

**GOBIERNO DE PUERTO RICO**  
**MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO**  
**LEGISLATURA MUNICIPAL**

**ORDENANZA**

**Ordenanza Número 16**

(Proyecto Número 22)

**Presentada por: Administración**

**Serie: 2023-2024**

**PARA DEROGAR EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PROPIA DEL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS A LA FAMILIA Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, SEGÚN APROBADO POR LA ORDENANZA NÚMERO 11, SERIE 2021-2022, Y ADOPTAR UN NUEVO REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PROPIA DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.**

**Por Cuanto:** La Ley Núm.107-2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico declara como política pública el otorgar a los Municipios el máximo posible de autonomía y proveerles las herramientas financieras, las poderes inherentes y las facultades necesarias para asumir una función central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico.

**Por Cuanto:** El Artículo 1.010 de la Ley Núm. 107, *supra*, establece las facultades generales de los Municipios, entre las que se encuentra, el contribuir en la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social, mediante el desarrollo de proyectos de vivienda, la distribución de solares para la construcción de viviendas por el propio municipio, o en conjunto con cualquier agencia pública o entidad privada.

**Por Cuanto:** Conforme a estas disposiciones, se aprobó, mediante la Ordenanza Número 11, Serie 2021-2022, el *Reglamento del Programa de Vivienda Propia del Departamento de Servicios a la Familia y Rehabilitación de Viviendas del Municipio Autónomo de Guaynabo*.

**Por Cuanto:** Con la aprobación de la Ordenanza Núm. 51, Serie 2021-2022, se reorganizó la estructura administrativa de la Rama Ejecutiva del Municipio Autónomo de Guaynabo. A esos efectos, se creó el Departamento de Vivienda y se hizo parte de este, el Programa de Rehabilitación de Vivienda. Además, se red denominó el Departamento de Servicios a la Familia y Rehabilitación de Vivienda como Departamento de Servicios a lo Familia.

**Por Cuanto:** Por tanto, ante esta nueva estructura organizacional, se hace necesario derogar el *Reglamento del Programa de Vivienda Propia del Departamento de Servicios a la Familia y Rehabilitación de Viviendas del Municipio Autónomo de Guaynabo*, aprobado mediante la Ordenanza Núm. 11, Serie 2021-2022, y adoptar un nuevo Reglamento del Programa de Vivienda Propia del Departamento de Vivienda del Municipio Autónomo de Guaynabo, que se adapte a las necesidades económicas y sociales de la actualidad.

**POR TANTO: ORDÉNESE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**

**Sección 1ra:** Derogar, como por la presente se deroga, el *Reglamento del Programa de Vivienda Propia del Departamento de Servicios a la Familia y Rehabilitación de Viviendas del Municipio Autónomo de Guaynabo*, según aprobado por la Ordenanza Número 11, Serie

2021-2022 y adoptar el nuevo **Reglamento del Programa de Vivienda Propia del Departamento de Vivienda del Municipio Autónomo de Guaynabo**, el cual forma parte de esta pieza legislativa como si en ella estuviera transcrita.

**Sección 2da:** Toda Ordenanza, Resolución, acuerdo o parte de los mismos que estén en conflicto con las disposiciones de esta Ordenanza quedan por la presente derogadas.

**Sección 3ra:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación; disponiéndose que copia de la misma le será enviada a la Oficina de Servicios Legislativos (OSL) de la Asamblea Legislativa, según lo dispuesto en el Artículo 1.045(s) de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, así como a toda aquella dependencia gubernamental estatal y/o municipal pertinente, para su conocimiento y acción correspondiente.

Fue aprobada por la Legislatura Municipal en su Sesión Ordinaria del día 26 de octubre de 2023.



Carlos H. Martínez Pérez  
Presidente



Lillian Amado Sarquella  
Secretaria

Fue aprobada por el Hon. Edward O'Neill Rosa, Alcalde, el día 30 de oct. de 2023.



Edward O'Neill Rosa  
Alcalde



**GOBIERNO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO**

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

**APROBADO MEDIANTE ORDENANZA NÚM. 16, SERIE 2023-2024**



## ÍNDICE

	<u>Página</u>
ARTÍCULO I – INTRODUCCIÓN	4
ARTÍCULO II – DISPOSICIONES GENERALES	
SECCIÓN 2.000 TÍTULO	5
SECCIÓN 2.001 BASE LEGAL	5
SECCIÓN 2.002 PROPÓSITO	5
SECCIÓN 2.003 DEFINICIONES	5
ARTÍCULO III – PROGRAMA DE VIVIENDA PROPIA	
SECCIÓN 3.000 SELECCIÓN DEL ÁREA PARA EL DESARROLLO	6
SECCIÓN 3.001 NOTIFICACIONES	6
SECCIÓN 3.002 REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD	6
SECCIÓN 3.003 PRIORIDADES	8
SECCIÓN 3.004 EVALUACIÓN DE LOS SOLICITANTES	8
ARTÍCULO IV – REVISIÓN ADMINISTRATIVA	
SECCIÓN 4.000 DERECHO DE REVISIÓN	9
SECCIÓN 4.001 PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR REVISIÓN DE LA DESCALIFICACIÓN	9
SECCIÓN 4.002 VISTA ANTE EL COMITÉ	10
SECCIÓN 4.003 PROCEDIMIENTOS ANTE EL COMITÉ	10
SECCIÓN 4.004 DISPOSICIÓN FINAL DE LA SOLICITUD DE REVISIÓN	10
ARTÍCULO V – OTORGAMIENTO DE TÍTULO DE VIVIENDA PROPIA	
SECCIÓN 5.000 VENTA, CESIÓN O TRASPASO	10
SECCIÓN 5.001 ACREDITACIÓN AL PRECIO DE VENTA	10
SECCIÓN 5.002 CONDICIONES Y RESTRICCIONES	10
ARTÍCULO VI – CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA	
SECCIÓN 6.000 HIPOTECA	13
ARTÍCULO VII – MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD	



SECCIÓN 7.000 MANTENIMIENTO ADECUADO 15

SECCIÓN 7.001 MEJORAS A LA PROPIEDAD 16

ARTÍCULO VIII – SERVIDUMBRES EN EQUIDAD Y RESTRICCIONES ADICIONALES  
A LA PROPIEDAD

SECCIÓN 8.000 SERVIDUMBRE EN EQUIDAD 16

ARTÍCULO IX – DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

SECCIÓN 9.000 OTROS PROGRAMAS 16

SECCIÓN 9.001 SALVEDAD 16

SECCIÓN 9.002 DEROGACIÓN 16

SECCIÓN 9.003 VIGENCIA 17

SECCIÓN 9.004 ADOPCIÓN 17



**GOBIERNO MUNICIPAL DE GUAYNABO  
GUAYNABO, PUERTO RICO**

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

**ARTÍCULO I**

**INTRODUCCIÓN**

El Departamento de Vivienda 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 Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico se establece la facultad de los Municipios de contribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social. A tales efectos, el Código Municipal declara como política pública el otorgar a los Municipios el máximo posible de autonomía y proveerles las herramientas financieras, los poderes inherentes y las facultades necesarias para asumir una función central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico.

En cumplimiento con dicha política pública, el Departamento de Vivienda cuenta con varios programas de servicios para brindar asistencia y apoyo a los ciudadanos guaynabeños que cualifiquen. Entre estos se destacan: el Programa de Vivienda Propia, el Programa de Rehabilitación y Construcción de Viviendas, Programa por Nuestros Viejos. 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 a la propiedad de los ciudadanos que reciben los servicios.

A estos efectos, el presente Reglamento representa una herramienta valiosa para dar curso y estructura a la implementación del Programa de Vivienda Propia. El mismo brinda una perspectiva del compromiso y objetivo genuino de la administración municipal de satisfacer las necesidades de vivienda, así como promover un buen ambiente en los sectores necesitados, ofreciendo a las familias la oportunidad de una vivienda segura, salubre, cómoda y adecuada.



## ARTÍCULO II

### DISPOSICIONES GENERALES

#### SECCIÓN 2.000: TÍTULO

Este Reglamento se conocerá como Reglamento del Programa de Vivienda Propia del Departamento de Vivienda del Municipio Autónomo de Guaynabo.

#### SECCIÓN 2.001: BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta al amparo de la facultad que otorga la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico, a sus alcaldes y sus legislaturas municipales.

#### SECCIÓN 2.002: PROPÓSITO

El propósito de este Reglamento es mejorar el ambiente y las condiciones de vivienda en los sectores necesitados del Municipio. A tales efectos, se establecen las siguientes normas para implantar el mismo:

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

#### SECCIÓN 2.003: 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 géneros, 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) Código: Código Municipal y Código Municipal de Puerto Rico: significa la Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida comúnmente como "Código Municipal de Puerto Rico", en su Artículo 1.001;
- (b) Comité: significa el Comité Evaluador de Solicitudes de Proyectos de Vivienda del Municipio Autónomo de Guaynabo, el cual estará integrado por los funcionarios nombrados por el Alcalde mediante Orden Ejecutiva a tales efectos.
- (c) Departamento: significa el Departamento de Vivienda;
- (d) Municipio: significa el Municipio Autónomo de Guaynabo;
- (e) Participante: significa la persona a cargo de una unidad familiar que ha sido cualificado favorablemente y certificado para beneficiarse del Programa;
- (f) Programa: significa el Programa de Vivienda Propia del Departamento de Vivienda establecido por este Reglamento;
- (g) Reglamento: significa el conjunto de normas que instrumenta este Programa del Departamento de Vivienda;





- (h) Solicitante: significa el individuo o la pareja de personas que solicitan los beneficios del Programa;
- (i) Unidad familiar: significa individuo o grupo de personas que viven bajo el mismo techo;
- (j) 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;
- (k) 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 terrenos.
- (b) Comunidades densamente pobladas donde las condiciones de vida de los residentes sean deficientes y las estructuras en las que 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 resulta viable adquirir una vivienda propia con la empresa privada.
- (d) Áreas donde es necesario el mejoramiento de la infraestructura;
- (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, el Municipio dará publicidad de tal hecho a los residentes del área, para su conocimiento y acción que estimen pertinente.
- (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 del Municipio por los pasados quince (15) años;
- (b) Evidenciar la titularidad del terreno y/o estructura que será objeto de la transacción.
- (c) No poseer ninguna otra propiedad inmueble, salvo la que es objeto de la transacción para el Proyecto, en el caso que aplique. 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 de parte del Municipio, y podrá ser procesado por fraude al erario público conforme al Código Penal de Puerto Rico;
- (d) Al realizar las evaluaciones, se tomarán en consideración los criterios permitidos según la tabla vigente de niveles de ingresos moderados del Departamento de Vivienda Federal (HUD), ajustada por componente familiar, para la evaluación de los participantes. 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 concepto de pensiones, pólizas de seguro, incapacidad, muerte o cualquier otro similar.
  - 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. Todo pago regular, pago especial y asignaciones recibidas por ser miembro de las Fuerzas Armadas, Reserva o ser Veterano.
  - v. 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) Personas casadas deberán evidenciar su matrimonio mediante el certificado correspondiente.
- (f) Parejas que han convivido por los menos cinco (5) años con anterioridad a la fecha en que hacen la solicitud de subsidio deberán presentar declaración jurada acreditando tal hecho y disponiéndose, que ambos deberán firmar la solicitud, así como comparecer en todos y cada uno de los actos incluyendo el otorgamiento de la escritura de compraventa.
- (g) Madre o padre soltero residiendo en el área con sus hijos, el solicitante será dicha madre o padre soltero.
- (h) 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.
- (i) 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.

- (j) En situaciones especiales, donde el participante no cumpla con alguno de los requisitos antes mencionados, pero sufre de una situación de necesidad, el Comité evaluará la situación especial o particular del participante. Dicho Comité deberá someter un informe completo y documentado de la situación por la que está enfrentando el participante. Dicho informe se presentará al Alcalde o al funcionario que este designe.

### 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 estructuras localizadas en el área donde habrá de construirse un 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 personal del Departamento será responsable de la cualificación de los titulares o residentes a ser realojados de los proyectos o propiedades de acuerdo con el siguiente procedimiento:

#### (a) Solicitud de Servicios

La persona que interese los servicios del Programa deberá cumplimentar el formulario para estos propósitos en el cual deberá incluir la información requerida 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 solicitante.
- iv. Otros documentos que el Director del Departamento requiera.

El Departamento de Servicios a la Familia del Municipio será el responsable de la cualificación social y económica del solicitante. De determinarse que la información suministrada es falsa, se descalificará automáticamente al solicitante para propósitos del Programa. El Departamento de 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 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 del Departamento, el Municipio aportará hasta un máximo de ciento sesenta mil dólares (\$160,000.00) como costo máximo por unidad.

(d) Informes

El Director del Departamento rendirá informes al Alcalde, según requerido, sobre el desarrollo del Programa y sobre todos aquellos aspectos o detalles que requieran su conocimiento y su intervención.

(e) Archivo de Documentos

El Departamento mantendrá un archivo de los documentos concernientes a este Programa con aquella información que sea pertinente no solo al Programa sino a los solicitantes y los beneficiarios del mismo.

## ARTÍCULO IV

### REVISIÓN ADMINISTRATIVA

#### SECCIÓN 4.000: DERECHO DE REVISIÓN

Los participantes de este Programa que sean descalificados por no cumplir con alguno de los requisitos del mismo tendrán derecho a solicitar una revisión de su solicitud ante el Comité.

#### SECCIÓN 4.001: PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR REVISIÓN DE LA DESCALIFICACIÓN

Toda persona que no haya sido cualificada como participante podrá solicitar al Comité 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 por correo certificado con acuse de recibo o mediante entrega personal y certificada dicha entrega.



#### SECCIÓN 4.002: VISTA ANTE EL COMITÉ

Recibida la solicitud de revisión, el Comité evaluará dicha solicitud y hará su determinación por mayoría de sus miembros.

#### SECCIÓN 4.003: PROCEDIMIENTOS ANTE EL COMITÉ

- (a) El Comité celebrará una vista no más tarde de quince (15) días laborables, contados a partir de la fecha en que se recibió la solicitud de revisión. Disponiéndose que el participante podrá comparecer ante el Comité por sí mismo o representado por abogado.
- (b) El Comité rendirá su informe al Alcalde dentro de un plazo de quince (15) días laborables, contados a partir de la celebración de la vista administrativa, el cual deberá incluir sus conclusiones y recomendaciones sobre los méritos de la solicitud.
  - i. La no comparecía del participante ante el Comité 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 a contados a partir de la fecha de la no comparecencia.

#### SECCIÓN 4.004: DISPOSICIÓN FINAL DE LA SOLICITUD DE REVISIÓN

Una vez emitido el dictamen final por el Alcalde, el caso queda para todo efecto administrativo como concluido. El participante que no esté conforme con la determinación final, podrá recurrir al Tribunal de Primera Instancia dentro de los veinte (20) días siguientes, de conformidad con las disposiciones del Artículo 1.050 del Código Municipal de Puerto Rico.

### ARTÍCULO V

#### OTORGAMIENTO DE TÍTULO DE VIVIENDA PROPIA

#### SECCIÓN 5.000: VENTA, CESIÓN O TRASPASO

El Municipio podrá vender, ceder o traspasar, a las personas que han cualificado para el Programa, el solar con la vivienda que corresponda, para ser utilizada como su vivienda propia principal, por el valor autorizado por la reglamentación vigente o por valor de tasación.

#### 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 garantizada 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 obligación personal del participante.



#### A. RESIDENCIA PRINCIPAL

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

#### B. CUMPLIMIENTO CON EL REGLAMENTO Y CONDICIONES

El participante, y cualquier participante subsiguiente, incluyendo cualquier heredero, deberán cumplir con la reglamentación del Programa, así como la reglamentación federal y estatal aplicable por un periodo de quince (15) años. De igual manera deberá cumplir con las condiciones y restricciones contenidas en este Artículo.

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

#### C. OBLIGACIONES DE PARTICIPANTES FUTUROS

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

#### D. REQUISITOS PARA LA VENTA DE LA PROPIEDAD

Si el participante deseara vender la propiedad antes del vencimiento de la restricción impuesta en las Secciones 5.003 y 5.004, para lo que se requiere consentimiento expreso y por escrito del Municipio, vendrá obligado a saldar 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.

#### E. FALLECIMIENTO DEL PARTICIPANTE

En los casos en que el participante de la propiedad fallezca en o antes de quince (15) años, contados desde la fecha en que adquiere la propiedad, el Municipio podrá readquirir preferentemente la propiedad si los herederos son desconocidos, o no aparecen luego de que el Municipio haya 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 considerarán propiedad del Municipio y en concepto de renta por el uso de la propiedad.

De ocurrir el fallecimiento del participante luego de quince (15) años contados desde la fecha en que se adquiere la propiedad, la propiedad podrá ser transferida a los herederos, sin restricción alguna excepto por cualquier balance que se adeude de la hipoteca, si alguno.

#### F. VENTA DE LA PROPIEDAD

En la eventualidad de que el participante desee vender la propiedad hipotecada dentro del término de quince (15) años, y el Municipio así lo autorice, y el nuevo adquirente cumple con





todos los requisitos dentro de los periodos establecidos, el participante deberá contratar un tasador autorizado y someter la tasación al Municipio. El Municipio podrá aceptar la tasación o solicitar una nueva tasación previo a autorizar la transacción de venta.

#### G. PAGO DE LA DEUDA EN CASO DE VENTA

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

(a) Si el participante o sucesores en derecho desearan vender la propiedad dentro del periodo de años que más adelante se especifica, con ganancias, vendrá obligado a pagar al Municipio en el momento de la reventa el total de las ganancias conforme se determinará a continuación. Se define como ganancias 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. Se considerará, además, lo siguiente:

1. Si el participante vende la propiedad antes de haber transcurrido cinco (5) años de la compra, pagará el cien por ciento (100%) de las ganancias en la reventa al Municipio.
2. Si la venta se efectúa entre el sexto (6to.) y décimo (10mo.) año la ganancia objeto de reembolso al Municipio será la siguiente, todo contados desde la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa:
  - i. Ochenta por ciento (80%) si la reventa se hace durante el sexto (6to.) año.
  - ii. Sesenta por ciento (60%) si la reventa se hace durante el séptimo (7mo.) año.
  - iii. Cuarenta por ciento (40%) si la reventa se hace el octavo (8vo.) año.
  - iv. 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; o en caso de que el participante 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 que éste aportó en calidad de pronto, entendiéndose que las aportaciones del Municipio y/o el Programa federal o estatal no se considerarán para este propósito. A tales efectos, el Municipio podrá exigir la retroventa o readquisición a su favor, en cuyo caso, la propiedad revertirá al Municipio sin que éste veriga obligado a pagar cantidad adicional por la propiedad, más allá que la cantidad aportada en calidad de pronto. En caso de que el participante no acceda voluntariamente a esta retroventa o readquisición, el Municipio podrá recurrir a los tribunales para que éstos hagan valer el derecho del Municipio a la retroventa o readquisición.



## ARTÍCULO VI

### CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

#### SECCIÓN 6.000: HIPOTECA

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

- (a) Que el participante 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 participante la cantidad de tres mil dólares (\$3,000.00) por cada 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 participante se compromete y obliga a satisfacer una suma igual al diez por ciento (10%) del principal original que se garantiza con la hipoteca para gastos, costas, 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 las disposiciones de Ley aplicables, 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 adquisición de la propiedad y de constitución de hipoteca.
- (g) Si el participante cumple con todos los términos y condiciones de la compraventa y de la hipoteca que se constituya, en específico, mantenerse como ocupante titular de la propiedad hipotecada durante el término requerido, el Municipio dará por pagada la hipoteca, en cuyo caso el participante podrá solicitar al Municipio la cancelación de la misma en el Registro de la Propiedad.
- (h) La hipoteca que se otorgue será exigible y podrá ejecutarse en todas o cualquiera de las siguientes normas para retroventa:
  - i. Si el participante 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 participante falleciere y ninguno de sus herederos cualifica como persona de interés social conforme al Programa de Vivienda Propia 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. Si el participante radicare cualquier petición de





quiebra involuntaria o procedimiento de quita y espera en la corte con jurisdicción para esta petición.

- iv. Si el participante 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.
- v. Si el participante dejare que el bien hipotecado sea embargado por otro acreedor y el embargo no fuere levantado dentro de un periodo de treinta (30) días.
- vi. En cualquier otro caso en que una obligación hipotecaria sea ejecutable de acuerdo con la Ley.
- vii. Si el participante abandona la propiedad, no la vive como propiedad principal o incumple cualquiera de las disposiciones de este Reglamento.

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 por parte del Municipio.

En la eventualidad de que el participante, durante el periodo de tiempo en que estén vigentes sus obligaciones con el Municipio, transfiera o enajene el inmueble hipotecado sin la debida autorización por escrito del Municipio, la suma principal según las Reglas de Recobro antes mencionadas y toda otra suma adicional adeudada, si alguna, quedarán inmediatamente vencidas y pagaderas al Municipio sin previo aviso o notificación adicional, siendo dichas sumas pagaderas según lo provisto en este Reglamento.

El participante 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 participante o proceder a la ejecución de la hipoteca.

El participante no permitirá que el inmueble hipotecado sufra desperfecto, deterioro o pérdida alguna, y lo mantendrá en buen estado. El mantenimiento o mejoras a la propiedad serán so pena de que se ejecute la retroventa y/o se ejecute la hipoteca.

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 en una cantidad igual al total de su acreencia. El Municipio podrá aplicarlas a la deuda o podrá permitir que las sumas recibidas se dediquen a la reparación o reedificación de la propiedad hipotecada.

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.



Todo aviso por escrito o requerimiento que se envíe al participante o a sus herederos, cursada por el correo de los Estados Unidos de América, constituirá suficiente aviso y requerimiento al participante en cualquiera de los casos requeridos por este Reglamento por las disposiciones pertinentes de ley.

Previo al otorgamiento de la escritura, de hipoteca, el participante obtendrá una póliza de seguro contra terremotos, incendios e inundaciones en la cantidad necesaria para proteger el interés del Municipio. Al acto del otorgamiento, el participante deberá presentar evidencia de la póliza y endoso a favor del Municipio de Guaynabo.

El incumplimiento del participante, sus herederos y/o sucesores en derecho de cualesquiera de las disposiciones en este Reglamento o en la escritura de compraventa e hipoteca, será base suficiente para que el Municipio ejercite el derecho de retroventa, en adición que se radique en el Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico el correspondiente procedimiento de ejecución de hipoteca.

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

El participante se compromete a otorgar cualquier escritura 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.

## ARTÍCULO VII

### MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD

#### SECCIÓN 7.000: MANTENIMIENTO ADECUADO

El participante 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 y sin dejar 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 participante que lleve a cabo aquellos actos u obras necesarios, o deje de hacer aquellos actos que este artículo prohíbe para dar cumplimiento a este artículo. De negarse el participante a llevar a cabo los actos señalados por el Municipio o dejar de hacer aquellos requeridos por el Municipio según dispuesto en este artículo, el Municipio podrá, a su



discreción, dar por vencida la hipoteca y ejecutar la misma o adquirir la propiedad mediante retroventa o readquisición.

#### SECCIÓN 7.001: MEJORAS A LA PROPIEDAD

Cualquier mejora que el participante 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 este 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 readquirida por el Municipio.

### ARTÍCULO VIII

#### SERVIDUMBRES EN EQUIDAD Y RESTRICCIONES ADICIONALES A LA PROPIEDAD

#### SECCIÓN 8.000: SERVIDUMBRE 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 o a restricciones adicionales que pueda tener la propiedad dará derecho a que la propiedad sea readquirida por el Municipio 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 Tribunal competente y con jurisdicción sobre la materia, tal determinación no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones, artículos o secciones del mismo.

#### SECCIÓN 9.002: DEROGACIÓN

Se deroga la Ordenanza Número 11, Serie 2021-2022 que adoptó el "Reglamento del Programa de Vivienda Propia del Departamento Servicios a la Familia y Rehabilitación de Viviendas del Municipio Autónomo de Guaynabo".



SECCIÓN 9.003: VIGENCIA

Este Reglamento comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

SECCIÓN 9.004: ADOPCIÓN

Aprobado en Guaynabo, Puerto Rico, a 30 de oct. de 2023.

Hon. Edward O'Neill Rosa  
Alcalde





Gobierno de Puerto Rico  
Municipio Autónomo de Guaynabo  
**Legislatura Municipal**

**CERTIFICACIÓN**

Yo, Lillian Amado Sarquella, Secretaria de la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, por medio de la presente CERTIFICO que la que antecede es copia fiel y exacta de la **Ordenanza Número 16, Serie 2023-2024**, intitulada:

**“PARA DEROGAR EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PROPIA DEL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS A LA FAMILIA Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, SEGÚN APROBADO POR LA ORDENANZA NÚMERO 11, SERIE 2021-2022, Y ADOPTAR UN NUEVO REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PROPIA DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.”**

CERTIFICO, además, que la misma fue aprobada por la Legislatura Municipal, en la Sesión Ordinaria del día 26 de octubre de 2023, con las votas afirmativas de los siguientes miembros presentes en dicha sesión, las hanarables:

Jorge R. Marquina González-Abreu  
Mariana Castro  
Carlos M. Santos Otero  
Guillermo Urbina Machuca  
Javier Capestany Figueroa  
Niurka Del Valle Colón  
Moría Elena Vázquez Graziani  
Gabriela M. Alonso Ribas

Idis Mabel Vélez Romero  
Félix A. Méndez González  
Miguel A. Negrón Rivera  
Gabriel A. Báez Lozada  
Luis C. Maldonado Padilla  
Ángel O'Neill Pérez  
Carlos H. Martínez Pérez

Excusado: Hon. Joaquín Rosado Morales

Fue aprobada par el Hon. Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde, el día 30 de octubre de 2023.

En testimonio de lo cual firmo la presente certificación, bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, el día 31 de octubre de 2023,



Lillian Amado Sarquella  
Secretaria