

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAROLINA
LEGISLATURA MUNICIPAL**

**ORDENANZA 52
SERIE 2006-2007-58**

APROBADA:

26 DE FEBRERO DE 2007

DE LA LEGISLATURA DEL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE CAROLINA, PUERTO RICO, PARA ADOPTAR EL REGLAMENTO PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD BARRIO COLO DE CAROLINA.

POR CUANTO: El Gobierno Municipal Autónomo de Carolina ha determinado realizar una inversión en rehabilitación de viviendas en el sector conocido como Barrio Colo de la jurisdicción del Municipio de Carolina.

POR CUANTO: La Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, establece en el Artículo 5.005 (m) las facultades de la Legislatura Municipal para aprobar reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia municipal.

POR CUANTO: La inversión a realizarse en esta comunidad, requiere de la adopción de un reglamento para la operación y administración. Así como los procedimientos que se van a seguir al brindar la asistencia de rehabilitación de viviendas en la Comunidad Barrio Colo.

POR CUANTO: El Reglamento que aquí se adopta recoge y contiene las normas para los procedimientos administrativos y operacionales del programa de rehabilitación de viviendas en la Comunidad Barrio Colo.

POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA DEL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE CAROLINA, PUERTO RICO:

Sección 1ra. Adoptar el Reglamento para la rehabilitación de viviendas en la Comunidad Barrio Colo de Carolina.

Sección 2da. El Reglamento para la rehabilitación de viviendas en la Comunidad Barrio Colo de Carolina, se adjunta y se hace formal parte integral de esta ordenanza.

Sección 3ra. Copia de esta Ordenanza será enviada a la Oficina de Vivienda Municipal del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina y al Comisionado de Asuntos Municipales.

**SOMETIDO POR: HON. REINALDO L. CASTELLANOS FERNÁNDEZ
HON. CARMELO RIVERA RIVERA
HON. ERNESTO A. CURIEL BARRERAS
HON. DANILO CARMONA CASTRO
HON. JORGE VÁZQUEZ SANES
HON. LUIS M. MANGUAL OCASIO
HON. JOSÉ A CORDERO SERRANO
HON. CARMEN M. GRAULAU SERRANO
HON. MARIBEL LÓPEZ VÁZQUEZ
HON. MARÍA E. RODRÍGUEZ ROHENA
HON. MIRTA ANDRADES RUIZ
HON. ANÍBAL CARRIÓN LÓPEZ
HON. JOSÉ E. RIVERA VERDEJO**

EN CAROLINA, PUERTO RICO, A LOS 27 DÍAS DE FEBRERO DE 2007.

**REINALDO L. CASTELLANOS
PRESIDENTE**

**ANTONIO VÁZQUEZ COLLAZO
SECRETARIO**

**APROBADO POR EL ALCALDE DE CAROLINA, A LOS ____ DÍAS DE
_____ DE 2007.**

**JOSÉ E. APONTE DE LA TORRE
ALCALDE**

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE CAROLINA
VIVIENDA MUNICIPAL**

**REGLAMENTO PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS
EN BARRIO COLO**

Artículo 1. – Título

Este Reglamento se conocerá y podrá ser citado como el “Reglamento del Programa para la Rehabilitación de Viviendas en la Comunidad Barrio Colo”.

Artículo 2. – Base Legal

Este Reglamento es promulgado en virtud de las disposiciones de la Ley Núm. 81 de 1 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”. Artículo 3.009 que dispone que el alcalde tendrá, entre otros, los deberes y ejercerá las funciones y facultades para promulgar y publicar las reglas y reglamentos municipales. Ninguna de las disposiciones de este reglamento será interpretada de manera que limite cualesquiera de las facultades concedidas al Municipio o al Alcalde, respectivamente, bajo cualquier ley o reglamento.

Artículo 3. – Propósitos

Este Reglamento establece los procedimientos por los que se regirá la Oficina de Vivienda Municipal al utilizar fondos asignados a este programa para el desarrollo de los proyectos de rehabilitación de viviendas en la comunidad Barrio Colo. Este Reglamento también se adopta con el fin de formalizar la práctica administrativa de la Oficina y la Administración en los asuntos atendidos bajo el mismo.

Artículo 4. – Definiciones

-Programa – Programa para la Rehabilitación de Viviendas en el Barrio Colo creado por este Reglamento.

-Herederero – La persona que ocupa la vivienda y a quienes los otros herederos han autorizado el uso y disfrute de la vivienda.

-Dueño – Ser dueño de la unidad de vivienda o dueño del terreno donde ubica una vivienda.

-Unidad de Vivienda: Estructura habitada, apta para el uso de una persona o familia.

-Jefe de Familia – Persona que posea uno o más dependientes y que vive en la comunidad Barrio Colo.

-OVM – Oficina de Vivienda Municipal.

-Dependiente – Persona que reside con una persona que la mantiene y le provee más del 50% de su sustento.

-Director: Director de la Oficina de Vivienda Municipal.

-Asistencia: Donativo otorgado para la rehabilitación de la vivienda.

-Residente(s) Elegible(s) – Toda familia o persona que ocupe una vivienda dentro de la Comunidad Barrio Colo cuyo ingreso anual no exceda el establecido, para familias de ingresos bajos o moderados, por el Programa de Vivienda del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, conforme dicha cantidad varíe de tiempo en tiempo, según determinado por el Alcalde.

Limite Ingresos:

Miembros	1	2	3	4	5	6	7	8
Ingreso Máximo	23,600	27,000	30,300	33,700	36,400	39,100	41,800	44,484

Artículo 5. – Creación del Programa

Por la presente se crea el Programa para la Rehabilitación de Viviendas en Barrio Colo, con fondos asignados para este propósito. El Programa concederá donativos a residentes elegibles que cualifiquen bajo las disposiciones del mismo, que sean dueños y residentes de Barrio Colo. La disponibilidad de los beneficios del Programa estará sujeta a la disponibilidad de fondos para el mismo. El donativo máximo será de \$10,000.00.

Artículo 6. – Disposiciones Generales

- A. La rehabilitación se desarrollará en todos aquellos casos en que las condiciones de las viviendas de la comunidad ameriten la rehabilitación de éstas de forma que puedan residir en condiciones adecuadas, velando por su salud, su seguridad y su bienestar general.
- B. La rehabilitación se realizará en terrenos aptos para las obras a realizarse y cumpliendo con todas las reglamentaciones aplicables, de forma que éstas sean seguras y apropiadas para la familia que residirá en ellas.
- C. En los casos en que se amerite, las familias participantes deberán ejercer como primera opción el realojo con sus familiares. De no ser dicha opción posible, el Gobierno Municipal Autónomo de Carolina ofrecerá mecanismos de realojo temporero a través de sus programas disponibles o de sus agencias adscritas. El ofrecimiento de estos recursos dependerá de la disponibilidad de fondos y si cualifican para los mismos.
- D. El Departamento podrá establecer las limitaciones de uso y disposición de la propiedad que determine adecuadas, sin limitarse a la prohibición de enajenación, arrendamiento, cesión y/o donación por un término de tiempo directamente proporcional al beneficio obtenido por la inversión de fondos públicos en la unidad de vivienda. Este tiempo será establecido siguiendo la siguiente tabla:

Año de Venta	Devolución de Donativo
1	100%
2	90%
3	80%
4	70%
5	60%
6	50%
7	40%
8	30%
9	20%
10	10%

Artículo 7. – Voluntariedad del Programa; Consentimiento

- A. La participación en el programa es voluntaria, conforme a los criterios de elegibilidad del programa.
- B. Para garantizar la voluntariedad en la participación, se entregará un documento de consentimiento que llenará y firmará el residente elegible donde expresará el interés de participar en el Programa. Este documento recogerá una descripción de las mejoras o trabajos a realizarse en la unidad de vivienda del residente elegible.

Artículo 8. – Requisitos de Elegibilidad

- A. Los requisitos para participar en el programa son:
 - 1. Ocupar una vivienda en la Comunidad Barrio Colo por más de un año y ser propietario de la misma.
 - 2. No poseer o ser dueño de otro inmueble.
 - 3. No haber sido dueño de otra vivienda y/o inmueble durante los dos años anteriores a la fecha de inicio de este Programa.
 - 4. Cumplir con cualesquiera otros requisitos de aplicación general dispuestos por la OVM.
- B. La OVM determinará, la calificación de los participantes con los documentos que evidenciarán que el participante ha ocupado la unidad de vivienda durante el año reglamentario y su cualificación para participar del programa, la lista de clientes se hace parte de este Reglamento como anejo.
- C. La Oficina de Vivienda, a través de sus oficinas, monitoreará el cumplimiento de los criterios y limitaciones establecidas en este Reglamento, y en los acuerdos escritos entre la oficina y los residentes elegibles.

Artículo 9. – Orden de Preferencia

La OVM establecerá un orden de preferencia para adjudicar las viviendas a ser rehabilitadas, se utilizará el siguiente orden:

- A. La vida o seguridad del participante esté amenazada.
- B. Persona de Edad Avanzada y discapacitados.

- C. Núcleos familiares compuestos por cinco o más dependientes.
- D. Núcleos familiares compuestos por cuatro dependientes.
- E. Núcleos familiares compuestos por tres dependientes.
- F. Núcleos familiares compuestos por dos dependientes.
- G. Individuos.

Artículo 10. – Exclusiones

No serán elegibles para recibir los beneficios del Programa:

1. Aquellas unidades de vivienda cuyo valor estimado supere los \$80,000.00 de interés social (sin incluir el valor de las mejoras a realizarse).
2. En casos en que el interés público y las características del terreno o comunidad lo justifiquen, el alcalde, mediante orden ejecutiva podrá variar el valor dispuesto anteriormente.
3. Cualquier estructura donde el dueño no consienta a los términos del Programa.
4. Cualquier estructura que no cumpla con alguno de los requisitos impuestos en este reglamento o en cualesquiera otras leyes o reglamentos aplicables o que represente un riesgo para la salud o seguridad de sus residentes o de la comunidad.
5. Unidades ocupadas por inquilinos, que no sean el dueño registral.
- 6. No se realicen mejoras estéticas a las estructuras.**

Artículo 11. – Factores a considerar en las mejoras de rehabilitación

- A. La calificación de una propiedad para un proyecto de rehabilitación será realizada por la OVM.
- B. Para determinar el orden de prioridad para la realización de las mejoras necesarias en las estructuras que ubican en la comunidad se considerarán los siguientes factores:
 1. Seguridad y salud.
 2. Necesidad del residente bonafide de la propiedad en consideración a los siguientes factores:

- a. Atender requerimientos de personas o familias con necesidades especiales (discapacitados y personas de edad avanzada).
 - b. Hacinamiento en el mismo núcleo familiar, siempre y cuando dicho hacinamiento no sea causado por la presencia de una familia agregada que comparte la misma residencia. Estos casos de familias agregadas bajo un mismo techo se atenderán bajo otros programas de vivienda, sujeto al cumplimiento de los requisitos aplicables a cada programa, la disponibilidad de espacios y de fondos.
 - c. Preferencia del residente conforme a sus necesidades evidentes.
- C. Aquellas estructuras donde se realice rehabilitación se efectuará el diseño de rehabilitación más económico posible guiándose por el orden de prioridades previamente establecido.
- D. Todo proyecto de rehabilitación estará sujeto a la disponibilidad de fondos en el programa.

Artículo 12. – Criterios de Participación en Proyectos de Rehabilitación

- A. En el caso que el participante elegible sea el dueño de la propiedad no vendrá obligado a pagar por la rehabilitación.
- B. En los casos en que en una misma parcela radiquen más de una unidad de vivienda se rehabilitará la unidad que esté legalmente registrada.

Artículo 13. – Expediente del Caso

Todo expediente de caso constará de los siguientes documentos, según aplique:

- A. Documento de participación, acompañado de fotocopia de identificación con foto.
- B. Hoja de cotejo de elegibilidad (Tabulación de Ingresos).
- C. Documentación como sigue:
 - 1. Escrituras, Affidávit, Certificación del Registro de la Propiedad o Estudio de Título.
 - 2. Verificación de ingresos con copia de talonario y certificación de empleo.

3. Certificación de Valores y Deuda del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).
4. Formulario de inspección inicial de la vivienda.
5. Documento de autorización de rehabilitación.
6. Fotografías de la vivienda antes y después de la rehabilitación.
7. Notificación de aprobación o rechazo con una explicación de las razones.
8. Hoja de labor realizada.
9. Estimados de costos y orden de compra.
10. Certificación del trabajo completado.
11. Inspección de calidad de trabajo.
12. Avisos.
13. Autorización para obtener información de crédito, de ser aplicable.
14. Informe de visita al hogar.
15. Cualquier otro documento necesario para cumplir con las disposiciones de este Reglamento y de los programas administrados por vivienda.

Artículo 14. – Costos Elegibles

La OVM establecerá los procedimientos internos para administrar este Reglamento.

Artículo 15. - Contratistas

La OVM seleccionará los contratistas, siguiendo los procedimientos establecidos por Ley para esta contratación.

Artículo 16. – Separabilidad

En el caso de que algún artículo o cláusula de este reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal de jurisdicción competente, tal declaración no afectará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, cláusula, artículo o parte específicamente afectada.

Artículo 17. – Reconsideración

Cualquier persona que no esté de acuerdo con alguna decisión tomada por el director bajo las disposiciones de este reglamento podrá presentar una solicitud de reconsideración, ante la OVM, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de la notificación de la decisión en la OVM.

Artículo 18. – Vigencia Retroactiva

Las disposiciones de este reglamento podrán ser aplicadas retroactivamente, siempre y cuando no se afecten derechos adquiridos por persona alguna.

Artículo 19. – Cláusula de Salvedad

Cualquier asunto no cubierto por este reglamento será resuelto por el director de conformidad con leyes, reglamentos, órdenes ejecutivas y resoluciones aplicables. En todo aquello que no esté provisto en las mismas, se regirá por las normas de sana administración pública.

Artículo 20. – Vigencia

Las disposiciones de este reglamento entrarán en vigor inmediatamente después de su aprobación por la Legislatura Municipal y firmado por el Alcalde.