros presentes en dicha sesión, los Honorables:

Luis C. Maldonado Padilla
Aída M. Márquez Ibañez
Miguel A. Negrón Rivera
Antonio O'Neill Cancel
Javier Capestany Figueroa
Carlos M. Santos Otero
Carmen Báez Pagán

Carlos J. Álvarez González
Guillermo Urbina Machuca
Luis A. Rodríguez Díaz
Lilliana Vega González
Carlos H. Martínez Pérez
Andrés Rodríguez Rivera
Ángel L. O'Neill Pérez

Excusados: Natalia Rosado Lebrón, Omar Llópiz Burgos

Fue aprobada por el Alcalde, Hon. Héctor O'Neill García, el 29 de octubre de 2015

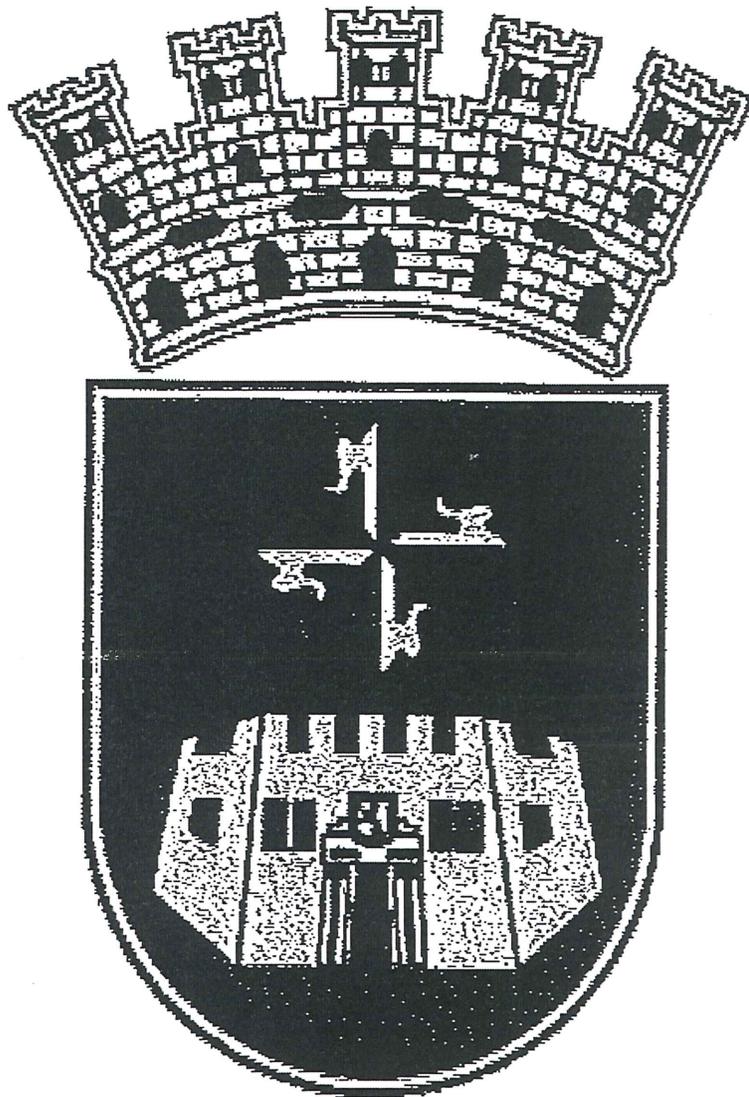
EN TESTIMONIO DE TODO LO CUAL, libro la presente certificación bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, Puerto Rico, el 29 de octubre de 2015.



José A. Suárez Santa
Secretario

GOBIERNO MUNICIPAL DE GUAYNABO
GUAYNABO, PUERTO RICO

REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PROPIA
DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO



HON. HÉCTOR O'NEILL GARCÍA
ALCALDE

ADOPTADO POR LA ORDENANZA NÚMERO 38, SERIE 2015-2016

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

ÍNDICE

Artículo I:	Introducción	5
Artículo II:	Disposiciones Generales	6
Sección 2.000	Título	6
Sección 2.001	Propósito	6
Sección 2.002	Definiciones	6
Artículo III:	Programa de Vivienda Propia	8
Sección 3.000	Selección del área para el desarrollo	8
Sección 3.001	Notificaciones	8
Sección 3.002	Requisitos de elegibilidad	9
Sección 3.003	Prioridades	11
Sección 3.004	Evaluación de los participantes	11
Artículo IV:	Revisión Administrativa	14
Sección 4.000	Derecho de revisión	14
Sección 4.001	Procedimiento para solicitar revisión de la descalificación	14
Sección 4.002	Vista ante Oficial Examinador	14
Sección 4.003	Procedimientos ante el Oficial Examinador	14
Sección 4.004	Disposición final de la solicitud de revisión	15
Artículo V:	Otorgamiento de Título de Vivienda Propia	16
Sección 5.000	Venta, cesión o traspaso	16
Sección 5.001	Acreditación al precio de venta	16
Sección 5.002	Condiciones y restricciones	16
Sección 5.003	Residencia Principal	16
Sección 5.004	Cumplimiento con Reglamento y condiciones	16
Sección 5.005	Obligaciones de Adquirentes futuros	16
Sección 5.006	Requisitos para la venta de la propiedad	17
Sección 5.007	Fallecimiento del adquirente	17
Sección 5.008	Venta de la propiedad	18
Sección 5.009	Pago de la deuda en caso de venta	18
Artículo VI:	Constitución de hipoteca	20
Sección 6.000	Hipoteca	20

Artículo VII:	Mantenimiento de la propiedad	25
Sección 7.000	Mantenimiento adecuado	25
Sección 7.001	Mejoras a la Propiedad	25
Artículo VIII:	Servidumbres en equidad o restricciones adicionales a la propiedad	26
Sección 8.000	Servidumbres en equidad	26
Artículo IX:	Disposiciones Administrativas	27
Sección 9.000	Otros programas	27
Sección 9.001	Salvedad	27
Sección 9.002	Derogación Parcial	27
Sección 9.003	Vigencia	27
Sección 9.004	Adopción	27

ARTÍCULO I

INTRODUCCIÓN

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

Héctor O’Neill García, Alcalde

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 desarrollar e implementar programas, 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, según enmendada, 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**, entre otros programas. 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.

ARTÍCULO II DISPOSICIONES GENERALES

Sección 2.000: Título

Este reglamento se conocerá como el "**Reglamento Del Programa De Vivienda Propia Departamento De La Vivienda Del Municipio Autónomo De Guaynabo**".

Sección 2.001: Propósito

El propósito de este Reglamento es mejorar el ambiente y las condiciones de vivienda en los sectores necesitados del Municipio. De igual manera, se establecen normas para implantar lo siguiente:

- (a) Los criterios de evaluación de los participantes bajo este Programa;
- (b) El orden de prioridades para recibir los beneficios del Programa;
- (c) Las áreas donde se implantará el Programa;
- (d) El procedimiento que se llevará a cabo para proveer la vivienda al participante.

Sección 2.002: Definiciones

El lenguaje de este Reglamento se interpretará de manera usual y ordinaria, con sujeción al contexto en que se usa y de manera inclusiva; disponiéndose, que en el uso de los términos que puedan hacer referencia a ambos sexos, se incluye tanto el femenino como el masculino; y donde se mencione el singular se interpretará que incluye el plural, excepto que se indique lo contrario.

- (a) Municipio: significa el Municipio Autónomo de Guaynabo;
- (b) Participante: significa la persona a cargo de una unidad familiar que ha sido cualificado favorablemente y certificado para beneficiarse del programa;
- (c) Programa: significa el Programa De Vivienda Propia Departamento De La Vivienda Del Municipio Autónomo De Guaynabo enunciado por este Reglamento.

- (d)** Reglamento: significa este conjunto de normas que instrumenta este Programa De Vivienda Propia Departamento De La Vivienda Del Municipio Autónomo De Guaynabo.
- (e)** Solicitante: significa el individuo o la pareja de personas que solicitan los beneficios del Programa;
- (f)** Unidad familiar: significa individuo o grupo de personas que viven bajo el mismo techo;
- (g)** Valor de tasación: significa el valor de una propiedad que ha sido evaluada por un tasador profesional y que ha sido revisado por el CRIM o por un segundo tasador en cumplimiento con las leyes vigentes.
- (h)** Mejoras: significa cualquier obra o construcción que altere el estado en que se entregó la propiedad.

ARTÍCULO III PROGRAMA DE VIVIENDA PROPIA

Sección 3.000: Selección del Área para el Desarrollo

El Municipio, conforme a su política pública para el desarrollo de vivienda de interés social, determinará el área adecuada para implementar el Programa de Vivienda Propia tomando, entre otras consideraciones, los siguientes factores:

- (a)** Áreas densamente pobladas con un alto riesgo de inundación y/o deslizamientos de terreno;
- (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 propia con la empresa privada;
- (d)** Áreas donde es necesario el mejoramiento de la infraestructura; y
- (e)** Áreas en proceso de ruina o en las cuales se dificulte el acceso y la prestación de servicios de ambulancia, médicos, bomberos y la policía, entre otros;
- (f)** Cualquier otro criterio enunciado en las ordenanzas y reglamentos del Municipio, así como en las leyes y reglamentos estatales y federales aplicables para el desarrollo de viviendas.

Sección 3.001: Notificaciones

- (a)** Una vez exista la certeza del desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social donde las propiedades fueron tasadas, 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 3.002: Requisitos de Elegibilidad

El Municipio, conforme a su política pública para el desarrollo de vivienda de interés social, determinará la elegibilidad para el Programa tomando, entre otras consideraciones, los siguientes factores:

- (a)** Ser residente por los pasados quince (15) años;
- (b)** Ser dueño de terreno y/o estructura;
- (c)** No poseer ninguna otra propiedad inmueble, salvo la que es objeto de la transacción para el proyecto. Este hecho lo acreditará el participante mediante una declaración jurada. De tener el participante directa o indirectamente otra propiedad inmueble perderá el derecho al subsidio, tendrá que reembolsar la cantidad que recibió en subsidio al Municipio, y podrá ser procesado por fraude al erario público conforme al Código Penal de Puerto Rico;
- (d)** Tener ingresos no mayores a los permitidos según la tabla vigente de niveles de ingresos moderados del Departamento de Vivienda Federal (HUD), ajustada por componente familiar, con un aumento de cincuenta por ciento (50 %), para llevarlo a la realidad económica del Municipio. Para ello se tomará en consideración lo siguiente:
 - (i)** Cantidad total neto de salarios y jornales. Esto es, el salario más los jornales y toda aquella bonificación que reciban los beneficiarios. Se cualificarán, según la tabla correspondiente, todos los casos donde los beneficios procedan de fondos municipales, estatales o federales;
 - (ii)** Cantidad total que se recibe por de pensiones, pólizas de seguro, incapacidad, muerte o cualquier otro;
 - (iii)** Pagos que se reciban en lugar de salario, como sería una compensación de desempleo, incapacidad, seguro social, compensaciones obreras y salarios por despido;
 - (iv)** Pensión alimenticia;
 - (v)** Todo pago regular, pago especial y asignaciones recibidas por ser miembro de las Fuerzas Armadas, Reserva o ser Veterano;

- (vi) Pago por pensión ya sea de ASUME, Seguro Social y demás pagos que reciba el Jefe de Familia o miembros de la familia residente para el sostenimiento de un menor.
- (e) Matrimonios sin hijos deben evidenciar su matrimonio; parejas que han convivido por lo menos cinco (5) años con anterioridad a la fecha en que hacen la solicitud de subsidio; disponiéndose que ambos miembros de la pareja deben firmar la solicitud, así como comparecer en todos y cada uno de los actos incluyendo el otorgamiento de la escritura de compraventa.
- (f) Madre o padre soltero residiendo en el área con sus hijos, el solicitante será dicha madre o padre soltero;
- (g) Tener ingresos no mayores a los que indica la tabla vigente de niveles de ingresos moderados del Departamento de Vivienda Federal (HUD), ajustada por componente familiar, con un aumento de cincuenta por ciento (50%);
- (h) En el caso de personas solas, deberán ser mayor de sesenta y dos (62) años y será el propio residente quien formalizará su solicitud y firmará todos los documentos requeridos;
- (i) El solicitante deberá aprobar el valor de tasación de su propiedad; disponiéndose, que en aquellos casos en que el solicitante no acepte el valor de tasación debidamente revisada por el CRIM o por un tasador-revisor, el Municipio podrá iniciar un trámite de expropiación de la propiedad, depositará en el Tribunal el valor de tasación como justa compensación, y el dueño podrá continuar el procedimiento en el Tribunal conforme a derecho.
- (j) Notificar al Municipio por escrito, en un término de sesenta (60) días contados desde el recibo de la notificación de que cualifica si acepta participar del programa y que está dispuesto a cumplir con todas y cada una de las condiciones impuestas en el plan de subsidio;
- (k) En situaciones especiales, donde el participante no cumpla con alguno de los requisitos antes mencionados, pero sufre de una situación de 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 del participante y rendirán un informe documentado al Alcalde o al funcionario que éste designe. El Comité tendrá la autoridad para aprobar al participante

con la situación especial para que el mismo cualifique para el Programa.

Sección 3.003: Prioridades

En situaciones particulares de necesidad, el Municipio podrá tomar iniciativas que serán de aplicabilidad para atender cada caso en particular, como por ejemplo:

- (a) Los titulares de las estructuras localizadas en el área donde habrá de construirse el complejo o viviendas, debidamente cualificados según los criterios de elegibilidad antes expuestos;
- (b) Residentes de otras áreas identificadas según la 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 de 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 como si fuera un desarrollador privado. El precio de venta no será menor al costo de construcción más el valor del terreno según tasación debidamente aprobada por el CRIM o por un tasador-revisor, y con cargo de un veinte por ciento (20%) sobre el total de los valores antes indicados.

Sección 3.004: Evaluación de los solicitantes

El Alcalde nombrará el personal para la cualificación de los titulares o residentes a ser realojados en los proyectos de desarrollo de vivienda de acuerdo al siguiente procedimiento:

(a) 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 incluye es correcta. El solicitante deberá presentar evidencia que verifique la información obtenida como por ejemplo, pero no limitado a:

- (i) Copia de Certificación del Programa de Asistencia Nutricional;
- (ii) Verificación de ingreso;
- (iii) Copia de escritura y autorización del dueño del solar o declaración jurada, dependiendo de la situación del participante;
- (iv) Otros documentos que el Director del Departamento de la Vivienda requiera.

El Departamento de la Vivienda municipal en coordinación con la Oficina de la Familia será el responsable de la cualificación social y económica del solicitante. 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 del solicitante como la cualificación del terreno y estructura de la vivienda, cumplan con todos los parámetros reglamentarios que rigen para este programa.

Toda certificación otorgada por el Departamento de la Vivienda municipal para la cualificación de los solicitantes tendrá una vigencia de seis (6) meses.

Una vez emitida la certificación para determinado proyecto, el solicitante será calificado como Participante para el proyecto que corresponda.

(b) Solicitantes Descalificados

Cuando un solicitante sea rechazado por dichos funcionarios, éste podrá solicitar revisión de dicha determinación, conforme al procedimiento que promulga el Artículo IV de este Reglamento.

(c) 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.

(d) 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.

(e) 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.

(f) 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.

ARTÍCULO IV REVISIÓN ADMINISTRATIVA

Sección 4.000: Derecho de Revisión

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

Sección 4.001: Procedimiento para Solicitar Revisión de la Descalificación

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.

Sección 4.002: Vista ante Oficial Examinador

Recibida la solicitud de revisión, el Alcalde nombrará un Oficial Examinador para revisar la descalificación del solicitante.

Sección 4.003: Procedimientos ante el Oficial Examinador

(a) El Oficial Examinador celebrará una vista no más tarde de veinte (20) días, prorrogables por justa causa, desde la fecha en que el Alcalde sometió la solicitud de revisión al Examinador.

1. El solicitante 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, prorrogables por justa causa, después de la celebración de la vista administrativa con sus conclusiones y recomendaciones sobre los méritos de la solicitud.

1. La no comparecencia del solicitante 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 no más tarde de cinco (5) días laborables, prorrogables por justa causa, 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.

Sección 4.004: Disposición Final de la Solicitud de Revisión

(a) Una vez el Alcalde reciba el Informe del Oficial Examinador notificará al solicitante su determinación dentro de diez (10) días, prorrogables por justa causa, 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 del depósito 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.

ARTÍCULO V OTORGAMIENTO DE TÍTULO DE VIVIENDA PROPIA

Sección 5.000: 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.

Sección 5.001: 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.

Sección 5.002: 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.

Sección 5.003: Residencia Principal

La propiedad se destinará única y exclusivamente a residencia principal del adquiriente y su familia por un periodo no menor de quince (15) años.

Sección 5.004: Cumplimiento con el Reglamento y Condiciones

El adquiriente y cualquier adquiriente subsiguiente, incluyendo cualquier heredero, deberán 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 quince (15) 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.

Sección 5.005: Obligaciones de Adquirientes Futuros

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

Sección 5.006: Requisitos para la Venta de la Propiedad

Si el adquirente deseara vender la propiedad antes del vencimiento de la restricción impuesta en el Secciones 5.003 y 5.004, para lo que se requiere consentimiento expreso del Municipio, el nuevo adquirente deberá ser cualificado por el Municipio en cuyo caso el nuevo adquirente 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 adquirente, así como la participación en las ganancias que se definen en este Reglamento.

Sección 5.007: Fallecimiento del Adquirente

En los casos en que el adquirente de la propiedad fallezca en o antes de quince (15) años, contados desde la fecha en que adquiere la propiedad, la propiedad se podrá transferir a alguno de sus herederos, si éste reúne los requisitos del Departamento de la Vivienda del Municipio Autónomo de Guaynabo, en específico que la propiedad objeto de transferencia 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 que sus antecesores aportaron como pronto y los años vividos.

De existir alguna aportación municipal, ésta no se transferirá a los herederos, sino que pertenecerá al Municipio exclusivamente.

El Municipio también podrá readquirir la propiedad si los herederos son desconocidos, o no aparecen luego del municipio haber publicado edictos en un periódico de circulación general, una vez por semana durante tres semanas consecutivas, en cuyo caso los dineros aportados por el participante original fallecido, se consideraran propiedad del municipio y en concepto de renta por el uso de la propiedad.

De ocurrir el fallecimiento del adquirente luego de quince (15) 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.

Sección 5.008: Venta de la Propiedad

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

Sección 5.009: Pago de la Deuda en Caso de Venta

En la eventualidad de 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:
 - (i)** 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.
 - (ii)** Si la venta se efectúa entre el sexto (6to) y décimo (10mo) año, la ganancia objeto de reembolso al Municipio será la siguiente, todo contados desde la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa:
 - 1)** ochenta por ciento (80%) si la reventa se hace durante el sexto (6to) año;
 - 2)** sesenta por ciento (60%) si la reventa se hace durante el séptimo (7mo) año;
 - 3)** cuarenta por ciento (40%) si la reventa se hace el octavo (8vo) año;
 - 4)** y el veinte por ciento (20%) si la reventa se hace durante el noveno (9no) o décimo (10mo) año.

(b) En caso de que el participante original adquiera o construya otra vivienda dentro de los quince (15) años contados desde la fecha de la escritura de compraventa, abandone, no esté viviendo la propiedad, o no esté cumpliendo con las disposiciones de este reglamento, el Municipio podrá, a su opción, reembolsarle la cantidad por éste aportada en calidad de pronto, entendiéndose que las aportaciones del Municipio y/o el programa federal o estatal no se considerarán para este propósito, 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.

ARTÍCULO VI CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Sección 6.000: Hipoteca

El adquirente constituirá en el momento en que adquiriera 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 adquirente 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 adquirente 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 adquirente 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 adquirente 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 adquirente 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 adquirente 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, o si se desconocieren los posibles herederos o estos no aparecieren luego de las correspondientes publicaciones de edictos;
- (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 adquirente radicare cualquier petición de quiebra involuntaria o procedimiento de quita y espera en la corte con jurisdicción para esa petición;
- (v)** si el adquirente 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 adquirente dejare que el bien hipotecado sea embargado por otro acreedor y el embargo no fuere levantado dentro de un periodo 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 hiciere, 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.

(xix) si el participante abandona la propiedad, no la vive, o incumple cualquiera de las disposiciones de este reglamento.

ARTÍCULO VII MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD

Sección 7.000: Mantenimiento Adecuado

El adquirente será responsable de dar mantenimiento adecuado a la propiedad y de conservarla en buen estado, y 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 Artículo prohíbe para dar cumplimiento a esta Artículo. 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 Artículo, 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.

Sección 7.001: 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 Artículo podrá dar 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.

**ARTÍCULO VIII
SERVIDUMBRES EN EQUIDAD O RESTRICCIONES
ADICIONALES A LA PROPIEDAD**

Sección 8.000: 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.

ARTÍCULO IX DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

Sección 9.000: Otros programas

Los Programas de Sección 8, Home, Rehabilitación de Vivienda Federal (C.D.B.G.) y *Voucher* se regirán 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.

Sección 9.001: 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.

Sección 9.002: Derogación

Se deroga la Ordenanza Núm. 29, Serie 2012-2013 que adoptó el "*Reglamento del Departamento de la Vivienda sobre el Programa de Vivienda Propia del Municipio Autónomo de Guaynabo*".

Sección 9.003: Vigencia

Este reglamento comenzara a regir inmediatamente después de su aprobación.

Sección 9.004: Adopción

Aprobado en Guaynabo, Puerto Rico a 29 de octubre de 2015, por Honorable Héctor O'Neill García, Alcalde.


Héctor O'Neill García
Alcalde