

GOBIERNO MUNICIPAL AUTONOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA

Número 77

Presentada por: Administración

Serie 2001-2002

PARA ENMENDAR LA ORDENANZA NUMERO 57, SERIE 1981-82, A LOS FINES DE INCORPORAR EL MANUAL PARA EL PROGRAMA DE SUBSIDIO DE VIVIENDA PARA HOGAR PROPIO AL REGLAMENTO DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO.

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 : La Asamblea Legislativa aprobó la Ley Número 81, de 30 de agosto de 1991, conocida como la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, en donde se establece que los municipios tienen facultad para todo asunto que redunde en el bienestar de la comunidad, en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo.


POR CUANTO : Para garantizar el máximo aprovechamiento de los recursos disponibles, para que siga una política uniforme y para la implementación debida de las leyes estatales y federales, se debe promulgar un Manual.

POR TANTO : ORDENASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESION ORDINARIA HOY, DIA 12 DE SEPTIEMBRE DEL 2001.

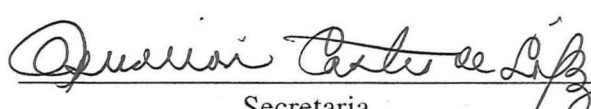
Sección 1ra. : Se incorpora el Manual para el Programa de Subsidio de Vivienda para Hogar Propio, aprobado por el Alcalde el 1 de julio de 1998, como anejo del Reglamento de Vivienda del Municipio de Guaynabo.

Sección 2da. : El Manual 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 será enviada a los funcionarios estatales y municipales que corresponda para los fines de rigor.




Presidente



Secretaria

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 25 de septiembre del 2001.



Alcalde

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE GUAYNABO
GUAYNABO, PUERTO RICO**

**MANUAL PARA EL PROGRAMA DE SUBSIDIO DE
VIVIENDA PARA HOGAR PROPIO EN EL MUNICIPIO DE
GUAYNABO**

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE GUAYNABO
GUAYNABO, PUERTO RICO**

**MANUAL PARA EL PROGRAMA DE SUBSIDIO DE
VIVIENDA PARA HOGAR EN EL MUNICIPIO DE
GUAYNABO**

**I
INTRODUCCION**

Con la aprobación de la Ley 81, del 31 de agosto de 1991, conocida como la Ley para los Municipios Autónomos de Puerto Rico, la Ley, concedió a los municipios facultades para desarrollar proyectos de índole social y económicos dirigido al mejoramiento de las condiciones de vida dentro de su jurisdicción; y a la vez, y como parte integral de sus funciones, reconoció la obligación del gobierno local la protección de vida y propiedad.

Antes de la aprobación de la actual Ley, los municipios no tenían autorización clara y expresa que los facultara al desarrollo o administración de proyectos que se consideraban única y exclusivamente de incumbencia al Gobierno Central. Ahora bajo esta Ley la situación es diferente.

La educación, transportación, construcción y mejoramientos de las vías de transportación y comunicación, recreación y deportes, salud, cultura y vivienda son áreas de interés social que caen dentro del ámbito de una buena

administración municipal. El Municipio ha participado activamente en el desarrollo y mejoramiento de los servicios prestados en todos y cada uno de los campos de atención antes mencionados. No obstante, existe uno que por su complejidad no ha sido tratado adecuada y efectivamente. Se trata de los programas de desarrollo de viviendas.

Guaynabo es un Municipio de una condición única en comparación con otros municipios. Nuestro territorio municipal está dividido en distintas clases sociales y económica. Tenemos, por un lado, área de urbanizaciones multimillonarias con habitantes de ingresos altos. Hay otro sector que es ocupado por personas con ingresos medios altos, con poder adquisitivo suficiente para comprar unidades de vivienda seguras, en condiciones que le permitan vivir libre de temores y sin temor a los azotes violentos de la naturaleza. Sin embargo, hay otras áreas, las de mayor intensidad, habitadas por personas con ingresos moderados, en unidades de viviendas mal construidas y en áreas de alto riesgo de inundación y deslizamiento en la mayor de las veces. Es a este último grupo de ciudadanos que este programa va dirigido.

Es necesario hacer ajustes a los parámetros establecidos por HUD para determinar cuál debe ser considerado como un ingreso moderado para el área de Guaynabo. A modo de ejemplo trabajamos la siguiente fórmula que nos dará una base justa y razonable para los residentes de este Municipio. Tomamos el ingreso per cápita del Municipio de Guaynabo lo dividimos entre el ingreso per cápita de Puerto Rico y lo multiplicamos por el ingreso moderado según HUD y obtendremos un ingreso moderado ajustado para los residentes de Guaynabo.

Para garantizar el máximo aprovechamiento de los recursos disponibles y para que en el desarrollo un programa de subsidio de vivienda para proveer a nuestros ciudadanos menos favorecidos hogares propios y seguros se siga una política pública uniforme, el Municipio de Guaynabo establece mediante el presente Manual de Norma, los criterios que habremos de tener en consideración en desarrollo de este programa de Hogar Propio Y Seguro.

II DISPOSICIONES GENERALES

Sección 2.001 : Título

El título de este Manual será: Manual de Criterios para el

otorgamiento de Subsidios de Vivienda para Hogar Propio y Seguro en el Municipio de Guaynabo.

Sección 2.002: Propósito

Establecer normas:

- a. Para el otorgamiento de subsidio para la construcción de viviendas a bajo costo para personas de ingresos moderados;
- b. Para el desarrollo de viviendas de bajo costo;
- c. Para establecer procedimientos para la construcción de viviendas de bajo costo para familias de bajos ingresos;
- d. Dictar los criterios para la evaluación de los participantes del programa; y
- e. Establecer un orden de prioridades a las áreas y/o solares donde habrá el programa.

Sección 2.003: Vigencia

Las disposiciones aquí contenidas estarán en vigor el 1ro. de julio de 1997 y continuarán en efecto hasta tanto las mismas no sean invalidadas por autoridad o agencia competente.

III
SELECCION DEL AREA PARA EL DESARROLLO

Sección 3.001 : 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 subsidio de vivienda, tomando en consideración los siguientes factores:

- a. Areas densamente pobladas, con un alto riesgo de inundación;
- b. Areas densamente pobladas, de alto riesgo de deslizamientos;
- c. 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;
- d. Los residentes de dichas áreas serán clasificadas como personas de ingresos moderados que no le permitan adquirir para uso de vivienda con la empresa privada.

- d. Eliminación de arrabales; y
- f. Cualquier otro criterio que conforme las leyes y reglamentos de las leyes estatales y federales aplicables para el desarrollo de esta acción remedial.

IV REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

Sección 4.001 : Requisitos de elegibilidad.

- a. Haber vivido durante los últimos quince años sin interrupción en el área en la cual se habrá de construir el proyecto de vivienda.
 - b. Ser ciudadano de los Estados Unidos de Norte América.
 - 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 calificación 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 declaración jurada, conciente de que de resultar tener directa o indirectamente otra propiedad inmueble perderá el derecho a subsidio, abonará el mismo al Municipio y será culpable de fraude al erario público;

g. Tener ingresos que lo cualifiquen como persona de ingresos moderados;

h. Parejas sin hijos deben evidenciar matrimonio, o que han vivido siempre como marido y mujer, por lo menos, cinco años con anterioridad a la fecha en que hacen la solicitud de subsidio;

i. Madre soltera residiendo en el área con sus hijos naturales;

j. Si es persona sola deberá ser mayor de 62 años de edad;

k. Aprobada la tasación de su propiedad por el C.R.I.M. y notificada dicha tasación por el Municipio al residente dueño de la 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;

1. Los residentes que no acepten la tasación debidamente endosada por el C.R.I.M. y por tal razón el Municipio tenga que expropiarle la propiedad, no serán elegibles para participar en el programa. Dándose esta situación el Municipio iniciará el proceso expropiación forzosa, depositará la suma por la cual el C.R.I.M. tasó la propiedad como justa compensación de la misma y el dueño podrá continuar el procedimiento en el Tribunal conforme a derecho.

Sección 4.002 : Prioridades.

a. Los dueños u ocupantes de las estructuras localizadas en el área donde habrá de construirse el complejo de viviendas, debidamente cualificadas, según los criterios de elegibilidad antes expuestos;

b. Residente de otras áreas identificadas, según Sección 3.001 que antecede, para cuya área el Municipio tenga un proyecto de reconstrucción de viviendas, conforme el programa de subsidio de viviendas para hogar seguro;

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 de valor del terreno según tasación del C.R.I.M. y con cargo de un veinte por ciento (20%) sobre el total de los valores antes indicados.

Sección 4.003 Evaluación de los Participantes

El Alcalde nombrará el personal para la cualificación de los dueños u ocupantes a ser desplazados por el proyecto de desarrollo de vivienda para familias con ingresos moderados. Cuando un solicitante sea rechazado por dichos funcionarios, podrá solicitar revisión de dicha determinación, conforme al procedimiento que promulga en Sección 5.000 y siguientes.

V

DERECHO A REVISION ADMINISTRATIVA

Sección 5.001 : Comité de Revisión

a. El Comité de Revisión queda constituido por tres (3) miembros de la siguiente forma:

(1). El Director del Departamento de la Vivienda Municipal,

(2). El segundo miembro será el Director del Departamento de Programas Federales del Municipio de Guaynabo;

(3). El tercer miembro será un residente del área a desarrollarse, nombrado en una reunión de la comunidad, el cual ocupará su cargo hasta que termine el proceso de cualificación al programa.

Sección 5.002 : Procedimiento el Comité de Revisión.

a. La persona que se sienta perjudicada o que no acepte su descualificación como participante podrá dentro del término de cinco (5) días laborables solicitar ante el comité una revisión de su caso.

b. El Comité de Revisión evaluará la solicitud de apelación dentro de un término de cinco (5) días laborables. Su determinación será únicamente a luz del récord del caso.

c. Transcurrido el término de cinco (5) días y el Comité no ha emitido ninguna determinación sobre la solicitud, se entenderá que la solicitud del apelante no ha prosperado y para todos los efectos administrativos se entenderá que la solicitud de revisión ante este Comité ha sido denegada.

d. Si la solicitud de revisión es denegada por el Comité o transcurrido el término de cinco(5) días establecidos para que resuelva la petición, el solicitante podrá solicitar al Alcalde que someta su caso ante un oficial examinador para que revise la determinación o inacción del Comité.

Sección 5.003 : Vista ante Oficial Examinador

a. El Alcalde nombrará un Oficial Examinador para revisar los casos en apelación del Comité de Revisión.

Sección 5.004 : Procedimientos ante el Oficial Examinador

a. Cualquier dueño que haya agotado sus recursos ante el Comité de Revisión podrá solicitar del Alcalde que su caso sea referido a un Oficial Examinador para que revise al Comité.

b. La solicitud de apelación ante el Alcalde para que el Oficial Examinador revise la determinación del Comité de Revisión se hará dentro de los siguientes plazos:

(1) Dentro del término de cinco (5) días desde que el Comité de Revisión archive en autos la notificación de la negación de su solicitud de revisión.

(2) En la eventualidad que el Comité de Revisión no haga determinación alguna dentro del plazo de cinco (5) días que tiene para resolver la solicitud de revisión, el recurrente tendrá que solicitar el referido de su caso a un Oficial Examinador y lo hará dentro de un término de cinco (5) días, a partir de la fecha en que radicó su solicitud de Revisión ante el Comité.

c. El Oficial Examinador celebrará una vista no más tarde de diez (10) días desde la fecha en que el Alcalde recibió la solicitud del recurrente.

(1) El recurrente podrá comparecer ante el Oficial Examinador personalmente o representado por un Abogado.

d. El Oficial Examinador rendirá su informe al Alcalde dentro de un plazo de diez (10) días después de la celebración de la vista administrativa con sus conclusiones y recomendaciones sobre los méritos de la solicitud.

(2) La no comparecencia ante el Oficial Examinador dará lugar a que este desestime el caso, a menos que no 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 de cinco (5) días laborables a contar desde la fecha de la no comparecencia.

e. Las conclusiones y recomendaciones del Oficial Examinador serán final y firme y no habrá derecho a reconsideración.

Sección 5.004 : Disposición Final de la solicitud de Revisión.

a. Una vez el Alcalde reciba el informe del Oficial Examinador notificará al apelante su determinación final dentro del término de diez (10) luego de haber recibido dicho informe.

b. Una vez emitido el dictamen final por el Alcalde, el caso queda para todos los efectos administrativos como concluidos, a menos de que autoridad competente ordene lo contrario.

VI

DISPOSICIONES MISCELANEAS

Sección 6.001 : ¿Quién formalizará la solicitud?

a. En los casos del la Unidad Familiar:

(1) Si son casados entre sí cualquiera de los cónyuges.

(2) Si no son casados pero han vivido por más de cinco (5) años como marido y mujer, la solicitud tiene que ser firmada

por ambos; y todos y cada uno de los actos, incluyendo el otorgamiento de la escritura de compraventa, tiene que ser firmada por ambos.

(3) En el caso de personas mayores de sesenta y dos (62) años, sólo se aceptarán como firmantes si la persona es capaz conforme las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico para consentir.

(4) En el caso de madre soltera con hijos que vivan bajo el mismo techo, sólo se aceptará como firmantes a dicha madre.

Sección 6.002 : Notificaciones

a. Una vez exista la certeza del desarrollo de una comunidad, tasada las propiedades y notificadas las mismas, el Municipio hará circular copia de este Manual 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 personal por persona designada a tales efectos por el Municipio.

VII
SALVEDAD

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

Aprobado en Guaynabo, Puerto Rico, a 1ro. de julio de 1998, por
Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde.

HECTOR O'NEILL GARCIA



Municipio Autónomo de Guaynabo
Legislatura Municipal

Hon. Milagros Pabón

Presidenta

CERTIFICACION

YO, SRA. ASUNCION 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. 77, Serie 2001-2002, aprobada por la Legislatura en su sesión ordinaria del día 12 de septiembre de 2001.

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

Milagros Pabón
Guillermo Urbina Machuca
Francisco Nieves Figueroa
Carmelo Ríos Santiago
Luis Carlos Maldonado Padilla
Juan Berríos Arce
Miguel A. Negrón Rivera
Adolfo A. Rodríguez Burgos

Carlos M. Santos Otero
Juan A. Martínez Cintrón
Carmen Baéz Pagán
Aida Márquez Ibáñez
Ramón Ruiz Sánchez
Carmen Delgado Morales
Elsie Droz Rodríguez

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 25 de septiembre de 2001.

Y PARA QUE ASI CONSTE, expido la presente certificación bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad en Guaynabo, Puerto Rico, a los 25 días del mes de septiembre del año 2001.


Secretaria Legislatura Municipal