

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Gobierno Municipal de Guaynabo
Asamblea Municipal

O R D E N A N Z A

Número 57


Presentada por: Administración

Serie 1981-82

PARA APROBAR EL REGLAMENTO PARA DESARROLLAR, CONSTRUIR Y ADMINISTRAR PROYECTOS DE VIVIENDA PARA VENDERLOS O ARRENDARLOS A FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS Y OTROS FINES BAJO LA LEY 70 DEL 11 DE JULIO DE 1979.

EXPOSICION DE MCTIVOS

- Por Cuanto : En virtud de las disposiciones de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal de 1974, los municipios reciben asignaciones de fondos federales para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo comunal.
- Por Cuanto : No existe dentro de la legislación vigente una autorización clara y expresa que facultaba a los municipios a desarrollar o administrar proyectos de vivienda, consciente de la situación, la Asamblea aprobó el 11 de junio de 1979, la Ley 70 para autorizar a los municipios para realizar estos proyectos y para otros fines acorde con la referida Ley.
- Por Cuanto : Para garantizar el máximo aprovechamiento de los recursos disponibles y para que se siga una política uniforme se promulga un Reglamento para la implementación debida de la Ley.
- POR TANTO : ORDENASE POR ESTA HON. ASAMBLEA MUNICIPAL, DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESION ORDINARIA HOY DIA 12 DE FEBRERO DE 1982.
- Sección 1ra : Se establece el Reglamento para desarrollar, construir y Administrar Proyectos de Vivienda para venderlos o arrendarlos a familias de escasos recursos y otros fines bajo la Ley 70 del 11 de Junio de 1979.
- Sección 2da : Este Reglamento formará parte de esta Ordenanza.
- Sección 3ra : Esta Ordenanza por ser de carácter urgente, comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma le será enviada a las autoridades estatales y municipales que corresponda para los fines de rigor.


Presidente


Secretaria

Fue aprobada por el Hon. Alejandro Cruz, Jr., Alcalde, el día 18 de febrero de 1982.


Alcalde

REGLAMENTO PARA DESARROLLAR, CONSTRUIR Y ADMINISTRAR
PROYECTOS DE VIVIENDA PARA VENDERLOS O ARRENDARLOS
A FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS Y OTROS FINES BAJO LA
(Ley 70 del 11 de junio de 1979).

INTRODUCCION

En años recientes se ha experimentado un notable incremento en las áreas de acción del gobierno a nivel municipal. Uno de los factores contribuyentes en el proceso de fortalecimiento de la autonomía municipal ha sido la asignación directa de fondos a los municipios para el desarrollo de obras públicas. En virtud de las disposiciones de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal de 1974, los municipios reciben asignaciones de fondos federales para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo comunal. La legislación estatal permite además a los municipios, obtener fondos mediante préstamos y emisiones de bonos para el desarrollo específico de vivienda para satisfacer la necesidad de albergue de las clases humildes.

Hasta hace poco, sin embargo, no existía dentro de la legislación vigente, una autorización clara y expresa que facultara a los municipios a desarrollar o administrar proyectos de vivienda. Esta circunstancia limitaba la participación e iniciativa municipal en el desarrollo de proyectos de vivienda.

Consciente de la situación, la Asamblea Legislativa aprobó el 11 de junio de 1979, la Ley 70 que autoriza a los municipios de Puerto Rico a desarrollar, construir y administrar proyectos de vivienda para venderlos o arrendarlos a familias de escasos recursos económicos.

Para garantizar el máximo aprovechamiento de los recursos disponibles y para que en el desarrollo de los proyectos se siga una política uniforme, la Ley 70 establece que los proyectos deberán estar sujetos al asesoramiento, aprobación y supervisión de las Agencias del Gobierno Estatal entre éstas el Departamento de la Vivienda, la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos, el Departamento de Hacienda y la Administración de Servicios Municipales.

La Ley 70 dispone, además, que los municipios interesados en el desarrollo o administración de vivienda promulguen un Reglamento para la implementación debida de la Ley.

Cumpliendo con este último mandato, la Administración Municipal de Guaynabo promulga el presente reglamento para establecer las reglas de procedimiento para el desarrollo y administración de proyectos de vivienda a nivel local.

* * * *



TABLA DE CONTENIDO

<u>SECCIONES</u>	<u>DESCRIPCION</u>
SECCION I	Disposiciones Generales
SECCION II	Requisitos de Elegibilidad
SECCION II-A	Desarrollo y Construcción de Proyectos de vivienda para Venta o Alquiler
SECCION III	Establecimiento de Prioridades
SECCION IV	Candidatos No Elegibles
SECCION V	Procedimientos para la Selección de Elegibles
SECCION VI	Apelación
SECCION VII	Coordinación Interagencial en el Desarrollo y Construcción de Proyectos de Vivienda
SECCION VIII	Financiamiento de Proyectos
SECCION IX	Administración de Proyectos
SECCION X	Parámetros o Conceptos
SECCION XI	Disposiciones Misceláneas
SECCION XII	Definiciones
SECCION XIII	Salvedad

SECCION I. DISPOSICIONES GENERALES

- Título : El título de este Reglamento será:
REGLAMENTO PARA DESARROLLAR, CONSTRUIR
Y ADMINISTRAR PROYECTOS DE VIVIENDA
PARA VENDERLOS O ARRENDARLOS A FAMILIAS
DE ESCASOS RECURSOS Y PARA OTROS FINES,
BAJO LA (Ley 70 del 11 de junio de 1979).
- Propósito : Establecer normas para el desarrollo,
construcción, administración de proyectos
de viviendas y/o solares para la venta o
arrendamientos.
- Vigencia : Las disposiciones aquí contenidas,
entrarán en vigor después de ser aprobado
por el Secretario de la Vivienda y la
Administración Municipal de Guaynabo,
mediante Ordenanza Municipal al efecto.

SECCION II. REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

- A. Los solicitantes deberán reunir los siguientes requisitos:
1. Ser persona o familia de escasos recursos económicos
 2. No tener o poseer suficiente capital o ingresos, que le permita adquirir propiedad inmueble para uso de vivienda en la empresa privada.
 - a. Los ingresos para cualificar para Compraventa de Viviendas serán computados en la siguiente forma:
 - A. Matrimonio sin hijos y/o personas que vivan con tal, mil dólares de ingreso bruto mínimo mensual
 1. Con un hijo menor (\$1,100) bruto mensual
 2. Con dos hijos menores (\$1,200) bruto
 3. Con tres hijos menores o más (\$1,300) bruto

B. Persona Sola

1. Devengar sueldo bruto \$950.00
2. Se le asegura un crédito adicional de \$100.00 por cada hijo menor
3. Se le asigna un crédito adicional de \$50.00 por familiar que viva bajo el mismo techo.

C. Personas adultas que residen juntos:

1. Un mínimo de ingreso de mil dólares bruto mensual.

RENTA:

Los ingresos del solicitante se computarán siguiendo las normas del programa bajo el cual se implemente el proyecto concernido, para el cual se prepara un reglamento y/o normas al respecto.

Independientemente de la composición familiar o de personas el ingreso bruto de éstos, no podrá exceder de mil ochocientos dólares mensuales y los solicitantes de Compra de Viviendas y novecientos dólares (\$900.00) mensual en el caso de compra de solares

b. Solares

1. Devengar un sueldo bruto mensual de \$550.00 mensuales por matrimonio o personas que vivan como tal: (1a) \$50.00 como crédito por cada hijo menor
(1b) \$25.00 como crédito adicional por familiar que vivan bajo el mismo techo.

2. Personas solas

- (2a) Devengar sueldo bruto mensual de \$450.00
- (2b) \$50.00 crédito por cada hijo menor
- (2c) \$25.00 de crédito adicional por familiar que vivan bajo el mismo techo.

3. Personas Adultas que residen juntas:

(3a) \$ 550.00 mensuales como máximo de ingreso por (2) adultos.

(3b) \$ 50.00 por cada adulto adicional que viva con éstos y no trabaje.

Los créditos por éstos se adjudicarán por aquellos que no tengan ingreso o sean incapacitados sin ingreso.

SECCION II-A - DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE PROYECTOS DE VIVIENDA PARA VENTA O ALQUILER

A. Desarrolladores Elegibles

El Municipio deberá establecer mediante reglamentación local al efecto, los procedimientos y normas a seguirse en la selección de desarrolladores o constructores.

B. Programas de Vivienda Bajo los cuales se podrán desarrollar proyectos de vivienda a los municipios

1. Serán elegibles todos los programas federales de vivienda, programas estatales y programas de vivienda diseñados localmente para satisfacer las necesidades de vivienda de la población de escasos y bajos recursos en el municipio.
2. Los programas de vivienda federal disponibles son los siguientes:
 - a. vivienda subsidiada F.H.A. Sección 235 y 234
 - b. vivienda subsidiada Sección 8 - Renta
 - c. vivienda subsidiada Farmer's Home Sección 502 y otros, excepto residenciales públicos.
 - d. vivienda rehabilitada Sección 8, "Urban Homesteading".
3. Los programas municipales y estatales de vivienda incluyen:
 - a. desarrollo de solares urbanos y rurales
 - b. programa de viviendas económicas
 - c. vivienda rural

4. El desarrollo de proyectos bajo cualesquiera de los programas federales de vivienda se regirá por los estatutos y normas federales establecidos para el programa, a saber:
 - a. Vivienda Subsidiada - Sección 8 - Renta
Housing Assistance Payment Program
(New Construction Processing Handbook)
Public Housing Agency Administrative
Practices Handbook for Section 8 Existing
Housing Program.
 - b. Vivienda Farmer's Home
Farmer's Home Instruction 1944 E Rev.
(Rural Rental Housing Loan, Policies
Procedures and Authorizations)
5. Los proyectos que se desarrollen bajo cualesquiera de los programas municipales de vivienda deberán regirse por las guías que para su desarrollo adopte el Departamento de la Vivienda tales como:
 - Guías para el Desarrollo de Comunidades Rurales y Urbanizaciones con Requisitos Mínimos.
 - Guías para planes de Subsidio de Intereses.
(Ver próxima tabla).

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS - PROGRAMAS FEDERALES

LIMITES MAXIMOS DE INGRESOS

JULIO 1, 1981

NUMERO DE PERSONAS EN LA FAMILIA	ESCASOS RECURSOS
1	9,400
2	10,750
3	12,100
4	13,450
5	14,300
6	15,150
7	15,950
8 ó más	16,800

SECCION III. ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES:

1. Los que residan en el Municipio y su propiedad de vivienda fuere adquirida por el Gobierno o sus instrumentalidades públicas mediante compra o expropiación para llevar a cabo algún proyecto de interés, utilidad o propósito público.
2. Las personas afectadas por desastres naturales o por incendios.
3. Se podrá dar prioridad a las personas que después de realizar la correspondiente investigación, la Administración Municipal determine que residen en condiciones tal de hacinamiento, pobreza, o cualquier otro problema social grave, que amerite se le conseda el mismo.
4. Las personas que vayan a acogerse a estas prioridades deberán reunir los requisitos por ley el presente reglamento.

SECCION IV. CANDIDATOS NO ELEGIBLES

- A. La Administración no considera solicitudes de personas que posean terrenos o viviendas, a menos que los mismos se consideren inadecuados para los propósitos de una vivienda adecuada.
- B. Tampoco se considerarán a los que al momento de su solicitud sean beneficiados de programas del Departamento de la Vivienda tales como parcelas, o solares bajo el Título V, y/o Ley 7,132 ó viviendas bajo costo.
- C. Las personas que soliciten y sean beneficiadas de Programas de Subsidio de Rentas federal o estatal para poder adquirir el beneficio de una vivienda o solar deberán renunciar al programa de subsidio y comprometerse a usar las facilidades que sean adquiridas.

SECCION V. PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCION DE ELEGIBLES

- A. La Administración recibirá solicitudes para el proyecto de que se trate hasta la fecha límite que se indique en el aviso de prensa que a esos fines publique la Administración.
- B. El solicitante será entrevistado, se le llenará una solicitud preliminar, copia de la cual se le entregará y se le solicitará que produzca los documentos que más adelante se mencionan, así como los de aquellos familiares que residan bajo el mismo techo y que forman parte de la unidad familiar.
- C. Una vez el solicitante provea los documentos pertinentes y se determine preliminarmente que podría cualificar, se le llenará la correspondiente solicitud, la cual deberá ser firmada por el solicitante, su conyuge y el funcionario entrevistador.
- D. Los funcionarios que tengan a cargo la verificación se asegurarán de entrevistar personalmente a cada solicitante de ser posible localizarlo.
- E. Si se determina que no cualifica para acogerse a los beneficios del programa, se le notificará por escrito a la dirección indicada en la solicitud. En dicha comunicación se le indicará que de no estar de acuerdo con la determinación que sobre su elegibilidad se haya hecho, tendrá cinco (5) días a partir del recibo de la misma para apelar ante el Alcalde y solicitar una vista administrativa.

SECCION VI. APELACION

El Alcalde o un examinador designado por éste, celebrará una vista administrativa. Dicha vista será notificada al solicitante con por lo menos cinco (5) días de anticipación a la fecha en que se celebrará.

El solicitante tendrá derecho a estar asistido por un abogado, confrontarse con la prueba de la Administración y presentar evidencia que estimase necesaria para sostener su solicitud. El Alcalde notificará su decisión dentro de los diez (10) días siguientes de celebrarse la vista.

SECCION VII. COORDINACION INTERAGENCIAL EN EL DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA

1. Departamento de la Vivienda, deberá proveer el endoso de todo proyecto de vivienda desarrollado por el Municipio.
Orientará a los municipios en cuanto a la viabilidad de proyectos.
Ofrecerá asesoramiento en materia de planificación y financiamiento.
Certificará y notificará a la Junta de Planificación o a la Administración de Reglamentos y Permisos que los proyectos a desarrollarse cumple con todos los requisitos que exige el Departamento de la Vivienda.
2. Junta de Planificación o Administración de Reglamentos y Permisos otorgará la aprobación de proyectos que cumplan con los requisitos de los organismos concernidos.
3. Administración de Servicios Municipales, asesorará y brindará ayuda técnica al municipio en materia de arquitectura, diseño, confección de planos y supervisión de la obra en sus etapas correspondientes.

SECCION VIII. FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS:

1. Los Municipios allegarán fondos para el desarrollo y construcción de los proyectos de las siguientes fuentes:
 - a. Recursos Propios

- b. Contratación de empréstitos de acuerdo con la Ley Municipal de Préstamos, Ley Número 7 del 28 de octubre de 1954, según enmendada y la Ley de Bonos de Rentas de 1935, Ley Número 45 del 7 de agosto de 1935, según enmendada; contratando empréstitos directos con el Secretario de Hacienda según se establece en la Ley que crea la Lotería de Puerto Rico, Ley Numero 465 del 15 de mayo de 1947, según enmendada.
- c. Fondos Estatales
- d. Fondos Federales

USO DE LOS FONDOS QUE SE GENEREN POR LA VENTA DE LAS UNIDADES

- 1. Los fondos que se generen por la venta de las unidades de vivienda de los proyectos, serán depositados en un fondo especial del Municipio que se usará para los siguientes propósitos.
 - a. El pago de los intereses que devenguen los empréstitos
 - b. El pago del principal de los empréstitos
 - c. Pago de gastos de administración y mantenimiento de los proyectos de viviendas
 - d. Reservas

SECCION IX. ADMINISTRACION DE PROYECTOS

El Municipio podrá llevar a cabo la administración de proyectos en forma directa o a través de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda mediante la contratación acordada.

- A. Administración de Proyectos a través del Municipio
 - 1. La administración de proyectos de vivienda desarrollados con fondos federales se regirá por las normas de administración establecidas por la Agencia Federal (HUD).

2. Los proyectos de vivienda desarrollados con fondos estatales se administrarán conforme a lo dispuesto en las guías establecidas por el Departamento de Vivienda para dichos programas.

B. Administración de Proyectos por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda

1. La Administración de Proyectos de viviendas realizados con fondos federales se regirá por los estatutos federales aplicables.
2. Los proyectos desarrollados con fondos estatales para viviendas se regirán por la disposiciones guías establecidas por el Departamento.

C. Admisión de solicitudes y determinación de elegibilidad para vivienda

1. Los pasos básicos para determinar elegibilidad y los procedimientos que gobernarán la aceptación de solicitudes se harán de conformidad con las disposiciones del reglamento que rige cada programa.

D. Ocupación de Vivienda

1. Deberá firmarse contrato de arrendamiento entre el municipio y cada familia que va a ocupar una vivienda.
2. El contrato reflejará los aspectos de renta y las condiciones que gobiernan la elegibilidad.

E. Arrendamiento o venta de solares

1. Todos los aspectos concernientes al arrendamiento o venta de solares (requisitos de elegibilidad, planes de pago, cánones de arrendamiento, uso de solares, restricciones de uso y construcciones de uso y construcción, etc. se considerarán a la luz de los reglamentos aplicables.

SECCION X. PARAMETROS O CONCEPTOS PARA LA EVALUACION DE PROYECTOS DE VIVIENDA POR EL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA Y LOS MUNICIPIOS O ENTIDADES AUTORIZADAS

- A. Mantener el propósito principal de la Ley en cuanto a las familias a beneficiarse.
- B. Establecer que el proyecto sea viable económicamente.
- C. Establecer la capacidad administrativa para el desarrollo de los proyectos desde su etapa inicial.
- D. Establecer la autoridad final en cuanto a la viabilidad de los proyectos.

En la evaluación de proyectos se tomará además en consideración que los mismos:

- 1. Estén en armonía y conformidad con el Plan de Asistencia de Vivienda (Housing Assistance Plan) aprobado para el Municipio.
- 2. Consideren tanto^a los aspectos estéticos como funcionales, así como el ahorro en el consumo de energía y la utilización óptima de los terrenos.
- 3. No causen deterioro o destrucción de los economistas críticos para la conservación del medio ambiente tales como manglares, bosques, playas, arrecifes, dunas y nichos ecológicos (habitats) de especies en peligro de extinción.
- 4. No mutilen, destruyan, deterioren y demuelan recursos culturales, depósitos arqueológicos o áreas o estructuras históricas.
- 5. Aseguren el uso intensivo de la infraestructura existente.
- 6. No se construyan en áreas inundables.
- 7. Integren la construcción de vivienda a facilidades recreativas, de salud, de protección, seguridad y educativas y de empleo en la medida que sea posible.
- 8. Promuevan la construcción de viviendas libres de barreras arquitectónicas para la población físicamente impedida.

9. Permitan la utilización máxima de las fuentes de financiamiento disponibles (Farmer's Home Administration, HUD, etc.).
10. Promuevan la participación de la banca privada.
11. Promuevan la participación de familias de todos los niveles de ingresos, dentro de los grupos de ingresos escasos y bajos.
12. Promuevan la rehabilitación de sectores o viviendas.
13. Sometan para aprobación del Departamento de la Vivienda un Plan ^{Quinquenal} ~~Quinquenal~~ de construcción de vivienda o desarrollo de solares, revisado todos los años.

SECCION XI. DISPOSICIONES MISCELANEAS

- A. En los casos en que exista una unidad familiar, la solicitud debe ser hecha y firmada por la persona que tiene la responsabilidad principal en el cuidado y atención de éstas. Únicamente se podrá considerar una sola solicitud en los casos de unidad familiar.
- B. Cuando existe un matrimonio o dos personas que convivan como tal, la Administración aceptará solamente la solicitud a nombre de ambos.
- C. Las edificaciones a construirse en los solares cumplirán con las disposiciones en cuanto a patios y áreas de ocupación que fije la Junta de Planificación.
- D. Cuando por razones de topografía, alto costo de los terrenos o por su localización en relación a poblados con características urbanas, se haga necesario la distribución de parcelas de un tamaño menor de 25 cuerdas, podrá ^{así} hacerse previa aprobación de la Junta de Planificación. Asimismo, la Administración podrá excluir del reparto, aquellas parcelas que por su topografía irregular, para poder construirse en vivienda en las mismas, se requerirá unas mejoras que a juicio de ésta sean muy onerosas para cualquiera de los participantes de este proyecto. Estas serán vendidas a personas que se comprometan a mejorar los solares de forma tal que sean habitables.

E. La Administración publicará en un periódico de circulación general de Puerto Rico, un aviso indicando el nombre del proyecto y lugar en que se propone llevar a cabo el mismo a los fines de que aquellas personas interesadas, radiquen su solicitud en la oficina que tenga a su cargo la supervisión del proyecto. En dicho aviso se indicará, además, la fecha límite para solicitar para el proyecto en particular cuyo término no será menor de quince (15) días desde la fecha de la publicación del aviso.

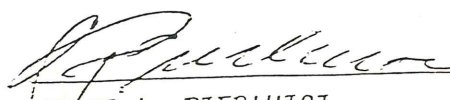
SECCION XII. DEFINICIONES

1. Administración : Administración Municipal
2. Alcalde : Alcalde de Guaynabo
3. Solar : Predio de terreno con cabida según aprobado por Administración de Reglamentos y Permisos.

SECCION XIII. SALVEDAD

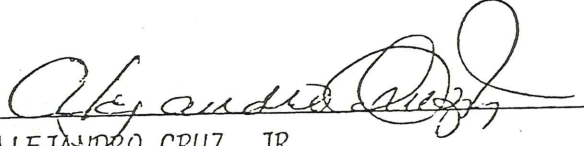
Si cualquier palabra, frase o parte del presente Reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento.

Aprobado este Reglamento por el Secretario de la Vivienda de conformidad con la Ley 70 del 11 de junio de 1979, hoy 16 de noviembre de 1981.



JORGE A. PIERLUISI
Secretario de la Vivienda

Aprobado por la Asamblea Municipal mediante Ordenanza Municipal Número _____ y adoptado por el Alcalde de la Ciudad de Guaynabo, hoy _____ de _____ de 1981.


ALEJANDRO CRUZ, JR.
Alcalde
Municipio de Guaynabo