



CDBG-DR

Política Anti-Fraude, Desperdicio, Abuso o Malversación (Política AFWAM)

*Este documento es una traducción de la versión en inglés.
De haber alguna inconsistencia entre ambas versiones, la versión en inglés prevalecerá.*

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO
PROGRAMA CDBG-DR
POLÍTICA ANTI-FRAUDE, DESPERDICIO, ABUSO O MALVERSACIÓN
CONTROL DE VERSIONES

NÚMERO DE VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN
1.0	31 de enero de 2020	Versión original

Índice

1	Introducción.....	5
2	Alcance	5
3	Política	5
4	Definiciones y ejemplos.....	5
4.1	Formulario AFWAM	5
4.2	Querellante/denunciante	6
4.3	Fraude	6
4.4	Desperdicio y Malversación.....	6
4.5	Abuso.....	7
5	Concienciación y prevención	7
5.1	Adiestramiento relacionado con la Política AFWAM.....	8
5.2	Material informativo sobre la Política AFWAM	8
5.3	Implementación de una Política de Conflicto de Intereses para prevenir el fraude, desperdicio, abuso o malversación	8
6	Detección	10
7	Reporte e Investigación	12
7.1	Responsabilidad de Reportar	12
7.2	¿Cómo reportar fraude, desperdicio, abuso o malversación?.....	12
7.3	Investigación	13
7.4	Resultados de la investigación	14
7.5	Otras irregularidades.....	14
8	Confidencialidad	15
8.1	Protección a denunciantes	15
8.1.1.	Protección a denunciantes con relación a subvenciones y contratos federales.....	17
8.2	Derecho del empleado a contactar a la OIG o al Congreso	18
8.3	Código Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico	19
8.4	Información de Identificación Personal	19
9	Tipos Comunes de Fraude	20
9.1	Subvenciones para la Recuperación en casos de Desastre	20
9.2	Fraude Intersectorial.....	20
9.3	Fraude en Programas de Subsidio de Alquiler	22

9.4	Seguro Hipotecario para Viviendas Unifamiliares.....	23
9.5	Seguro Hipotecario para Viviendas Multifamiliares.....	27
9.6	Planificación y Desarrollo Comunitario	27
9.7	Vivienda Pública	28
10	Información de contacto	28

1 Introducción

El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**), como destinatario/administrador de fondos, está comprometido con el manejo responsable de los fondos del Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario-Recuperación ante Desastres (**CDBG-DR**, por sus siglas en inglés). El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (**HUD**, por sus siglas en inglés), asignó estos fondos para atender las necesidades de recuperación a largo plazo de Puerto Rico, como consecuencia de los huracanes Irma y María, ambos ocurridos en septiembre de 2017. De esta manera, Vivienda se consagra como buen defensor de los recursos, a la vez que mantiene una política integral para prevenir, detectar, reportar y rectificar el fraude, el desperdicio, el abuso o la malversación. Para ello, Vivienda exhorta a toda persona que tenga algún conocimiento o sospecha sobre cualquier tipo de conducta o actividad que pueda considerarse como un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación con respecto al Programa CDBG-DR, a que informe dichos actos a la Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR, directamente a la Oficina del Inspector General (**OIG**) en HUD, o cualquier agencia del orden público, local o federal.

2 Alcance

Esta política aplica a cualquier alegación o irregularidad, ya sea conocida o sospechada, que pueda considerarse como un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación y que involucre a cualquier ciudadano o a cualquier solicitante, beneficiario, consultor, contratista, empleado, socio, proveedor, subreceptante, suplidor y/o distribuidor, ya sea previo, actual o potencial, bajo el Programa CDBG-DR.

3 Política

Como administrador de los fondos del Programa CDBG-DR, Vivienda es responsable de la prevención, detección, denuncia y rectificación del fraude, desperdicio, abuso o malversación, entre otras irregularidades relacionadas con el Programa. El propósito de esta política es alentar a las personas a expresar cualquier inquietud, conocida o sospechada, que puedan tener sobre actos de fraude, desperdicio, abuso o malversación por parte de cualquier persona relacionada con el Programa CDBG-DR. El objetivo del proceso es que las inquietudes se expresen, se investiguen y, cuando corresponda, se tome acción sobre ellas.

4 Definiciones y ejemplos

4.1 Formulario AFWAM

El formulario para reportar fraude, desperdicio, abuso o malversación ("Formulario AFWAM") es un documento electrónico que puede utilizarse para reportar alegaciones

de fraude, desperdicio, abuso o malversación relacionadas a los fondos CDBG-DR. Este formulario puede completarse en línea, enviarse por correo electrónico o correo postal o entregarse en persona. El querellante, según se define a continuación, puede optar por mantenerse anónimo o especificar que desea que su información de contacto se mantenga confidencial.

4.2 Querellante/denunciante

El **querellante o denunciante** se define como cualquier ciudadano o cualquier solicitante, beneficiario, consultor, contratista, empleado, socio, proveedor, subreceptivo, suplidor y/o distribuidor, ya sea previo, actual o potencial, relacionado con el Programa CDBG-DR.

4.3 Fraude

Fraude se define como el engaño ilícito o criminal con la intención de obtener un beneficio económico o personal. Fraude incluye hacer representaciones falsas de los hechos, emitir declaraciones falsas u ocultar información. Ejemplos de fraude incluyen, aunque no se limitan, a los siguientes:

- Falsificación de información en solicitudes, contratos o procesos de adquisición o contratación;
- Facturación por servicios no prestados o duplicación de pagos;
- Alteración o falsificación de documentos, lo que puede incluir contratos, órdenes de compra y facturas;
- Sobornos o comisiones ilícitas;
- Reclamaciones falsas o manipulación de licitaciones;
- Robo, malversación u otro uso indebido de fondos o activos;
- Irregularidades en la rendición de informes sobre transacciones financieras;
- Sacar provecho de conocimiento interno;
- Destrucción u ocultación de registros o activos;
- Falsificar la elegibilidad.

4.4 Desperdicio y Malversación

Desperdicio y Malversación se define como el gasto irresponsable o irreflexivo, desfalco y/o abuso de los recursos en detrimento (o potencial detrimento) del Gobierno de los Estados Unidos y/o Puerto Rico. Se constituye el desperdicio o malversación al disponer de fondos indebidamente al fallar en observar las leyes, reglas o regulaciones. Por ejemplo, al incurrir en gastos innecesarios como resultado de prácticas, sistemas o controles ineficientes o ineficaces, tales como los siguientes:

- Comprar suministros, materiales y equipos innecesarios;
- Comprar suministros sin tomar en cuenta el costo;
- Utilizar suministros, materiales y equipo de forma imprudente, ocasionando desperdicios y reemplazos innecesarios.

4.5 Abuso

Abuso se define como el uso excesivo o impropio de una cosa o el utilizar algo de manera contraria a sus normas naturales o legales de uso. El abuso puede ocurrir en entornos financieros y no financieros. Los ejemplos incluyen, entre otros:

- Seleccionar contratos de adquisiciones o proveedores que sean contrarios a las políticas existentes o que son innecesariamente extravagantes o costosos;
- Recibir favores a cambio de otorgar contratos a ciertos proveedores;
- Utilizar su posición para beneficio personal o para obtener una ventaja sobre otros;
- No reportar daños al equipo o a la propiedad;
- Crear horas extra de trabajo innecesario;
- Solicitar que personal de trabajo realice diligencias personales o tareas laborales para un supervisor o gerente

5 Concienciación y prevención

Conforme a lo estipulado en 83 FR 40314, Vivienda implementa medidas adecuadas para crear conciencia y prevenir el fraude, desperdicio, abuso o malversación en todos los programas administrados con fondos CDBG-DR.

Vivienda aspira a mantener, en todo momento, un entorno laboral ético. Con este fin, los directores, subdirectores, gerentes de programas y supervisores tienen la responsabilidad de promover, implementar y mantener un entorno laboral que fomente la conducta honesta de todos los empleados, contratistas, suplidores, distribuidores, entre otras personas directamente involucradas en las actividades del Programa CDBG-DR. Para lograrlo, los directores, subdirectores, gerentes de programas y supervisores deben dar el ejemplo y mantener un comportamiento ético en todo momento, así como informar a sus empleados y a todas las personas relacionadas directamente con el Programa CDBG-DR que se espera el mismo comportamiento de ellos.

De igual forma, Vivienda realizará, entre otros, los siguientes esfuerzos para crear conciencia sobre la prevención del fraude, el desperdicio, el abuso o la malversación:

- Establecer líneas de comunicación claras y abiertas con los empleados, contratistas, subcontratistas, socios, subrecipientes, distribuidores, suplidores y proveedores del Programa CDBG-DR de Vivienda, entre otros.
- Entregar una copia del *Código Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico*, Ley 2-2018, según enmendada, y de la Ley Orgánica de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico, Ley 1-2012, según enmendada, a todas las entidades privadas que firmen cualquier tipo de acuerdo por escrito con Vivienda.

- Solicitar una Declaración Jurada a todas las entidades privadas previo a la firma de un acuerdo por escrito con Vivienda que refleje su cumplimiento con el *Código Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico*.
- Los acuerdos por escrito deberán incluir varias cláusulas sobre corrupción, fraude y ética, a nivel estatal y federal.
- Corregir los hallazgos señalados en auditorías o evaluaciones del programa.
- Realizar visitas de campo para inspeccionar el trabajo realizado y asegurar el cumplimiento con los términos contractuales.

5.1 Adiestramiento relacionado con la Política AFWAM

Vivienda ofrecerá adiestramientos sobre el fraude al personal, los socios y los subrecipientes del Programa CDBG-DR. Entre otros temas, los adiestramientos proveerán información sobre cómo manejar y divulgar cualquier alegación de actos, ya sean conocidos o sospechados, de fraude, desperdicio, abuso o malversación, relacionados con los fondos CDBG-DR.

5.2 Material informativo sobre la Política AFWAM

Como parte de sus esfuerzos para prevenir el fraude, desperdicio, abuso y malversación de recursos, Vivienda proporcionará material informativo que incluye, sin limitarse a: folletos; volantes; afiches; y/o contenido electrónico. Estos materiales ayudarán a las personas a identificar las actividades fraudulentas o los esquemas de fraude y les explicarán cómo reportar dichas actividades.

Esta Política también se proporcionará a todos los empleados, socios, subrecipientes, contratistas y/o proveedores del Programa CDBG-DR, así como a la Oficina local de HUD.

Los afiches anti-fraude se exhibirán en las áreas comunes de la Oficina Central de Vivienda y sus oficinas regionales, en los Centros del Programa, en las zonas de construcción, en las alcaldías y en las oficinas de los socios y subrecipientes, entre otros lugares.

5.3 Implementación de una Política de Conflicto de Intereses para prevenir el fraude, desperdicio, abuso o malversación

Según se establece en el Registro Federal Vol. 83, Núm. 28 (9 de febrero de 2018), 83 FR 5844, las reglamentaciones federales exigen que los administradores estatales, en su función directa de administrar las subvenciones y los medios para llevar a cabo las actividades elegibles, sean responsables con los requisitos administrativos del programa, incluidos los que se establecen en 24 C.F.R. §570.489(h), relacionados a conflictos de interés.

Existen varias leyes, federales y estatales, sobre conflictos de interés que regulan las actividades subvencionadas por el Programa CDBG-DR. Por consiguiente, Vivienda ha establecido la Política de Conflictos de Interés y Estándares de Conducta, de conformidad con las siguientes reglamentaciones federales y estatales aplicables:

1. Reglamentos de HUD sobre conflictos de interés, 24 C.F.R. §570.611 and 24 C.F.R. §85.36;
2. Requisitos Administrativos Uniformes, Principios de Costos y Requisitos de Auditoría para Adjudicaciones Federales, 2 C.F.R. §200 en §200.112 y §200.318 (c)(1);
3. Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, Ley 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada;
4. Código Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico, Ley 2-2018, según enmendada; y
5. Ley Orgánica de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico, Ley 1-2012, según enmendada.

La Política de Conflictos de Interés y Estándares de Conducta describe la responsabilidad de Vivienda, en su rol como administrador de fondos, de identificar, evaluar, divulgar y manejar los conflictos de interés aparentes, potenciales o actuales, que se relacionen con los proyectos, actividades u operaciones financiadas con fondos CDBG-DR. El objetivo de dicha Política es servir como guía para la identificación de conflictos de interés aparentes, potenciales o actuales, en todas las actividades y operaciones subvencionadas por el Programa CDBG-DR. De conformidad con lo dispuesto en 24 C.F.R. § 570.489, la Política de Conflictos de Interés y Estándares de Conducta también incluye las normas de conducta por las que se rigen los empleados que participan en la adjudicación o administración de contratos.

Según se define en la Política de Conflictos de Interés y Estándares de Conducta, un conflicto de interés es una situación en la que una persona que es un servidor público, empleado, agente, consultor, funcionario u oficial electo o nombrado de Vivienda o de cualquier agencia pública designada, o de los subrecipientes que reciben fondos bajo el Programa CDBG-DR, puede obtener un interés o un beneficio económico o personal que es o podría ser razonablemente incompatible con el interés público y que puede beneficiarlos a ellos o a las entidades con las que realizan negocios, o a una organización que emplea o que va a dar empleo a alguna de las partes aquí mencionadas, o a un miembro de su unidad familiar, durante su mandato o dos (2) años después de su mandato.

Vivienda no tolerará dichos conflictos de intereses. Tanto Vivienda como los funcionarios del Programa, sus empleados, agentes y/o personal designado están sujetos a las leyes y reglamentos estatales de ética, lo que incluye, sin limitarse a, la Ley Orgánica de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico, Ley 1-2012, según enmendada, con respecto a su conducta en la administración, otorgación de adjudicaciones y actividades del programa.

De acuerdo con la mencionada Ley, ningún servidor público deberá intervenir, ni directa ni indirectamente, en ningún asunto en el que tenga un conflicto de interés que pueda resultar en un beneficio para dicha persona. Ningún servidor público podrá intervenir, directa o indirectamente, en ningún asunto en el que un miembro de su unidad familiar, pariente, pareja o compañero de vivienda tenga un conflicto de interés que pueda resultar en un beneficio para cualquiera de las partes antes mencionadas.

En caso de que la relación con alguna de las personas antes mencionadas haya finalizado durante los dos años anteriores al nombramiento del servidor público, este no podrá intervenir, directa o indirectamente, en ningún asunto relacionado con dichas personas hasta que hayan pasado dos (2) años de su nombramiento. Esta prohibición se mantendrá en vigor mientras existan las relaciones beneficiosas con el servidor público. Una vez culminen dichas relaciones, el servidor público no intervendrá, directa o indirectamente, en tales asuntos hasta que hayan transcurrido dos (2) años.

La declaración anterior sobre conflicto de interés no necesariamente impide que los funcionarios del Programa de Vivienda, sus empleados, agentes y/o personal designado reciban asistencia del Programa. Dependiendo del caso, los funcionarios del Programa de Vivienda, sus empleados, agentes y personal designado podrían ser elegibles para solicitar y recibir asistencia del Programa si el solicitante cumple con todos los criterios de elegibilidad del Programa, según se establecen en esta política. Los funcionarios del Programa de Vivienda, sus empleados, agentes y el personal designado deberán divulgar su relación con Vivienda al momento de realizar su solicitud.

El documento Política de Conflictos de Interés y Estándares de Conducta está disponible en www.cdbg-dr.pr.gov.

6 Detección

Si bien las técnicas de prevención son necesarias para evitar posibles eventos de riesgo de fraude, las técnicas de detección deben implementarse cuando las medidas preventivas no logran su objetivo. Independientemente de las mencionadas medidas y esfuerzos para evitar el fraude, desperdicio, abuso o malversación, Vivienda está plenamente comprometido con la detección de dichos actos o el intento de cometer cualquier actividad fraudulenta relacionada con el manejo y uso de los fondos CDBG-DR.

Vivienda ofrece múltiples mecanismos para reportar actividades fraudulentas a través de las cuales no solo los empleados, sino los contratistas, subcontratistas, socios, subrecipientes, distribuidores, suplidores, proveedores y miembros del público pueden actuar como los "ojos y oídos" del Programa. Todos/todas pueden tener acceso a la Oficina de Auditoría Interna, ya sea por teléfono, correo electrónico, correo postal, por internet y en persona. Los adiestramientos específicos sobre lo que es fraude, a qué señales se debe estar atento y cómo reportarlo son, a su vez, una herramienta de empoderamiento que permite a los empleados y no empleados de Vivienda divulgar cuando observan actos indebidos y les permite ser miembros contribuyentes del Programa.

La evaluación de riesgo o amenaza de fraude, desperdicio, abuso o malversación es un esfuerzo colaborativo que involucra a todas las personas directamente relacionadas con el Programa CDBG-DR. A través de la Oficina de Auditoría Interna, Vivienda evaluará periódicamente la exposición al riesgo o amenaza de fraude para poder identificar posibles esquemas o eventos que se deban prevenir para mitigar los riesgos.

El riesgo o la amenaza de fraude se evaluará mediante varios mecanismos, entre los que figuran, sin limitarse a: realizar entrevistas a empleados en puestos clave (por ejemplo, los que tienen acceso a documentos e información confidencial o son custodios de dichos documentos e información), encuestas y mecanismos anónimos de retroalimentación, entre otros factores cualitativos y cuantitativos.

De igual forma, Vivienda ha desarrollado controles internos eficaces en diferentes áreas programáticas. Divisiones tales como las de Adquisiciones, Administración de Contratos, Gerencia de Programas, Finanzas y Monitoreo han creado políticas y procedimientos específicos adaptados a las labores, actividades diarias y responsabilidades de cada área y de su personal. Algunos ejemplos son el Manual de Adquisiciones, las Guías del Programa, las Guías de Finanzas y las Guías de Monitoreo, así como numerosos procedimientos de operación estándar (SOP's, por sus siglas en inglés). Entre otros propósitos, estos recursos instruyen a sus usuarios en cuanto a cómo ejecutar y manejar un área específica de un programa. A la larga, se controla la conducta, el comportamiento y los resultados esperados. Por consiguiente, todas los ámbitos del programa señalan esta Política AFWAM como la fuente de información sobre dónde y cómo las personas pueden reportar cualquier inquietud y, de hacerlo, qué medidas de seguimiento pueden esperar al respecto.

Las políticas y procedimientos desarrollados por cada división, los cuales se actualizan constantemente, tienen como objetivo mitigar y monitorear el riesgo de fraude mediante la implementación de medidas y pasos detallados para manejar la información y los documentos relacionados con cada área. A través de dichos pasos, Vivienda además podrá verificar la certeza de la información provista por los solicitantes. El flujo de trabajo de cada área está diseñado de manera tal que las funciones y las responsabilidades de una persona sirvan como peso y contrapeso del trabajo de otra persona. De este modo, Vivienda puede asegurar la calidad y la eficacia de los procesos que se llevan a cabo en cada división y en todos los niveles, al dar seguimiento a las tareas e identificar duplicidad, lagunas y disparidad de datos (incluyendo la inexactitud en la información provista por los solicitantes), entre otras situaciones, así como desarrollar una cultura y un ambiente de integridad y compromiso.

De igual forma, la efectividad de los controles internos ayudará a Vivienda a evaluar y detectar posibles riesgos inherentes de fraude y la probabilidad de que estos ocurran. Asimismo, mantener controles internos eficaces ayudará a identificar qué personas o divisiones son más propensas a incurrir en actos de fraude, desperdicio, abuso o malversación e identificar qué métodos se utilizaron para llevar a cabo dichas actividades ilegales.

7 Reporte e Investigación

7.1 Responsabilidad de Reportar

Todo ciudadano tiene una responsabilidad ética de reportar cualquier inquietud sobre actos, ya sean conocidos o sospechados de fraude, desperdicio, abuso o malversación relacionados con los fondos CDBG-DR. Además, informar este tipo de actos disuade a otros de cometer dichas ilegalidades y protege la integridad de los programas CDBG-DR.

Al reportar los actos de fraude, desperdicio, abuso o malversación, el querellante puede decidir mantener su anonimato o solicitar que su información de contacto permanezca confidencial. No obstante, el querellante debe poder proporcionar la siguiente información sobre el incidente, hasta donde tenga conocimiento:

- ¿Quién estuvo involucrado? (Nombre(s) y número(s) de teléfono (s), si están disponibles)
- ¿Qué sucedió? (Resumen de los eventos, fuentes adicionales de evidencia, pérdida para el Programa CDBG-DR)
- ¿Cuándo sucedió? (Fecha o fechas, hora y frecuencia)
- ¿Dónde sucedió? (Ubicación; ciudad y estado)
- ¿Por qué? (Beneficio para la persona que se alega que cometió fraude, desperdicio, abuso o malversación de recursos)
- ¿Cómo sucedió? (Narrativa de la descripción provista por el querellante sobre el incidente o esquema)

La información incompleta o imprecisa puede afectar la capacidad de investigar las alegaciones reportadas.

A pesar de que no se requiere presentar prueba de las actividades ilícitas al momento de reportar el incidente, cualquier persona que informe un evento de fraude, desperdicio, abuso o malversación debe tener motivos razonables para hacerlo.

7.2 ¿Cómo reportar fraude, desperdicio, abuso o malversación?

Cualquier alegación de fraude, desperdicio, abuso o malversación relacionada con los fondos o recursos del Programa CDBG-DR debe reportarse a la Oficina de Auditoría Interna, directamente a la OIG en HUD o a cualquier agencia local o federal del orden público.

Cualquier persona, incluidos los empleados del Programa CDBG-DR, que sospeche, sea testigo o descubra un evento de fraude, desperdicio, abuso o malversación relacionado con el Programa CDBG-DR debe reportarlo de inmediato a la Oficina de Auditoría Interna CDBG-DR, a través de cualquiera de los siguientes métodos:

- **En línea:** Completando el Formulario AFWAM, disponible en la página web del Programa CDBG-DR, www.cdbg-dr.pr.gov.

- **Por teléfono:** Llamando a la línea confidencial de Vivienda al 787-274-2135 (inglés/español/TTY).
 - Esta línea está diseñada para recibir mensajes solamente y no se podrá rastrear la llamada.
- **Por correo:** Escribiendo a: Departamento de la Vivienda de Puerto Rico
Oficina de Auditoría Interna CDBG-DR
P.O. BOX 21355
San Juan, PR 00928-1355
- **Por correo electrónico:** Escribiendo a: hotlineCDBG@vivienda.pr.gov
- **En persona:** Solicitando una reunión con el Subdirector de Auditoría de la Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR, localizada en la Oficina Central de Vivienda ubicada en el 606 de la Avenida Barbosa, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, PR 00918.

Cabe la posibilidad de que un ciudadano divulgue actos de fraude, desperdicio, abuso o malversación de fondos CDBG-DR a cualquier empleado del Programa CDBG-DR (en los Centros del Programa, Oficinas Regionales, eventos, entre otros lugares). Por lo tanto, toda la información que se reciba debe tratarse con suma confidencialidad y debe compartirse con la Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR Vivienda, siguiendo el procedimiento establecido.

El objetivo fundamental de Vivienda es dejar claro que no se rechazará ninguna información divulgada a un empleado.

La Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR de Vivienda referirá todas las alegaciones reportadas de fraude, desperdicio, abuso o malversación a la Oficina del Inspector General de HUD mediante su línea de fraude (teléfono 1-800-347-3735 o correo electrónico).

7.3 Investigación

Al recibir las alegaciones por cualquiera de los medios para reportar información descritos anteriormente, el Subdirector de Auditoría tendrá el deber primordial de analizar la querrela. Si las alegaciones carecen de fundamento o no cuentan con documentación que las respalde, se debe cerrar el expediente. Esta determinación deberá hacerse por escrito y se debe incluir en el expediente, con el consentimiento del Director de Auditoría Interna.

Si las alegaciones son corroboradas, el Subdirector de Auditoría llevará a cabo una investigación en la que puede solicitar asesoramiento de Recursos Humanos y/o de la División Legal, de ser necesario. De acuerdo con el Manual de Auditoría Interna y el Charter de Auditoría Interna, la Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR de Vivienda tiene la autoridad para asumir el control y examinar los récords, como parte de la investigación. Al completar la investigación, dicha oficina preparará un informe final de investigación que refleje todos los hallazgos y recomendaciones.

Los empleados no deben confrontar al sospechoso ni iniciar una investigación por su cuenta, ya que dichas acciones podrían comprometer la investigación.

7.4 Resultados de la investigación

La decisión de llevar a cabo un reporte, ya sea mediante una investigación, auditoría o revisión, corresponde exclusivamente a la Oficina de Auditoría Interna en conjunto con el Comité de Auditoría Interna, según designado por el Secretario de Vivienda.

- **Ni la Oficina de Auditoría Interna ni el Comité de Auditoría Interna proporcionarán actualizaciones sobre el estatus del caso u otra información al querellante o denunciante, mientras el caso esté bajo revisión.**
- **Ni la Oficina de Auditoría Interna ni el Comité de Auditoría Interna informarán el estatus de cualquier acción que se tome sobre una alegación.**

Los resultados de la investigación no se divulgarán ni se discutirán con nadie que no tenga un derecho legítimo a conocer dicha información, de acuerdo con las versiones actuales del Manual de Auditoría Interna y el Charter de Auditoría Interna.

Con el fin de mantener la imparcialidad del proceso, el Director de Auditoría Interna remitirá el reporte de investigación al Comité de Auditoría Interna designado por el Secretario de Vivienda, y dicho Comité decidirá si es necesario referir el asunto al Departamento de Justicia de Puerto Rico.

En circunstancias extraordinarias en las que pueda existir un conflicto de interés entre el Subdirector de Auditoría y las alegaciones reportadas, el Director de la Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR deberá designar a otro oficial de auditoría para que lleve a cabo la investigación y prepare el reporte de investigación. Para propósitos de esta política, conflicto de interés significa una situación que beneficie los negocios no divulgados del Subdirector de Auditoría, su familia o a sus socios de negocios.

7.5 Otras irregularidades

Las alegaciones o querellas sobre fraude, desperdicio, abuso o malversación tienen que estar relacionadas exclusivamente con el uso indebido de fondos CDBG-DR. Algunos ejemplos de situaciones que no se consideran como actos de fraude, desperdicio, abuso o malversación incluyen los siguientes, entre otros:

- Conflictos entre empleados y patronos relacionados con acciones de personal, tales como transferencias, descensos, suspensiones de empleo y salarios.
- Asuntos político-partidistas.
- Acciones sobre cobro de dinero por servicios prestados y no pagados.

Las alegaciones de irregularidades recibidas por la Oficina de Auditoría Interna que no se relacionen con casos de fraude, desperdicio, abuso o malversación se referirán a las oficinas o autoridades correspondientes.

8 Confidencialidad

Todas las alegaciones o querellas recibidas por la Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR se manejarán con estricta confidencialidad. La información de contacto del querellante se mantendrá confidencial, a menos que el querellante autorice lo contrario.

El querellante puede optar por mantener su anonimato, en cuyo caso no tendrá que proporcionar su información de contacto (nombre, dirección, teléfono y/o correo electrónico) al momento de reportar el supuesto o sospechado acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación.

8.1 Protección a denunciantes

Una de las principales razones para proteger la confidencialidad es evitar las represalias contra los empleados que reporten un incidente de fraude, desperdicio, abuso o malversación.

Las represalias ocurren cuando un patrono despide, degrada o discrimina de alguna manera contra un empleado y la divulgación por parte del empleado contribuyó a que se tomara dicha acción adversa. Si la evidencia demuestra que la divulgación contribuyó a que se tomaran represalias contra el empleado, el patrono tendrá que demostrar que hubiese tomado la misma acción independientemente de la divulgación. Los factores incluirán el motivo para tomar represalias, el trato a otros empleados en situaciones similares y la evidencia que sustente la acción del patrono.

La Ley de Protección a Denunciantes (WPA, por sus siglas en inglés), protege a los empleados federales y candidatos a empleo que, dentro del marco de la ley, divulgan información que razonablemente entienden que evidencia:

- la violación de una ley, regla o reglamento;
- mala administración crasa;
- desperdicio craso de fondos;
- abuso de autoridad;
- o un peligro considerable y específico para la salud o la seguridad pública.

Bajo la Ley WPA, algunos empleados federales no pueden tomar o no tomar, o amenazar con tomar o no tomar, ninguna acción de personal contra un empleado o candidato a empleo debido a su condición protegida como denunciante. Véase 5 U.S.C. § 2302(b)(8).

La Ley de Mejora a la Protección de Denunciantes de 2012 (WPEA, por sus siglas en inglés), refuerza las protecciones a los empleados federales que reportan incidentes de fraude, desperdicio, abuso o malversación. La Ley WPEA aclara el alcance de las divulgaciones protegidas y establece que la divulgación no pierde protección en las siguientes situaciones:

- la divulgación se hizo a alguien que participó en el acto indebido divulgado, incluido un supervisor;
- el acto indebido que se está reportando ya se ha divulgado anteriormente;
- debido al motivo del empleado para reportar el acto indebido;
- la divulgación se hizo mientras el empleado se encontraba fuera de servicio;
- la divulgación se hizo durante el desempeño normal de sus funciones, si el empleado puede demostrar que la acción de personal se tomó en represalia por la divulgación; o
- el tiempo que ha pasado desde que ocurrieron los eventos descritos en la divulgación.

La Ley WPEA protege las divulgaciones que un empleado considera que, razonablemente, son evidencia de censura relacionadas con investigación, análisis o información técnica que ocasiona, u ocasionará, un desperdicio craso o una mala administración gubernamental crasa, un abuso de autoridad, un peligro considerable y específico para la salud o la seguridad pública, o alguna violación de ley. La Ley expande las penalidades impuestas por violar las protecciones a los denunciantes y establece el puesto del Procurador de Protección a los Denunciantes ("Whistleblower Protection Ombudsman").

La Oficina del Fiscal Especial (OSC, por sus siglas en inglés) es una agencia federal independiente que sirve al Congreso de los Estados Unidos en la investigación de las represalias contra empleados federales denunciantes. La OSC tiene la autoridad de exigir a la agencia que elimine las represalias tomadas, que compense al empleado que fue víctima de las represalias y que emprenda acciones contra el supervisor que tomó las represalias. Además, la OSC puede iniciar una acción contra la agencia si esta se niega a eliminar las represalias.

Un empleado que considere que se han tomado represalias en su contra puede presentar una querrela en la página web de la OSC o enviarla por correo a: OSC, 1730 M Street, N.W., Ste. 218, Washington, D.C., 20036. También puede enviarla por fax al (202) 254-3711.

Los supervisores deben recibir adiestramiento en cuanto a cómo responder a las querellas de represalias contra denunciantes. Todo supervisor que tome represalias contra un denunciante podría estar sujeto a una suspensión mínima de 3 días y a la remoción de su puesto si toma represalias por segunda ocasión.

Las protecciones a denunciantes no están dirigidas a prevenir otras acciones de personal por parte del supervisor que puedan ser meritorias. Si un supervisor está al tanto de las divulgaciones protegidas de un empleado, el supervisor debe consultar con el personal de Recursos Humanos al tomar cualquier acción de personal relacionada con el empleado denunciante.

El Congreso requiere que cada OIG designe un Coordinador de Protección a Denunciantes (“Whistleblower Protection Coordinator” o WPC, por sus siglas en inglés). Este Coordinador instruye a los empleados de HUD en cuanto a la prohibición de tomar represalias por divulgaciones protegidas. El Coordinador también instruye a los empleados, que han realizado o que están considerando realizar una divulgación protegida, en cuanto a sus derechos y a los remedios contra la toma de represalias por divulgaciones protegidas. El Coordinador no es un representante legal, defensor o agente del empleado o ex empleado.

Puede comunicarse con el Coordinador de Protección a Denunciantes de HUD por correo electrónico a: whistleblower@hudoig.gov. Si desea formular una querrela por represalias, visite <https://www.hudoig.gov/hotline/whistleblower-retaliation-complaint-form>.

8.1.1. Protección a denunciantes con relación a subvenciones y contratos federales

La información divulgada por denunciantes con respecto a subvenciones y contratos federales juega un papel fundamental para asegurar que los administradores de fondos y los contratistas utilicen los fondos de una forma honesta, eficiente y responsable. Con frecuencia, los empleados de los administradores de fondos y contratistas federales están en la mejor posición para detectar el desperdicio, el fraude y el abuso. Al reconocer este hecho, el Congreso aprobó leyes para proteger a los empleados denunciantes contra represalias.

La Ley de Autorización de Defensa Nacional de 2013 (NDAA, por sus siglas en inglés), estableció un programa piloto que prohíbe que un empleado de un contratista, subcontratista, administrador de fondos o subadministrador de fondos federal sea despedido, degradado u objeto de algún tipo de discriminación por hacer una divulgación protegida como denunciante. En el año 2016, el Congreso enmendó el programa para dar carácter permanente a dichas protecciones. Véase “Enhancement of Contractor Protection from Reprisal”, 41 U.S.C. § 4712 [Mejora a la protección a contratistas contra represalias].

Los empleados de un contratista, subcontratista, administrador o subadministrador de fondos federales, o personas que hayan establecido un contrato de servicios profesionales con una agencia federal, están cubiertos bajo esta protección. Las personas que reciben asistencia federal no están cubiertas.

Un empleado hace una divulgación al proveer información relacionada a una subvención o contrato federal que el empleado razonablemente considera que es evidencia de:

- la violación de una ley, regla o reglamento;
- mala administración crasa;
- desperdicio craso de fondos;
- abuso de autoridad;
- un peligro para la salud o la seguridad pública

La divulgación debe hacerse a:

- un funcionario administrativo u otro empleado del contratista, subcontratista o administrador de fondos que tiene la responsabilidad de investigar, descubrir o manejar los casos de conducta indebida; un empleado federal responsable de supervisar la subvención o contrato;
- el Inspector General;
- la Oficina de Control y Fiscalización del Gobierno (GAO, por sus siglas en inglés);
- el Congreso de los Estados Unidos;
- un tribunal o un gran Jurado; o
- el Departamento de Justicia.

8.2 Derecho del empleado a contactar a la OIG o al Congreso

De acuerdo con la Sección 7(C) de la Ley del Inspector General de 1978, según enmendada, cualquier empleado que tenga autoridad para tomar, dirigir a otros para tomar, recomendar o aprobar una acción de personal, no deberá, con respecto a dicha autoridad, tomar ni amenazar con tomar ninguna acción contra un empleado como represalia por presentar una querrela o divulgar información a un Inspector General, a menos que la querrela se haya presentado o la información se haya divulgado a sabiendas de que era falsa o con deliberada desconsideración por la veracidad o falsedad de dicha información.

De acuerdo con lo estipulado en 5 U.S.C. § 2302(B)(13), queda prohibido que una agencia imponga alguna política o acuerdo de no divulgación si dicha política o acuerdo no informa al empleado que la política o acuerdo no altera el derecho del empleado a comunicarse con el Congreso o reportar a un Inspector General la violación de una ley, regla o reglamento, la malversación, un desperdicio craso de fondos, un abuso de autoridad o un peligro considerable y específico a la salud o la seguridad pública, o cualquier otra protección a denunciantes. Este estatuto no autoriza la falta retención de información al Congreso o la toma de alguna acción de personal contra un empleado que revele información al Congreso.

De acuerdo con lo dispuesto en 5 U.S.C. § 2302 (C), los jefes de agencia tienen el deber de informar a los empleados sobre los derechos y remedios que tienen disponibles con respecto a la divulgación de información, lo que incluye cómo divulgar información legalmente al Inspector General de una agencia, del Congreso o a otro empleado de agencia designado para atender dichas divulgaciones.

8.3 Código Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico

Uno de los propósitos principales del Código Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico, la Ley-2018, según enmendada, es consolidar todas las leyes anticorrupción en un solo código.

El Código ofrece protecciones para los denunciantes al prohibir a las entidades privadas y a los funcionarios gubernamentales “hostigar, discriminar, despedir, amenazar o suspender algún beneficio, derecho o protección” a una persona que ha provisto información, ha cooperado o ha fungido como testigo en una investigación que conduzca a alguna denuncia, acusación, convicción, acción civil o administrativa, por conducta relacionada con el uso ilegal o malversación de fondos públicos u otros actos de corrupción. El Código también permite a los denunciantes reclamar daños mediante acciones de naturaleza civil, por violaciones a las prohibiciones establecidas en contra de las represalias. De igual forma, el Código reconoce el derecho de los denunciantes a solicitar y recibir asesoramiento y/o representación legal gratuita por parte del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos, con el fin de iniciar o participar en algún procedimiento civil, criminal o administrativo derivado del Código.

Refiérase a la Ley 2-2018, según enmendada, para obtener más información sobre las protecciones y remedios reconocidos para los denunciantes en el *Código Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico*.

8.4 Información de Identificación Personal

De acuerdo con lo estipulado en 2 C.F.R. § 200.303 con respecto a los controles internos de una entidad no federal, Vivienda garantiza la protección de toda la Información de Identificación Personal obtenida.

Vivienda ha establecido una Política sobre Información de Identificación Personal, Confidencialidad y No Divulgación dirigida a proteger el derecho a la confidencialidad y la protección de información confidencial o sensible en todos los procesos de Vivienda y del Programa CDBG-DR. La confianza y la credibilidad de los programas CDBG-DR se fortalece al recalcar la importancia de una observancia estricta de los procedimientos de confidencialidad. Entre otros temas, la Política sobre Información de Identificación Personal, Confidencialidad y No Divulgación también ayudará a proteger la información confidencial o restringida de los participantes, empleados, subrecipientes y contratistas del Programa CDBG-DR contra cualquier posible violación.

El documento de la Política sobre Información de Identificación Personal, Confidencialidad y No Divulgación está disponible en www.cdbg-dr.pr.gov.

9 Tipos Comunes de Fraude

De acuerdo con la Oficina del Inspector General (OIG) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), los tipos de fraude más comunes son los siguientes:

9.1 Subvenciones para la Recuperación en casos de Desastre

DUPLICACIÓN DE BENEFICIOS:

Este tipo de fraude ocurre cuando las víctimas de desastres solicitan y reciben beneficios de múltiples agencias. Se ve con frecuencia en la duplicación de asistencia para subsidios de alquiler y reparaciones.

RECLAMACIONES FALSAS:

Los propietarios de vivienda reclaman, de forma falsa, daños a una residencia primaria, cuando en realidad se trataba de una propiedad de inversión. Las propiedades de alquiler no son elegibles para recibir fondos para reparaciones. Esto también se refiere a casos en los que los beneficiarios, de forma fraudulenta, reciben subsidios bajo la Sección 8, cuando en realidad son propietarios de una vivienda que no sufrió daños. Estas personas subalquilan la unidad alquilada bajo la Sección 8 y se quedan con el pago del alquiler como ganancia.

FRAUDE EN LOS CONTRATOS DE REPARACIÓN:

Estos son casos de compañías de reparaciones al hogar que firman contratos para realizar trabajos, pero realizan trabajos de mala calidad o abandonan la obra tras recibir el pago, luego de realizar poco o ningún trabajo.

Véase también "Fraude Intersectorial".

9.2 Fraude Intersectorial

En los proyectos de Vivienda Pública y Multifamiliares o en las organizaciones de Desarrollo Comunitario que reciben fondos de HUD, pueden ocurrir los siguientes tipos de fraude.

ROBO Y DESFALCO:

En varios programas de HUD, a los administradores y participantes se les podría confiar dinero en efectivo y activos, los cuales podrían tomar para su uso personal. El desfalco puede cometerse de muchas maneras, desde simplemente tomar dinero de una caja registradora o emitir cheques para cambiarlos y usar el dinero, hasta métodos más elaborados para ocultar el robo, tales como falsificar facturas y el uso indebido de tarjetas de crédito de la organización subvencionada por HUD. Otros ejemplos incluyen robar recibos de alquiler o de lavandería; falsificar depósitos, cheques u otras cuentas, u otorgarse bonos. Otras prácticas incluyen contratar empleados "fantasma" y cambiar

los cheques de nómina para su uso personal, así como utilizar personal, materiales o equipo para su uso personal, lo que también constituye un acto de fraude.

FRAUDE EN LAS CONTRATACIONES Y ADQUISICIONES:

Existen múltiples variaciones de estos tipos de fraude, que pueden involucrar tanto a funcionarios de adquisiciones y contrataciones como a licitadores que trabajan por cuenta propia o en complicidad para cometer fraude. Estas incluyen:

- Una certificación falsa de cumplimiento con los reglamentos y leyes o requisitos necesarios para obtener un contrato
- Actuar en complicidad con otros para obtener un contrato mediante la manipulación de licitaciones, licitaciones fantasma o alteradas, o licitaciones divididas ["bid splitting"]
- Falsificar información en las propuestas de contratos
- Usar fondos federales para adquirir artículos que no son para uso gubernamental
- Facturar más de un contrato por el mismo trabajo
- Facturar por gastos no incurridos como parte del contrato
- Facturar por trabajos que nunca se realizaron
- Falsificar datos tales como credenciales, experiencia de los empleados, tarifas, fianzas falsas o defectuosas y resultados de pruebas o inspecciones
- Abusar de las órdenes de modificación;
- Hacer ofertas por un valor inferior ["underbidding"] para ganar un contrato y coludir con un oficial de adquisiciones para obtener beneficios mediante órdenes de modificaciones innecesarias
- Sustituir los materiales aprobados con productos no autorizados
- Hacer falsas representaciones sobre el estatus de un proyecto para continuar recibiendo fondos gubernamentales
- Cobrar tarifas más altas que las establecidas o negociadas en la licitación o contrato

SOBORNOS Y COMISIONES ILÍCITAS:

Esto ocurre cuando los licitadores ofrecen dinero u otros artículos de valor a los oficiales de contratación para que se les otorgue una subvención (soborno) o cuando los oficiales de contratación exigen fondos o artículos de valor a los licitadores a cambio de otorgarles un contrato (comisiones ilícitas o "kickbacks").

CONFLICTOS DE INTERÉS:

Ocurre cuando personas en posiciones de confianza utilizan su autoridad para desviar contratos o beneficios de programas hacia sus propios negocios no divulgados, familiares o socios de negocios.

ESTAFAS EN LAS REDES SOCIALES:

Los programas han identificado distintos esquemas de estafas en los que se utilizan páginas web y otros portales de redes sociales para inducir a las personas a enviar dinero a cambio de recibir distintos beneficios, subvenciones o contratos de HUD. En ocasiones, se promocionan falsamente como representantes del gobierno o agentes de HUD para promover su esquema.

ROBO DE IDENTIDAD:

Los administradores del programa y otros individuos que roban identidades o crean identidades falsas para solicitar o recibir ilegalmente distintos beneficios subvencionados por HUD, tales como subsidios de alquiler, hipotecas o fondos de programas de subvención en bloque.

9.3 Fraude en Programas de Subsidio de Alquiler

El fraude en el subsidio de alquiler involucra a varios tipos de actores malintencionados, entre los que figuran administradores, arrendadores de viviendas bajo la Sección 8 e inquilinos.

SOLICITAR O ACEPTAR SOBORNOS:

El personal a cargo del procesamiento de solicitudes y recertificaciones, los funcionarios que trabajan con el procedimiento para presentar quejas y otros empleados podrían solicitar o aceptar sobornos de un inquilino o ayudar a un solicitante a entrar o permanecer en una unidad (o recibir prioridad en la lista de espera). Los inspectores podrían solicitar o aceptar sobornos para aprobar las inspecciones de las unidades.

FACTURACIÓN FALSA:

Consiste en facturar por una unidad que está vacante o que está ocupada por un inquilino que no es elegible.

CONFLICTO DE INTERÉS:

Existe conflicto de interés al alquilar una propiedad a un pariente o permitir que ellos o que un pariente sean un arrendador bajo la Sección 8. Los comisionados (con excepción de los comisionados residentes), funcionarios y las personas que influyen en la política de una Agencia de Vivienda Pública (PHA, por sus siglas en inglés) no pueden vivir en una unidad que esté subvencionada por la Sección 8.

HOSTIGAMIENTO SEXUAL / EXTORSIÓN:

En lugar de solicitar dinero, los administradores de programas, así como los arrendadores e inspectores pueden solicitar favores sexuales a cambio de que un solicitante/inquilino consiga o permanezca en una unidad subvencionada.

FRAUDE POR ARRENDADORES BAJO LA SECCIÓN 8:

Los arrendadores bajo la Sección 8 cometen fraude al solicitar pagos adicionales a los inquilinos por encima de la renta reportada a la autoridad de vivienda.

FRAUDE POR INQUILINOS Y SOLICITANTES:

Los solicitantes cometen fraude al falsificar la información sobre sus verdaderos ingresos y activos o sobre sus circunstancias familiares con el propósito de ser elegibles para recibir subsidio o aumentar su subsidio de alquiler.

9.4 Seguro Hipotecario para Viviendas Unifamiliares

FRAUDE CON FINES DE LUCRO:

Este tipo de fraude consiste en un complejo esquema de lucro que involucra a múltiples profesionales de entidades prestatarias que intentan defraudar al prestamista hipotecario por grandes sumas de dinero. Entre los individuos figuran un “straw borrower” (un cómplice que solicita el préstamo bajo la instrucción de un conspirador), un tasador o agente de bienes raíces deshonesto y/o un agente de cierre deshonesto que trabajan en conjunto para obtener un préstamo grande para el cual no cualifican. Algunos casos han involucrado cientos de préstamos y millones de dólares.

PRÉSTAMOS PREDATORIOS:

Otra forma de fraude con fines lucrativos conlleva tácticas de presión para hacer que las personas compren una casa para la cual no cualifican. Los estafadores suelen falsificar los documentos sin el conocimiento de los compradores.

FRAUDE AL DECLARAR INGRESOS:

Una de las formas más comunes de fraude hipotecario es cuando el comprador exagera sus ingresos. Esto le permite cualificar para un préstamo u obtener un préstamo por una cantidad mayor.

FRAUDE MEDIANTE CARTAS DE REGALO:

A menudo, las personas toman dinero prestado de sus familiares para dar el depósito para la compra de una propiedad. Sin embargo, tratar este dinero como un regalo reduce la cantidad de deuda que la persona aparenta tener, lo que posiblemente provocaría que el prestamista hipotecario apruebe un préstamo que de lo contrario rechazaría.

FRAUDE SOBRE LA OCUPACIÓN:

Esto ocurre cuando un comprador quiere obtener una hipoteca para adquirir una propiedad de inversión, pero alega que vivirá en la propiedad. Las entidades

prestatarias suelen cobrar intereses más altos en las hipotecas para propiedades de inversión, ya que estas implican un riesgo mayor para el prestamista hipotecario.

FRAUDE EN LAS TASACIONES:

Esto ocurre cuando se minimiza o se exagera deliberada o fraudulentamente el valor de una propiedad. Cuando se exagera el valor de la propiedad, el estafador recibe más dinero para el préstamo. Cuando se minimiza el valor, se hace para conseguir un precio más bajo en una propiedad ejecutada de manera que el estafador no tenga que pagar el valor total de la propiedad. Los préstamos ficticios o "air loans" son otro tipo de fraude en las tasaciones, en los que se utilizan tasaciones falsas para respaldar propiedades inexistentes.

FRAUDE FRAGMENTADO ("CHUNKING"):

El "chunking" o fragmentación es el término que se utiliza para describir la obtención de múltiples préstamos sobre una misma propiedad al mismo tiempo y de diferentes entidades prestatarias. Esto también se encuentra en el programa de Préstamos para Mejoras al Hogar del Título 1, en el que los estafadores solicitan múltiples préstamos para mejoras a la misma propiedad.

FRAUDE EN LAS REFERENCIAS DE EMPLEO:

Esto ocurre cuando un prestatario dice trabajar por cuenta propia en una compañía inexistente o afirma tener una posición más alta en una compañía real para tergiversar sus ingresos, con el fin de obtener un préstamo hipotecario.

REMODELACIÓN DE PROPIEDADES PARA REVENTA ("PROPERTY FLIPPING"):

Este esquema involucra la compra de propiedades de bajo costo, hacerles pocas o ninguna reparación y venderlas rápidamente, a menudo el mismo día, para obtener enormes ganancias. El esquema se hace posible mediante tasaciones fraudulentas. El "flipping" es legal, siempre y cuando haya una tasación válida que apoye el valor aumentado de la propiedad.

FRAUDE EN LA MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS Y "RESCATE" PARA EVITAR EJECUCIONES HIPOTECARIAS:

Los prestatarios que se atrasan en sus pagos o caen en incumplimiento (incumplen tres pagos) pueden ser víctimas de estafadores que les ofrecen ayuda si tramitan sus pagos a través de ellos. La mayoría de las veces, los estafadores reciben los pagos y no ofrecen ningún servicio. Los prestatarios no se dan cuenta del fraude hasta que reciben una notificación de embargo o desahucio. A veces los estafadores logran que el prestatario les ceda el título de propiedad y luego los obligan a abandonar la propiedad para venderla con el fin de obtener ganancias. Estos estafadores podrían promocionar

programas de asistencia gubernamental falsos o hacerse pasar por representantes de HUD.

AUDITORÍA FORENSE DE HIPOTECAS:

Debido a que HUD prohíbe el pago por adelantado por servicios de asesoría de préstamos, los estafadores suelen vender servicios como supuestas "auditorías forenses de hipotecas". En estas auditorías, se revisan los documentos de los préstamos hipotecarios para determinar si el prestamista hipotecario cumplió con las leyes estatales y federales correspondientes. El estafador alega que el informe de auditoría le ayudará a evitar un embargo, a obligar al prestamista a realizar una modificación de la hipoteca, o quizás hasta una cancelación del préstamo. Por lo general, el estafador solicitará un pago por adelantado para ofrecer este servicio.

DEMANDA DE LITISCONSORCIO ("MASS JOINDER LAWSUIT"):

El estafador, que a menudo es un abogado, una firma de abogados o un socio de mercadeo, promete que puede obligar a los prestamistas hipotecarios a modificar los préstamos. Este intentará "vender" la participación en un pleito legal contra el prestamista hipotecario, alegando que el propietario no podrá participar en el pleito hasta tanto pague una comisión por adelantado.

ESQUEMA DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA O ARRENDAMIENTO INVERSO ("LEASEBACK"):

En este esquema de fraude conocido como "leaseback", el propietario cede el título de su casa como parte de un trato que le permitirá quedarse como arrendatario, bajo la promesa de que podrá comprar su casa de nuevo en un futuro. Sin embargo, el estafador no tiene la intención de venderle la casa de nuevo, sino que se apropia de los pagos mensuales de "alquiler" y deja que se ejecute la hipoteca.

RADICACIÓN DE QUIEBRA PARA EVITAR LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA:

El estafador promete negociar con el prestamista o conseguir refinanciamiento a favor del prestatario si este le paga una comisión por adelantado. No obstante, en lugar de contactar al prestamista o conseguir refinanciamiento, el estafador se queda con el dinero y radica un caso de quiebra a nombre del prestatario, en ocasiones sin el conocimiento de este.

FRAUDE DE HIPOTECA REVERTIDA:

La hipoteca revertida (una hipoteca de conversión del capital sobre la vivienda o HECM, por sus siglas en inglés) se utiliza para estafar a las personas de mayor edad y robarles el capital de sus viviendas. Los estafadores usan tácticas de presión para aprovecharse de la incapacidad de estas personas y lograr que soliciten una hipoteca revertida. Luego, estos se quedan con las ganancias. En ocasiones, el estafador falsifica

la firma del envejeciente en los documentos sin su conocimiento. Lamentablemente, muchos casos involucran a familiares, amigos o cuidadores. En otros fraudes de hipotecas revertidas, los estafadores convencen a envejecientes de solicitar una hipoteca HECM e invertir las ganancias en una cartera de inversiones que los estafadores están vendiendo. Estos obtienen ganancias de los cargos pagados por los envejecientes o la inversión, en sí, suele ser una estafa.

FRAUDE DE VENTA CORTA ("FLOPPING"):

Una venta corta o "short sale" es una donde el producto de la venta de la propiedad es menor que el balance adeudado en el préstamo hipotecario. El fraude puede ocurrir si el vendedor o un comprador convence al prestamista hipotecario que el valor de la propiedad es inferior a su valor real. Luego que el prestamista hipotecario aprueba la venta corta, el vendedor o comprador revende la propiedad a un precio más alto a un nuevo comprador y se apropia de la diferencia. (A esto se le llama "flopping", por su parecido con el término "flipping".)

FRAUDE DE VENTA CORTA (NEGOCIADORES DE VENTAS CORTAS PREDATORIAS):

Esta es una versión del esquema de "rescate" para evitar la ejecución hipotecaria que involucra a prestatarios con propiedades cuyo valor es menor al balance pendiente del préstamo hipotecario ("underwater"). Los estafadores hacen creer a los prestatarios, quienes están desesperados por vender sus propiedades, que pueden ayudarles a hacerlo si pagan un monto por adelantado. Luego de efectuado el pago, estos no proveen ninguna ayuda y desaparecen con el dinero.

FRAUDE DE CIUDADANO SOBERANO:

Los ciudadanos soberanos son individuos que no son reconocidos por el gobierno de los Estados Unidos y ocupan o toman posesión ilegalmente de propiedades vacantes. Estos se aprovechan de leyes estatales que requieren que los secretarios de los condados acepten y archiven cualquier escritura de renuncia a una propiedad que se les presente, siempre y cuando los formularios estén debidamente firmados y se hayan hecho los pagos correspondientes. No se requiere ninguna prueba de titularidad. El verdadero dueño de la propiedad tiene la responsabilidad de ir al tribunal y aclarar el título. También hay casos en los que un ciudadano soberano ha alquilado una propiedad de bienes raíces reposeída (REO, por sus siglas en inglés) de HUD a arrendatarios desprevenidos. Los ciudadanos soberanos han comenzado a participar como arrendadores en programas de Vales para Viviendas subsidiadas por HUD bajo la Sección 8, usando propiedades que no les pertenecen. Estos presentan títulos fraudulentos a las autoridades de vivienda para establecer derechos de propiedad y participar como arrendadores. Los ciudadanos soberanos también han estado activos en esquemas fraudulentos de ayuda para evitar la ejecución de hipoteca.

DESFALCO DE LAS GANANCIAS DEL CIERRE:

En este esquema, los abogados de cierre reciben ganancias por el préstamo y se quedan con una parte o la totalidad del dinero. El volumen de transacciones y la mala contabilidad ocultan este fraude.

9.5 Seguro Hipotecario para Viviendas Multifamiliares

FRAUDE PARA APROPIARSE DEL CAPITAL ACUMULADO DE UNA PROPIEDAD ("EQUITY SKIMMING"):

Cuando los proyectos multifamiliares caen en incumplimiento o tienen una situación de liquidez insuficiente, no pueden retirar fondos de los proyectos para otros usos. Los propietarios de proyectos que mienten u ocultan estos retiros violan el Título 12 del Código de los Estados Unidos (12 U.S.C. § 1715Z-19).

IDENTIDAD DE LAS COMPAÑÍAS DE INTERÉS:

Cuando los propietarios contratan a un agente de administración u otros servicios para un proyecto multifamiliar, deben divulgar cualquier interés financiero que puedan tener en la compañía contratada. Mentir acerca de su participación en una certificación de HUD, es una violación que se considera como una declaración falsa.

CERTIFICACIONES FALSAS:

En ocasiones, los propietarios certifican a HUD en sus facturaciones que sus unidades están ocupadas o que las unidades cumplen con los estándares de calidad de vivienda, a pesar de que dichas aseveraciones son falsas.

LAVADO DE DINERO:

Esto ocurre cuando los funcionarios de una compañía hipotecaria reciben pagos de préstamos de viviendas multifamiliares, pero no transfieren las ganancias a los inversionistas de la cartera de hipotecas.

FRAUDE AL CRÉDITO CONTRIBUTIVO PARA VIVIENDAS DE BAJOS INGRESOS:

Algunos desarrolladores que construyen viviendas asequibles bajo el programa de créditos contributivos para viviendas de bajo ingreso inflan sus costos de construcción para obtener préstamos más grandes y apropiarse de los fondos adicionales.

Véase, además, las secciones sobre Fraude en programas de Subsidios de Alquiler y Fraude Intersectorial.

9.6 Planificación y Desarrollo Comunitario

Véase la sección sobre Fraude Intersectorial, donde se discuten la mayoría de los delitos cometidos en los programas de Planificación y Desarrollo Comunitario.

9.7 Vivienda Pública

Véase las secciones sobre Fraude en programas de Subsidio de Alquiler y Fraude Intersectorial, donde se discuten la mayoría de los delitos cometidos en los programas de Vivienda Pública.

10 Información de contacto

Si tiene alguna pregunta o desea reportar un incidente de fraude, desperdicio, abuso o malversación, comuníquese con:

Para reportar al Programa CDBG-DR de Vivienda	
Línea Directa CDBG-DR	787-274-2135 (inglés/español/TTY)
Correo postal	Departamento de la Vivienda de Puerto Rico Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR P.O. BOX 21355 San Juan, PR 00928-1355
Correo electrónico	hotlineCDBG@vivienda.pr.gov
Página web	www.cdbg-dr.pr.gov
En persona	Solicite una reunión con el Subdirector de Auditoría de la Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR de Vivienda, ubicada en la Oficina Central de Vivienda en el 606 de la Avenida Barbosa, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, PR 00918.

Para reportar a la Oficina del Inspector General de HUD	
Línea Directa de la OIG de HUD	1-800-347-3735 (sin cargos) 787-766-5868 (en español)
Correo postal	HUD Office of Inspector General (OIG) Hotline 451 7th Street SW Washington, D.C. 20410
Correo electrónico	HOTLINE@hudoig.gov
Página web	https://www.hudoig.gov/hotline

FIN DEL DOCUMENTO.