

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

ORDENANZA

Número: 52

Serie 2015-2016

Presentada por: Administración

PARA ESTABLECER UN NUEVO REGLAMENTO TITULADO "REGLAMENTO PARA LA URBANIZACIÓN SUNSET HARBOR", PROPIEDAD DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, LOCALIZADA EN EL BARRIO AMELIA, SECTOR VIETNAM DE GUAYNABO, PUERTO RICO.

Por Cuanto: El Municipio Autónomo de Guaynabo asume una gran responsabilidad social al desarrollar proyectos de vivienda de interés social en la ciudad y ofrecer mejores facilidades de vivienda a las familias de bajos recursos económicos del Municipio.

Por Cuanto: En virtud de tal responsabilidad, el Municipio somete a esta Legislatura Municipal, el Reglamento que regirá el proyecto de Urbanización Municipal Sunset Harbor, el cual incluye las disposiciones pertinentes a una sana convivencia para los participantes que cualifiquen para la adquisición de las unidades residenciales en dicho proyecto construidas.

Por Cuanto: Es el interés del Municipio y de su Alcalde Hon. Héctor O'Neill García, y por recomendación de los funcionarios del Departamento de la Vivienda Municipal, reglamentar el uso de las unidades de vivienda familiar del Proyecto Sunset Harbor.

Por Tanto: **ORDÉNASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESIÓN ORDINARIA HOY, 18 DE NOVIEMBRE DE 2015:**

Sección 1ra.: Aprobar, como por la presente se aprueba, el "Reglamento de Urbanización Sunset Harbor", el cual se une y se hace formar parte de esta Ordenanza.

Sección 2da.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras y si un Tribunal competente declarase nula o inválida cualquier sección, disposición o cláusula de la misma, la decisión, Sentencia o Resolución de tal Tribunal no afectará la legalidad o validez de sus restantes disposiciones.

Sección 3ra.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma será enviada a los funcionarios estatales, municipales y federales que corresponda 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 23 de noviembre de 2015.


Alcalde

REGLAMENTO

URBANIZACIÓN SUNSET HARBOR

En el Barrio Amelia, Sector Vietnam, del Municipio Autónomo de Guaynabo, el municipio ha construido el proyecto residencial conocido como "Urbanización Sunset Harbor" y conforme a la Ordenanza Número 52, Serie 2015-2016, aprobada el 18 de noviembre de 2015, establece el Reglamento para dicho proyecto de urbanización, el cual contiene las restricciones de uso y edificación que a continuación se relacionan, las cuales se extenderán a todos los solares y unidades de la "Urbanización Sunset Harbor".

UNO: USOS Y ESTRUCTURAS

- A) Los solares y estructuras construidas sólo podrán utilizarse para fines residenciales.
- B) Se permitirá la edificación de una sola estructura en cada solar, la cual servirá de residencia principal para una sola familia.

Toda edificación o ampliación a la unidad residencial, requerirá el consentimiento expreso previo del Municipio y será necesario, además, que la misma cumpla con todos los requisitos dispuestos por los Reglamentos de Zonificación y Edificación aprobados por la Junta de Planificación de Puerto Rico y la Oficina de Permisos Urbanísticos del Municipio Autónomo de Guaynabo, así como de cualquier otra agencia, que por ley se requiera.

- C) Queda prohibido el alquiler de las unidades de vivienda o parte de éstas y su uso para fines comerciales o industriales, sin importar su naturaleza, así como tampoco podrán utilizarse para hospitales, iglesias, instituciones para discapacitados, instituciones para residencia de envejecientes, sanatorios, estaciones de radio, talleres de mecánica, clubes, escuelas, tutorías, cuidado de niños u organizaciones similares aunque no tengan un fin comercial.
- D) En las calles o áreas comunes del proyecto no podrán estacionarse, botes, remolques u objetos similares, así como tampoco vehículos de motor para realizar reparaciones o estacionamiento permanente.

- E) En los solares y estructuras no podrán efectuarse actividades ofensivas ni que causen inconvenientes o molestias al vecindario y será obligación de todo dueño o residente de cada solar, proveer regularmente el mantenimiento y desyerbo adecuado del solar.
- F) Ningún árbol o vegetación será sembrado de manera que pueda afectar en cualquier forma el drenaje natural del agua pluvial o que pueda estropear, interrumpir o destrozar facilidades y/o servicios de la Autoridad de Energía Eléctrica, de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y/o de la Autoridad de Comunicaciones u otras instalaciones similares.
- G) De desear realizarse alguna mejora a la propiedad, para lo cual se requiere el previo consentimiento expreso de EL MUNICIPIO, el titular deberán durante el período de construcción en la unidad residencial, almacenar todos los materiales de construcción dentro de los límites del lote de dicha unidad residencial.
- H) Se prohíbe la construcción en madera de una segunda planta a la unidad residencial, o de un edificio accesorio a la unidad residencial.
- I) En los solares no se podrán instalar, construir o ubicar, temporal o permanentemente, remolques "trailers", tiendas de campaña, cabañas "shacks" o estructuras de igual o similar naturaleza.
- J) Ningún titular o sus agentes, empleados o invitados, mantendrá o traerá a la unidad residencial combustible, líquido, material peligroso o químico inflamable o explosivo, a excepción de los usados normalmente en el hogar.
- K) No se permitirá la entrada, el tránsito y el estacionamiento de vehículos pesados en las calles o solares del Proyecto Sunset Harbor, a excepción de aquellos vehículos pesados cuyo propósito sea el entregar mercancía o prestar algún servicio a los residentes o dueños de los solares.

DOS: RÓTULOS

En los solares no se permitirán rótulos de índole alguna a la vista pública, salvo aquellos rótulos de veinticuatro (24) pulgadas cuadradas que anuncien el nombre de la familia y el número del solar.

TRES: BASURA Y DESPERDICIOS

Los titulares deberán mantener sus unidades residenciales y terrenos en un estado pulcro, ordenado, seguro y en una condición razonablemente atractiva.

Los titulares depositarán la basura en recipientes dentro de sus respectivos solares y no en las calles u otras áreas de la urbanización. Estos se colocarán dentro de recipientes cerrados para esos propósitos, de forma tal que la agencia gubernamental concernida los recoja.

Los propietarios que así lo deseen podrán instalar recipientes soterrados a utilizarse para el depósito de la basura y desperdicios, dentro de los límites de su respectivo solar.

CUATRO: ANIMALES

En las unidades residenciales de la urbanización no se permitirá la crianza de animales, salvo un animal doméstico por unidad, en específico los permitidos serán: gato, perro faldero o aquellas aves que no molesten la paz y tranquilidad de los vecinos.

CINCO: VERJAS

Los titulares en cumplimiento con las reglamentaciones correspondientes, podrán construir verjas en las colindancias laterales y traseras de los solares, de no más de seis pies de alto, en el frente de las unidades. La Asociación de Titulares, a través del Comité de Control Arquitectónico y Mantenimiento, establecerá el tipo de verja que podrá construirse en las colindancias laterales y traseras de los solares, cónsono con lo establecido en el Apartado UNO de este Reglamento.

SEIS: PINTURA DE LAS UNIDADES

Los titulares reconocen y aceptan mantener los contrastes de colores de sus respectivas unidades, conforme las adquieren y se comprometen a mantener su similitud para mantener la apariencia arquitectónica de las unidades. La Asociación de Titulares, a través del Comité de Control Arquitectónico y Mantenimiento, establecerá los criterios a seguir para los contrastes de colores de las distintas unidades.

SIETE: COMITE DE CONTROL ARQUITECTÓNICO Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACION SUNSET HARBOR

Con el propósito de poner en vigor las condiciones restrictivas que se imponen a las unidades residenciales de la Urbanización Sunset Harbor, y asimismo, con el propósito de que se provea un mantenimiento, cuidado y/o supervisión adecuada de todas las áreas comunes, parques y cualesquiera otras facilidades para uso o beneficio común que se ubiquen en dicha urbanización, se creará una asociación o corporación sin fines pecuniarios, que se conocerá como "La Asociación De Titulares de la Urbanización Sunset Harbor". La Asociación estará compuesta por los titulares de la Urbanización Sunset Harbor, la cual designará un comité conocido como el Comité de Control Arquitectónico y Mantenimiento de la Urbanización Sunset Harbor.

El comité inicial estará compuesto por el Director del Departamento de la Vivienda Municipal, el Director del Departamento de la Familia Municipal y por un Ayudante Especial del Alcalde, quienes dirigirán dicho comité hasta tanto se venda la mitad más una de las unidades.

Vendida la mitad más una de las unidades que comprenden la urbanización, los residentes a razón de un voto por unidad, elegirán los nuevos miembros que formarán el Comité y la Asociación De Titulares, para lo que se requerirá un mínimo de tres (3) de los dueños o aquel número mayor que se determine en dicha reunión, para formar la Asociación y el Comité, y una vez constituido se hará la transferencia del control del Comité Inicial a los titulares de las unidades. Una vez transferido el control del Comité Inicial a los dueños de las unidades, ni el Municipio de Guaynabo ni sus agentes, representantes, oficiales o empleados tendrán obligación o responsabilidad alguna en relación al mantenimiento, cuidado y/o supervisión de las áreas comunes, parques y/o facilidades de la urbanización.

El Municipio de Guaynabo se reserva el derecho de exigir a cualquiera de los residentes o titulares de la Urbanización el estricto cumplimiento de las condiciones restrictivas constituidas, aún cuando el control de la Asociación y/o del Comité no se haya transferido a los residentes.

Por mayoría del Comité éste puede designar un representante para actuar en su lugar. En caso de muerte o renuncia de algún miembro del Comité, los restantes miembros tendrán facultad para designar un sustituto hasta tanto la Asociación de Residentes lo ratifique y/o nombre otro miembro.

Ni los miembros del Comité, ni sus representantes autorizados, ni los de la Asociación, tendrán derecho a compensación alguna por los servicios efectuados de conformidad a este Reglamento.

Los dueños de la mayoría de las unidades residenciales (51% o más) podrán otorgar e inscribir el instrumento público que corresponda de desear cambiar la composición de la Asociación o del Comité, despojar a la Asociación o al Comité de los poderes y deberes aquí conferidos o en su defecto, restituírselos.

La Urbanización contará con control de acceso con sistema de "intercom". Los residentes podrán establecer un control de acceso con o sin guardia, con el sistema de "intercom" o como prefieran, el cual será administrado y supervisado por la Asociación de Residentes a crearse, o por quien designen. Los gastos que acarree dicho sistema de control de acceso serán sufragados por los titulares de las unidades de que se compone el proyecto, mediante cuota que se apruebe por la Junta de la Asociación de Residentes.

La cuota válidamente aprobada por dicha Asociación constituirá un gravamen sobre las unidades residenciales (solar y casa) que se segreguen del proyecto, estando todos los titulares obligados al pago de las mismas.

Con anterioridad al traspaso de la administración de la asociación a crearse, el Municipio de Guaynabo podrá cobrar una cuota a los titulares y será responsable de pagar la diferencia en costo. Luego del traspaso de la administración, el Municipio solo será responsable del pago de cuotas de aquellas unidades construidas que tengan permiso de uso y estén sin venderse.

Ni el Municipio de Guaynabo, ni sus representantes, agentes, oficiales y/o empleados tienen obligación o responsabilidad alguna por el cuidado, mantenimiento y/o supervisión de cualesquiera facilidades de vigilancia que puedan estar ubicadas en la Urbanización Sunset Harbor. Tampoco hay obligación o responsabilidad alguna por parte del Comité, sus representantes, agentes, oficiales y/o empleados, de implementar un sistema de vigilancia y seguridad o de contratar y hacer el pago de un servicio de guardia o vigilancia para la Urbanización. Sin embargo, una vez la Asociación designe sus miembros y esté totalmente compuesta por los dueños de las unidades de la Urbanización Sunset Harbor, dicha Asociación estará facultada, a su discreción, para poner en uso tales facilidades, implementando o contratando un sistema de vigilancia y seguridad para dicha Urbanización.

La Asociación tendrá poder y facultad para invocar a los residentes y/o titulares de la Urbanización a reunirse con éstos, a los fines de tomar acuerdos en lo relativo a la implementación o contratación de un sistema de vigilancia,

seguridad y/o mantenimiento para la Urbanización. Para poner en vigor estos poderes la Asociación estará facultada para: (1) Cobrar las cuotas a los residentes y/o titulares de la Urbanización Sunset Harbor, para establecer un programa de vigilancia y seguridad; (2) contratar con aquellas compañías de seguridad que provean servicio de guardia y vigilancia; (3) hacer los pagos a éstos y (4) mantener y cuidar las facilidades y áreas comunes. En general, sin que esta enumeración implique limitación, la Asociación podrá tomar cualquier tipo de decisión en lo concerniente a la vigilancia, seguridad, supervisión, cuidado y mantenimiento de áreas y facilidades comunes de la Urbanización.

OCHO: EJECUCIÓN

Las restricciones aquí establecidas podrán ponerse en vigor por medio de cualquier procedimiento de ley o equidad. Tal procedimiento podrá ser iniciado por el Municipio de Guaynabo, sus sucesores, cesionarios, por cualquier dueño de solar, por el Comité o por la Asociación, contra la persona o personas que violaren o trataran de violar cualquier restricción, bien sea para detener dicha violación, para obtener resarcimiento por daños y perjuicios, o ambos, incluyendo siempre el pago de honorarios de abogados.

NUEVE: SEPARABILIDAD

Las condiciones y restricciones aquí establecidas permanecerán en pleno vigor, entendiéndose que de resultar alguna afectada por orden o dictamen judicial, el resto permanecerá en todo efecto y vigor.

DIEZ: SERVIDUMBRES

De existir algún derecho de servidumbre en algún solar, su dueño queda obligado a respetar el mismo.

ONCE: TÉRMINO

Estas restricciones gravarán el terreno y obligarán, en consecuencia, a los dueños de las unidades residenciales, quienes quiera que éstos sean, durante treinta (30) años a partir de la venta de cada unidad por el Municipio. Al cabo de este término, dichas restricciones se extenderán automáticamente en períodos sucesivos de diez (10) años, a menos que la mayoría de los dueños de solares, mediante escritura debidamente inscrita, convengan cambiarlas en su totalidad o en parte.-

DOCE: VIOLACIONES

La violación de cualquiera de las condiciones o restricciones que por este Reglamento se establecen podrán ser corregidas por el Municipio de Guaynabo, el Comité o la Asociación. Todos los gastos en que se incurra incluyendo, sin implicar limitación, los honorarios de ingenieros y abogados, será por cuenta y cargo del dueño del solar que haya incurrido en la violación. Este remedio será alternativo o acumulativo a los que se mencionan en el siguiente párrafo.

TRECE: APLICABILIDAD

Las cláusulas de este reglamento pueden ser enmendadas legalmente de tiempo en tiempo, serán vinculantes y de estricto cumplimiento por todos los titulares, sus representantes, herederos, sucesores y cesionarios. Serán interpretadas libremente, con el propósito de crear un plan uniforme para el desarrollo y operación de una comunidad residencial.

CATORCE: VIGENCIA

Este reglamento empezará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Aprobado en Guaynabo, Puerto Rico, a 23 de noviembre de 2015, por el Honorable Héctor O'Neill García, Alcalde.



Héctor O'Neill García
Alcalde



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

CERTIFICACIÓN

Yo, Lillian Amado, Secretaria Auxiliar 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. 52, Serie 2015-2016, aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en Sesión Ordinaria el día 18 de noviembre 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
Natalia Rosado Lebrón
Carlos H. Martínez Pérez,
Andrés Rodríguez Rivera
Omar Llópez Burgos

Excusados: Lilliana Vega González, Ángel L. O'Neill Pérez

Fue aprobada por el Alcalde, Hon. Héctor O'Neill García, el 23 de noviembre 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 24 de noviembre de 2015.

Lillian Amado
Secretaria Auxiliar