



CDBG-DR

GUÍAS DEL PROGRAMA

**PROGRAMA DE BRECHA CDBG-DR DE LOS CRÉDITOS
CONTRIBUTIVOS DE VIVIENDA POR INGRESOS BAJOS
(Programa LIHTC)**



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO

14 de julio de 2026

V.7

Esta página se dejó intencionalmente en blanco.

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO
CDBG-DR GUÍAS DEL PROGRAMA
PROGRAMA LIHTC
CONTROL DE VERSIONES

NÚMERO DE VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN
1	21 de febrero de 2019	Guías Originales
2	30 de julio de 2019	Enmiendas a las secciones: 1 y 3 Secciones añadidas: 2, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 15, 16 y 17
3	16 de febrero de 2021	Se realizaron cambios a través de todo el documento. Estos cambios fueron marcados en gris para su conveniencia y fácil identificación.
4	24 de enero de 2021	Se realizaron cambios a través de todo el documento, los cuales están marcados en gris.
5	12 de mayo de 2022	Se realizaron cambios a través de todo el documento, los cuales están marcados en gris.
6	14 de junio de 2022	Enmienda a la sección 6.
7	14 de julio de 2026	Enmiendas a las secciones: 2, 3, 6, 7, 7.3, 8, 8.1, 9, 9.1, 9.2, 9.3, 10, 12.4, 13.3 y 16. Las modificaciones y contenido añadido a lo largo del documento están resaltadas en gris.

Tabla de Contenido

1. Descripción General.....	7
2. Definiciones.....	8
3. Descripción del Programa	15
4. Objetivo nacional	17
5. Actividades elegibles	17
6. Metodología del Programa.....	18
7. Proyectos elegibles	21
7.1 Fase 1 – Fase LIHTC de 9%, bajo el QAP 2016	21
7.2 Fase 2 – Fase LIHTC de 4%, bajo el QAP 2020	22
7.3 Proyectos de vivienda pública	22
8. Requisitos de construcción	23
8.1 Implementación de las Normas de Construcción Ecológica.....	23
8.2 Requisitos de infraestructura de banda ancha.....	26
8.3 Requisitos de accesibilidad.....	27
9. Requisitos ambientales	28
9.1 Revisión Ambiental	28
9.2 Nivel de evaluación ambiental	30
9.2.1 Actividades exentas	30
9.2.2 Actividades categóricamente excluidas.....	31
9.2.3 Actividades que requieren una evaluación ambiental	32
9.3 Ley de Prevención del Envenenamiento con Pintura a Base de Plomo.....	33
9.3.1 Prevención del envenenamiento con pintura a base de plomo en ciertas estructuras residenciales.....	33
9.3.2 Evaluación de peligro de plomo	35
9.4 Ley sobre la Reducción de Riesgos Provocados por la Pintura con Base de Plomo en Residencias.....	36
9.5 Estudios de asbesto.....	37
9.6 Requisitos del Programa de Seguro contra Inundaciones.....	38

10. Duplicación de beneficios (DOB)	40
10.1 Préstamos de la SBA rechazados por los solicitantes	42
10.2 Préstamos de la SBA cancelados	43
10.3 Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones de FEMA (NFIP)	43
11. Monitoreo de cumplimiento	44
11.1 Requisitos de ocupación	45
12. Requisitos de financiamiento	47
12.1 Revisión de la combinación de subsidios y suscripción	47
12.2 Consideraciones sobre el financiamiento con fondos CDBG-DR	49
12.3 Gastos permitidos	49
12.4 Usos inelegibles de fondos CDBG-DR	50
12.5 Requisitos adicionales de financiamiento	52
12.6 Solicitudes de órdenes de cambio	54
12.7 Ingresos del Programa	55
13. Responsabilidades del desarrollador	55
13.1 Antes de la firma del Acuerdo CDBG-DR	55
13.2 Prerrequisitos para el desembolso inicial	60
13.3 Durante la construcción	60
13.4 Monitoreo del progreso de la construcción	60
13.5 Manejo del contratista	61
13.6 Cumplimiento reglamentario	61
13.7 Gestión financiera	62
13.8 Consideraciones legales	64
13.9 Finalización sustancial de la obra	65
13.10 Fase de alquiler	66
14. Mercadeo afirmativo y vivienda equitativa	66
15. Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles	69

16. Negocios y empresas minoritarias, negocios y empresas dirigidas por mujeres, negocios y empresas dirigidos por veteranos y zonas con exceso de mano de obra (M/WBE/VOBE/Labor Surplus)	70
17. Requisitos de Sección 3	72
18. Política de Acomodo Razonable	74
19. Cierre del proyecto por el desarrollador	76
19.1 Documentos adicionales.....	76
20. Disposiciones generales	77
20.1 Alcance de las Guías del Programa.....	77
20.2 Enmiendas a las Guías del Programa	77
20.3 Zonas de desastre.....	77
20.4 Prórrogas o extensión de términos	78
20.5 Periodo de tiempos establecidos	78
20.6 Notificaciones por escrito.....	78
20.7 Conflictos de interés.....	79
20.8 Participación ciudadana	81
20.9 Quejas de ciudadanos	82
20.10 Fraude, desperdicio, abuso o malversación de fondos.....	83
20.11 Leyes y reglamentos relacionados	86
20.12 Guías Intersectoriales	86
21. Supervisión del Programa	86
22. Cláusula de Separabilidad	87

1. Descripción General

Como consecuencia del paso de los huracanes Irma y María, Puerto Rico enfrenta una mayor necesidad de inventario de viviendas asequibles para alquiler. La reducción sustancial de unidades de vivienda disponibles causada por la destrucción de ambos huracanes, combinado con el aumento de residentes desplazados en necesidad de vivienda, representa un gran obstáculo a la recuperación a largo plazo. Se necesitan incentivos que estimulen el desarrollo y restablezcan el inventario actual de viviendas de alquiler nuevas o rehabilitadas, resilientes y asequibles. La utilización efectiva del Programa de Brecha CDBG-DR de los Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos (**LIHTC**, por sus siglas en inglés o **Programa**) en combinación con los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario-Recuperación ante Desastres (**CDBG-DR**, por sus siglas en inglés) potenciará tal incentivo.

El Programa de Brecha CDBG-DR de los Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos, según aprobado en el Plan de Acción de Puerto Rico para la Recuperación ante Desastres (**Plan de Acción**), según enmendado, proveerá el incentivo requerido para estimular el desarrollo y reestablecer el inventario actual de viviendas de alquiler nuevas o rehabilitadas, resilientes y asequibles.¹

El propósito del Programa es emplear los LIHTC para amplificar el impacto de los fondos CDBG-DR con el objetivo de aumentar el inventario de unidades de alquiler asequibles multifamiliares y para personas de edad avanzada. Para lograr este objetivo, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**) utilizará los fondos CDBG-DR para proveer financiamiento de brecha, mediante una subvención o un préstamo, maximizando así los LIHTC disponibles para el desarrollo o rehabilitación de viviendas de alquiler asequibles. Todos los desarrollos financiados a través de este Programa beneficiarán principalmente a las poblaciones de ingresos bajos y moderados (**LMI**, por sus siglas en inglés).

¹ El Plan de Acción para la Recuperación ante Desastres de Puerto Rico, según enmendado, está disponible en: <https://recuperacion.pr.gov/en/action-plan/> (inglés) y <https://recuperacion.pr.gov/plan-de-accion/> (español).

2. Definiciones

- **Accesible:** Cuando se utiliza con respecto al diseño, construcción o alteración de una instalación o parte de una instalación que no sea una unidad de vivienda individual, significa que cuando se diseña, construye o altera la instalación o parte de la instalación, las personas con discapacidades físicas pueden acceder, entrar o utilizar la instalación. Las frases “accesible a” y “usada por” son sinónimos de “accesible”.²
- **Acuerdo CDBG-DR:** El acuerdo contractual entre la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV) y el desarrollador para el uso de fondos CDBG-DR como financiamiento de brecha para proyectos con créditos contributivos de vivienda por ingreso bajo. Los fondos no podrán ser desembolsados si no se ha firmado un acuerdo.
- **Acuerdo de Cumplimiento Voluntario (VCA, por sus siglas en inglés):** Transacción total y voluntaria de una querella impugnada bajo la Ley de Equidad en la Vivienda entre HUD y una agencia pública, la AFV, Vivienda [Acuerdo de Conciliación y Acuerdo de Cumplimiento Voluntario entre HUD y Alicea Cruz, Wanda I. (Querellante) y Égida Vistas del Río-Yaritza Mateo Alvarado, Admn., María Collazo, Trabajadora Social, Vivienda y AFV (Querellados) del 21 de julio de 2016]; y la AVP [Acuerdo de Cumplimiento Voluntario entre HUD y la Administración de Vivienda Pública del 29 de septiembre de 2016]. El documento se emite por escrito y está firmado por las partes; aborda cada una de las violaciones citadas, especifica las medidas correctivas o reparadoras que se tomarán, dentro de un periodo de tiempo determinado, para estar en cumplimiento; garantiza que el discrimen no volverá a ocurrir; y estipula la ejecución por parte del Procurador General.
- **Acuerdo de Subrecipiente:** El contrato entre Vivienda y la AFV para administrar e implementar el Programa.

² Véase: 24 C.F.R. § 8.3 and § 8.4.

- **Adjudicación:** Significa la asignación de fondos CDBG-DR otorgados a proyectos cualificados de LIHTC para cubrir la brecha de financiamiento identificada y dar viabilidad financiera a los proyectos de LIHTC.
- **Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (AVP):** La AVP es una instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico creada en virtud de la Ley Núm. 66 del 17 de agosto de 1989, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico” (**Ley Núm. 66 de 17 de agosto de 1989**), 17 L.P.R.A. § 1001, *et seq.* La AVP es una Agencia de Vivienda Pública (**PHA**, por sus siglas en inglés) creada por ley para administrar el Programa de Vivienda Pública de Puerto Rico, con el propósito de proporcionar viviendas decentes, seguras y salubres de conformidad con lo establecido en la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, 42 U.S.C. §1437, *et seq.* (**Ley de Vivienda**), los reglamentos promulgados por HUD, la Ley Orgánica de la AVP y otras leyes, normas, reglamentos y ordenanzas federales o locales.
- **Agente de administración:** Una entidad que tiene responsabilidades diarias directas sobre una propiedad multifamiliar asegurada y/o asistida por HUD. El desarrollador es responsable de buscar y seleccionar un agente de administración que cumpla con los estándares establecidos en el Capítulo 2 del Manual de Agente de Administración de HUD (Manual 4381.5). La relación entre HUD, el desarrollador y el agente de administración se define y está sujeta a los requisitos y procedimientos establecidos en el Manual 4381.5.³
- **Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV):** La AFV es una instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico. Es el subrecipiente encargado de administrar este Programa.
- **Base cualificada:** Es la cantidad de base elegible que se utilizará para generar créditos contributivos para viviendas de bajos ingresos. La base adecuada se determina con base en porcentaje de la propiedad que se utilizará para proveer vivienda asequible.

³ El Manual de Agente de Administración del HUD (4381.5) está disponible (en inglés) en https://www.hud.gov/program_offices/administration/hudclips/handbooks/hsg/4381.5.

- **Código de Rentas Internas (IRC)**, por sus siglas en inglés): Es el conjunto de leyes que codifica todas las leyes contributivas federales y que el Servicio de Rentas Internas (**IRS**, por sus siglas en inglés) implementa mediante los Reglamentos del Tesoro y *Revenue Rulings* (dictámenes interpretativos de la ley fiscal).
- **Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos (LIHTC)**: Incluidos en la Ley de Reforma Contributiva de 1986, 26 U.S.C. § 1, *et seq.*, que incorporó la Sección 42 del Código de Rentas Internas para incentivar el desarrollo de viviendas asequibles. Hay dos tipos de créditos: el de nueve por ciento (9%), disponible para nuevas construcciones o rehabilitaciones que no son financiadas con bonos exentos de contribuciones, y el de cuatro por ciento (4%), disponible para viviendas existentes (adquisición) o para nuevas construcciones o rehabilitaciones financiadas con bonos exentos de contribuciones.
- **Daños sustanciales**: Se define como daños de cualquier tipo sufridos por una estructura por los cuales el costo de restaurar la estructura a su condición anterior a los daños serían igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) del valor de la estructura en el mercado antes de que ocurrieran los daños. 44 C.F.R. § 59.1.
- **Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (Vivienda)**: El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico ha sido designado como el recipiente responsable de administrar los fondos CDBG-DR asignados a Puerto Rico para la recuperación de los desastres causados por los huracanes Irma y María en el 2017. Vivienda es la entidad encargada de supervisar este programa.
- **Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de los E.E. U.U. (HUD)**, por sus siglas en inglés): Es la principal agencia federal responsable de programas relacionados con cubrir necesidades de vivienda no satisfechas, velar por el cumplimiento de la equidad en la vivienda y promover el desarrollo comunitario.
- **Desarrollador**: Cualquier individuo, asociación, corporación, empresa conjunta, o sociedad que lleva a cabo un desarrollo LIHTC bajo este Programa.

Al referirse al aspecto operacional de un proyecto, la entidad aplicable podría, de hecho, ser el Propietario.

- **Entidad Responsable (RE**, por sus siglas en inglés): Se define como un recipiente que recibe fondos CDBG⁴. La entidad responsable deberá completar el proceso de evaluación ambiental. También es responsable de garantizar el cumplimiento con la Ley Nacional de Política Ambiental de 1969 (**NEPA**, por sus siglas en inglés) 42 U.S.C. § 4321, *et seq.*, las leyes y autoridades federales, de emitir avisos públicos, de someter la solicitud de liberación de fondos y certificación (cuando sea requerido), y de asegurar que el Registro de Evaluación Ambiental (**ERR**, por sus siglas en inglés) esté completo. La entidad responsable deberá designar un Oficial Certificador (el “funcionario federal a cargo”) para garantizar que se cumpla con la NEPA y las leyes federales y autoridades citadas en 24 C.F.R. § 58.5. Además, el recipiente de los fondos es responsable de designar un Oficial Ambiental.
- **Fianza:** Se emite este tipo de fianza a una de las partes de un contrato como garantía contra el incumplimiento de la otra parte en el cumplimiento de las obligaciones especificadas en el contrato.
- **Fuerza mayor:** En caso de que ocurra un incendio, terremoto, desastre natural, huracán, motín, una acción de la autoridad gubernamental en su capacidad soberana, huelga, disputa o disturbio laboral, embargo, guerra, insurrección o disturbio civil, incluidas las inclemencias del tiempo, en adelante denominados colectivamente como causas de Fuerza Mayor, durante el término del Acuerdo, ni Vivienda ni la AFV ni el contratista serán responsables entre sí por el incumplimiento del Acuerdo (salvo las obligaciones de pago bajo el Acuerdo) mientras duren las condiciones causadas por dicho suceso.
- **Infraestructura de Banda Ancha:** Cables, fibras ópticas, alambrado, u otra infraestructura permanente (integrada a la estructura), incluida la infraestructura inalámbrica, siempre y cuando la instalación resulte en infraestructura de banda ancha en cada unidad de vivienda que cumpla con la definición de la Comisión Federal de Comunicaciones (**FCC**, por sus siglas en

⁴ Véase: 24 C.F.R. Parte 58.

inglés) vigente al momento de generarse los estimados de pre-construcción. La FCC define las velocidades de banda ancha como cien (100) megabits por segundo (Mbps) de descarga y veinte (20) Mbps de carga.⁵

- **Ingreso Familiar Promedio del Área (AMFI)**, por sus siglas en inglés): El ingreso familiar medio ajustado por el tamaño de la familia para un área particular. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (**HUD**, por sus siglas en inglés) ha ajustado los límites de ingresos para Puerto Rico. Los límites de ingresos ajustado son actualizados anualmente por HUD y pueden consultarse en el sitio web de HUD Exchange.⁶
- **Ingresos Bajos o Moderados (LMI)**: Poblaciones de ingresos bajos o moderados cuyos ingresos no son mayores del ochenta por ciento (80%) del Ingreso Familiar Promedio del Área, según establecido por HUD. Este estándar de ingresos cambia cada año y varía dependiendo del tamaño del hogar y el área geográfica. HUD ha calculado los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico a base de los cuales se determina el LMI.
- **Ingresos del programa**: Los ingresos del programa son ingresos brutos que se generan directamente de una actividad que recibe fondos CDBG. Estos ingresos están sujetos de forma perpetua a las reglas del Programa CDBG.
- **Ley de Equidad en la Vivienda de 1968 (FHA)**, por sus siglas en inglés): La Ley de Equidad en la Vivienda, 42 U.S.C. § 3601 *et seq.*, prohíbe el discrimen contra personas de clases protegidas en la venta o alquiler de vivienda, financiamiento de la vivienda o en otras actividades relacionadas con la vivienda. La Ley FHA requiere que todos los destinatarios de HUD y sus subrecipientes tomen medidas razonables para asegurar el acceso significativo de las clases protegidas a todos sus programas y actividades. La Ley FHA también requiere que HUD y los participantes de sus programas promuevan afirmativamente los objetivos de la Ley de Equidad de Vivienda.

⁵ Véase: <https://docs.fcc.gov/public/attachments/DOC-401205A1.pdf>

⁶Para información acerca de los Límites de Ingreso para Todas las Áreas de Puerto Rico, véase <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>

- **Ley de Personas con Discapacidades (ADA,** por sus siglas en inglés): La Ley ADA, 42 U.S.C. § 12101 *et seq.*, es una ley de derechos civiles que prohíbe el discrimen contra individuos con discapacidades en todos los ámbitos de la vida pública, incluidos el empleo, las escuelas, el transporte y todos los lugares públicos y privados que están abiertos al público en general.
- **Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA,** por sus siglas en inglés): La Sección 109 de la Ley HCDA, 42 U.S.C. § 5301, *et seq.*, prohíbe el discrimen por motivos de raza, color, origen nacional, discapacidad, edad, religión y sexo dentro de los programas o actividades de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG).
- **Mejora sustancial:** Se define como todo trabajo de reconstrucción, rehabilitación, adición u otra mejora realizada a una estructura, cuyo costo es igual o mayor del cincuenta por ciento (50%) del valor de la estructura en el mercado antes del comienzo de la construcción de la mejora. Este término incluye estructuras que han sufrido daños sustanciales, independientemente del trabajo de reparación realizado. No obstante, el término no incluye: (1) Cualquier proyecto de mejora en una estructura para corregir violaciones existentes a las especificaciones de los códigos estatales o locales de salud, sanidad o seguridad que han sido identificados por las autoridades encargadas del cumplimiento de los códigos locales y que son lo mínimo necesario para garantizar condiciones de vida seguras, o (2) Cualquier alteración de una “estructura histórica”, siempre y cuando dicha alteración no impida que la estructura mantenga su designación de “estructura histórica”.⁷
- **Normas Federales Uniformes de Accesibilidad (UFAS,** por sus siglas en inglés): Dicta estándares uniformes para el diseño, construcción y alteración de edificios que garantizan que individuos con discapacidades tengan acceso y uso adecuados de estos, de acuerdo con la Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968 (ABA, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. § 4151-4157.
- **Plan de Acción de Puerto Rico:** Define cómo se utilizará la asignación de fondos CDBG-DR otorgada por HUD para satisfacer las necesidades humanitarias de

⁷ Véase, 44 C.F.R. § 59.1.

los residentes de la Isla a través de la implementación de un programa de recuperación transformador. El Plan de Acción ofrece un análisis del cálculo inicial de los daños y describe los programas que atenderán las necesidades no satisfechas de vivienda, planificación, recuperación económica e infraestructura.⁸

- **Puesta en Servicio:** La fecha en que al menos una (1) unidad del proyecto está apta para ser ocupada. En Puerto Rico, esto se valida con la presentación de un Permiso de Uso emitido por la Oficina Municipal de Gerencia de Permisos con una jerarquía de I a V, o por la Oficina de Gerencia de Permisos de Puerto Rico (**OGPe**).
- **Razonabilidad de costo:** Costos de construcción que se consideran razonables y consistentes con los costos del mercado en el momento y el lugar de la construcción en cumplimiento con el Registro Federal Vol. 83, Núm. 157 (14 de agosto de 2018), 83 FR 40314.
- **Registro de Evaluación Ambiental (ERR, por sus siglas en inglés):** Un registro detallado que documenta la existencia de impactos negativos en una propiedad, los medios para mitigar los impactos negativos, alternativas al proyecto (de ser necesarias) y el rechazo de las actividades propuestas si todas las demás opciones fracasan y esto se convierte en la acción más prudente que se debe tomar.
- **Rehabilitación Sustancial:** Para los efectos de determinar cuándo se requiere la instalación de infraestructura de banda ancha como parte de la rehabilitación sustancial de una vivienda multifamiliar de alquiler, a menos que un programa lo defina de otro modo, se refiere a trabajos que involucren: (1) Trabajo significativo en el sistema eléctrico de la vivienda multifamiliar de alquiler. “Trabajo significativo” significa el reemplazo total del sistema eléctrico u otro trabajo cuyo costo estimado previo a la construcción es igual o mayor al setenta y cinco por ciento (75%) del costo de reemplazar todo el sistema eléctrico. En el caso de viviendas multifamiliares de alquiler de múltiples

⁸ El Plan de Acción para la Recuperación ante Desastres de Puerto Rico, según enmendado, está disponible en: <https://recuperacion.pr.gov/en/action-plan/> (inglés) y <https://recuperacion.pr.gov/plan-de-accion/> (español).

edificios con más de cuatro (4) unidades, “todo el sistema” se refiere al sistema eléctrico del edificio que se encuentra en rehabilitación, o (2) Rehabilitación de una vivienda multifamiliar de alquiler cuyo costo estimado previo a la construcción es igual a o mayor al setenta y cinco por ciento (75%) del costo total estimado de reemplazar la vivienda multifamiliar de alquiler una vez completada la rehabilitación. En el caso de viviendas de alquiler compuestas por múltiples edificios con más de cuatro (4) unidades, el costo de reemplazo debe ser el costo de reemplazo del edificio que se encuentra en rehabilitación.⁹

- **Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario – Recuperación ante Desastres (CDBG-DR):** Un término para la fuente de financiamiento de HUD asignada a entidades elegibles de recuperación ante desastres a través de asignaciones del Congreso.
- **Tasa de Alquiler LIHTC:** Las tasas de alquiler LIHTC están basadas en los niveles de ingresos por área geográfica y las restricciones de uso vinculadas a la unidad. Estas son informadas anualmente por HUD y, para este programa, por la AFV. Bajo este Programa, los ingresos LIHTC se consideraran LMI.
- **Vivienda pública:** Toda vivienda desarrollada con fondos del Gobierno de los Estados Unidos y/o del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que sea segura, salubre y adecuada para ser alquilada a familias de ingresos bajos.¹⁰

3. Descripción del Programa

El Programa LIHTC responde a la necesidad de viviendas de alquiler seguras, de calidad y asequibles en Puerto Rico. Los huracanes Irma y María devastaron el inventario, ya reducido, de viviendas de alquiler. Los edificios antiguos afectados por los huracanes deberán atenderse con un enfoque en la resiliencia. Más del setenta y seis por ciento (76%) del inventario de propiedades de alquiler de la Isla se construyó antes del 1990. Antes del paso de los huracanes, había 25,000 personas en la lista de espera de vivienda pública y 7,955¹¹ en la lista de espera de Sección 8. Además, hay

⁹ 24 C.F.R. § 5.100.

¹⁰ 17 L.P.R.A. § 1001.

¹¹ A junio de 2014.

más de 14,500 propiedades alquiladas y más de 13,300 casas propias en las que una (1) o más personas exceden la capacidad de la vivienda.¹²

Vivienda suscribió un Acuerdo de Subrecipiente (**SRA**, por sus siglas en inglés) con la AFV para utilizar fondos CDBG-DR para proveer financiamiento de brecha con el propósito de incrementar las fuentes de financiamiento público y privado disponibles para la construcción de unidades de vivienda de alquiler asequibles bajo el Programa LIHTC administrado por la AFV. Bajo un programa LIHTC típico, un desarrollador obtiene un préstamo de construcción y/o un préstamo permanente de una entidad privada o una agencia pública, financiamiento de brecha de una fuente pública o privada y capital de inversionistas privados a cambio de los LIHTC. Los fondos CDBG-DR cubrirán cualquier déficit (brecha) de capital y acelerarán el ritmo de los proyectos **cualificados** de nueva construcción y/o rehabilitación que están listos para comenzar.

El programa LIHTC, descrito por HUD como “el recurso más importante para crear viviendas asequibles en los Estados Unidos actualmente”,¹³ permite que individuos y entidades jurídicas reclamen créditos contributivos federales sobre ingreso a cambio de proveer vivienda de alquiler asequible. LIHTC ofrece dos tipos de créditos contributivos, a saber: un nueve por ciento (9%), y un cuatro por ciento (4%) **para proyectos de construcción nueva o rehabilitación financiados parcialmente mediante financiamiento** exento de impuestos. De acuerdo con el Código de Rentas Internas (**IRC**, por sus siglas en inglés), los porcentajes de créditos contributivos aplicables son los que rindan créditos, a través de un periodo de diez (10) años, con un valor actual igual a (i) un setenta por ciento (70%) de la base cualificada de un nuevo edificio que no está federalmente subsidiado para el año tributario y (ii) un treinta por ciento (30%) de la base cualificada de un edificio no descrito en el inciso (i).¹⁴ Como norma general, el crédito de nueve por ciento (9%) se concede a nuevas construcciones y está diseñado para financiar hasta un setenta por ciento (70%) de los costos elegibles de desarrollo. El crédito de cuatro por ciento (4%) está,

¹² Estudios Técnicos, Inc. (Ed.). (2018). *Report on the Housing Industry Situation* (pp. 5–6). San Juan, PR: Puerto Rico Builder's Association.

¹³ Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU., *Low-Income Housing Tax Credit*, (Rev. 24 de mayo de 2019), <https://www.huduser.gov/portal/datasets/lihtc.html>

¹⁴ 26 U.S.C. § 42(b)(1)(B)

generalmente, dirigido a proyectos de rehabilitación financiados por bonos exentos de impuestos y está diseñado para ofrecer un subsidio de hasta un treinta por ciento (30%).¹⁵

La AVP es la segunda agencia de vivienda pública más grande de los Estados Unidos, con más de 53,000 unidades en 327 propiedades. La AVP reportó que 15,386 unidades de vivienda pública presentaron reclamaciones iniciales de daños ascendentes a más de \$119 millones. La AVP ha implementado, como parte de un plan estratégico para el reposicionamiento de activos, estrategias de ingresos **mixtos** y financiación **mixta** para generar opciones de vivienda **altamente cualificadas y diversificadas**. En consonancia con esta estrategia, Vivienda **podrá destinar fondos específicos bajo este Programa LIHTC para responder a las necesidades de vivienda asequible con respecto a posibles proyectos de vivienda pública.**

Los desarrolladores que reciben fondos CDBG-DR deben garantizar el cumplimiento de todos los requisitos aplicables de acuerdo con las respectivas fuentes de financiamiento.

4. Objetivo nacional

El objetivo nacional de este Programa es beneficiar a personas de ingresos bajos o moderados (LMI) (por debajo del ochenta por ciento (80%) del Ingreso Familiar Medio del Área (AMFI) de acuerdo con los límites de ingresos modificados de HUD para CDBG-DR Puerto Rico).¹⁶ El objetivo se alcanzará cuando cada proyecto sea asequible y esté ocupado en al menos un cincuenta y un por ciento (51%) por **hogares** LMI, según definido por los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico.¹⁷

5. Actividades elegibles

De conformidad con lo establecido en 42 U.S.C. §5305(a)(4), las actividades autorizadas bajo este estatuto incluyen la limpieza, demolición, remoción, reconstrucción y rehabilitación de edificios y mejoras, incluida la asistencia provisional y el financiamiento de adquisiciones públicas o privadas para

¹⁵ <https://sgp.fas.org/crs/misc/RS22389.pdf>

¹⁶ 24 C.F.R. §570.483(b)(3).

¹⁷ Para información sobre los límites de ingresos de todas las áreas de Puerto Rico, consulte <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>.

reconstrucción o rehabilitación, así como la reconstrucción o rehabilitación de propiedades privadas, incluyendo la renovación de escuelas cerradas. La construcción de nuevas viviendas también es elegible según se establece en el Registro Federal Vol. 83, Núm. 28 (9 de febrero de 2018), 83 FR 5844, 5861. Dada la reducción del inventario de viviendas asequibles debido a los huracanes María e Irma, agravada por la falta de vivienda asequible y el estancamiento económico, el desarrollo de unidades de alquiler asequibles mediante nueva construcción es de vital importancia para la recuperación de Puerto Rico.

6. Metodología del Programa

De acuerdo con el ciclo de financiamiento del Plan de Asignación Cualificada de 2016¹⁸ (**QAP 2016**, por sus siglas en inglés) de 2016 de la AFV, hay varios proyectos con un nueve por ciento (9%) de LIHTC listos para comenzar. Para la segunda fase del programa, la AFV implementó el ciclo de financiamiento bajo el Plan de Asignación Cualificada de 2020 (**QAP 2020**, por sus siglas en inglés), para proyectos con un cuatro por ciento (4%) de LIHTC. Dependiendo de la disponibilidad de fondos CDBG-DR, la AFV podrá llevar a cabo rondas de financiamiento subsiguientes y continuará atendiendo la creciente necesidad de viviendas asequibles. Los fondos CDBG-DR, en conjunto con LIHTC y otros tipos de financiamiento, tienen el propósito de para maximizar las fuentes de fondos disponibles y crear proyectos que cumplan con múltiples objetivos.

El período de ejecución varía dependiendo del tipo de LIHTC aprobado para cada proyecto:

¹⁸ El término “Plan de Asignación Cualificada” se refiere a cualquier plan — (i) que establezca los criterios de selección que se utilizarán para determinar las prioridades de vivienda de la agencia de crédito de vivienda que son adecuados a las condiciones locales, (ii) que también da preferencia a la asignación fondos de créditos de vivienda entre los proyectos seleccionados para— (i) proyectos que benefician a inquilinos de ingresos bajos, (ii) proyectos comprometidos para beneficiar a inquilinos cualificados durante los períodos más extensos y (iii) proyectos que están ubicados en sectores censales cualificados (según se define en 26 U.S.C. § 42(d)(5)(B)(ii)) y cuyo desarrollo contribuye a un plan concertado de revitalización comunitaria, y (iii) que establece el procedimiento que la agencia (o un agente u otro contratista privado de dicha agencia) seguirá para monitorear el cumplimiento con lo dispuesto en esta sección y notificar al Servicio de Rentas Internas sobre todo incumplimiento del que dicha agencia tuviere conocimiento, así como para monitorear el cumplimiento con los estándares de habitabilidad mediante visitas regulares al lugar del proyecto. 26 U.S.C. § 42(m)(1)(B)

- **Proyectos de construcción nuevos con un 9% de LIHTC:** Se espera que la puesta en servicio sea no más tarde del cierre del segundo año natural luego del año natural en el que se asignó el 9% de LIHTC.
- **Proyectos de construcción nuevos con un 4% de LIHTC y financiación exenta de impuestos:** La Sección 42 del Código de Rentas Internas no requiere un período específico para completar la construcción (la puesta en servicio en Puerto Rico). Los propietarios del proyecto solicitarán la emisión del certificado de asignación del 4% de LIHTC una vez que se haya finalizado la construcción.
- **Todos los proyectos para adquisición y rehabilitación sustancial (9% y 4% de LIHTC - Exentos de impuestos):** Período de 24 meses seleccionado por el propietario del proyecto y puesta en servicio al concluir dicho período (o un período más corto, a elección del propietario del proyecto).
- No obstante, los fondos CDBG-DR deben utilizarse dentro del período de vigencia del Acuerdo de Subrecipiente.

Se espera que todos los proyectos inicien la construcción en un plazo de **cuarenta y cinco (45) a sesenta (60) días** luego de firmarse el Acuerdo CDBG-DR. Este plazo puede extenderse, según sea el caso, por circunstancias imprevistas o retrasos derivados de eventos fuera del control razonable del Desarrollador.

Al crear un inventario de viviendas de alquiler asequibles, este Programa subvenciona actividades elegibles, tales como la construcción y adquisición de viviendas, la implementación de las Normas de Construcción Ecológica, el cumplimiento de mayores requisitos de accesibilidad, infraestructura de banda ancha y otras actividades para suplementar el Programa existente de LIHTC.

Una realidad del mercado es que la industria de la vivienda ha experimentado desafíos y demandas económicas exacerbadas con respecto al inventario de viviendas asequibles. Como tal, los costos totales por pie cuadrado son significativamente altos. Bajo el Programa de Brecha CDBG-DR de los Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos y de conformidad con 83 FR 40314, todos los costos de construcción deben ser razonables y consistentes con los costos del mercado, en el momento y lugar de la construcción. Para asegurar que se cumplan los requisitos para el alcance de los Proyectos LIHTC, el Programa ha establecido los siguientes umbrales (*threshold*):

- Para Rehabilitación Sustancial, el costo de desarrollo no debe exceder \$734.04 por pie cuadrado (área habitable).
- Para Nueva Construcción, el costo de desarrollo no debe exceder \$616.00 por pie cuadrado (área habitable).

Vivienda establece los umbrales para permitir costos simplificados y garantizar que el límite de control propuesto para los costos de desarrollo¹⁹ por pie cuadrado sea razonable de acuerdo con el mejor uso de los fondos de CDBG-DR y en cumplimiento con la reglamentación federal. No obstante, los umbrales antes establecidos, PRDOH podrá, caso a caso, aprobar excepciones a los límites máximos de costo establecidos cuando ello esté justificado. Cualquier excepción de esta naturaleza deberá demostrar que los costos propuestos continúan siendo razonables.

Los proyectos subvencionados a través de este Programa deben mantener viviendas asequibles de acuerdo con el periodo y los niveles de asequibilidad requeridos por 83 FR 40314, o por el periodo y los niveles de asequibilidad a los que estaba condicionada la adjudicación de su LIHTC, lo que sea más restrictivo. Los periodos de asequibilidad establecidos en 83 FR 40314 son los siguientes:

- La rehabilitación o reconstrucción de proyectos de alquiler multifamiliares con ocho (8) o más unidades deben permanecer asequibles por un periodo de no menos de **quince (15) años**.
- La nueva construcción de proyectos de alquiler multifamiliares con cinco (5) o más unidades deben permanecer asequibles por un periodo de no menos de **veinte (20) años**.

Los períodos de cumplimiento y los niveles de asequibilidad de LIHTC se especifican en el *Acuerdo de Traspaso de Créditos Asignados* establecido entre la propiedad y la AFV y son específicos para cada propiedad.

Todos los proyectos aprobados de conformidad con estas Guías están regulados por la Sección 42 del Código de Rentas Internas, 24 C.F.R. Parte 570, el Registro Federal Vol.

¹⁹ El costo de desarrollo es la suma del costo directo, los costos indirectos y cualquier otra tarifa del desarrollador del proyecto.

83, Núm. 157 (14 de agosto de 2018), 83 FR 40314, y Vol. 83, Núm. 28 (9 de febrero de 2018), 83 FR 5844, y cualquier otro estatuto o reglamento federal aplicable que rija el Programa CDBG-DR promulgado por el Congreso, HUD, Vivienda o la AFV. La modificación de cualquier estatuto o reglamento relevante puede hacerse efectiva inmediatamente y aplicar a los proyectos financiados bajo este Programa.

7. Proyectos elegibles

7.1 Fase 1 – Fase LIHTC de 9%, bajo el QAP 2016

Para la primera fase de este Programa, los proyectos elegibles incluyen desarrollos de viviendas de alquiler a los que se le han adjudicado o reservado créditos contributivos LIHTC en 2018, 2019, 2020, y 2021 del ciclo del QAP 2016, Aviso de Disponibilidad de Fondos de 2016 (**NOFA-2016**, por sus siglas en inglés).²⁰ Los criterios de selección y otros aspectos importantes se encuentran en el QAP 2016. La AFV asignará fondos CDBG-DR (subvenciones y/o préstamos) para cubrir cualquier brecha financiera existente. Antes de adjudicarse los fondos CDBG-DR bajo la Fase 1, cada proyecto elegible debe haber completado y sometido lo siguiente:²¹

- Revisión de Umbral de AFV;
- Evaluación de la Clasificación de AFV, bajo el QAP 2016;
- Estudio de Viabilidad Técnica y Evaluaciones de Costos de AFV;
- Análisis inicial de suscripción de AFV y revisión de la combinación de subsidios;
- y
- Evaluación Ambiental de Vivienda.

De quedar fondos CDBG-DR disponibles luego de que las necesidades financieras de estos proyectos sean satisfechas, estos podrían ser asignados una vez se reciban y

²⁰ Para propósitos del Programa CDBG-DR, el término “adjudicación,” en cuanto al Programa LIHTC, significa la fecha de ejecución del *Compromiso que Obliga a un Certificado de Reservación para una Asignación de Crédito Contributivo de Vivienda de Ingreso Bajo y/o Acuerdos de Asignación Sobrante*.

²¹ Como se estableció en el QAP 2016, la AFV llevó a cabo una revisión inicial del umbral y una evaluación de clasificación. Sin embargo, entre 2018 y 2019, la AFV estudió la revisión inicial de umbrales y la evaluación de clasificación ya realizadas para analizar las solicitudes de proyectos y su cumplimiento con los requisitos de CDBG-DR.

evalúen solicitudes de LIHTC del cuatro por ciento (4%) para determinar la necesidad de financiamiento con fondos CDBG-DR.²²

El QAP 2016 (y sus anejos) publicado en <https://www.afv.pr.gov/nofa> debe utilizarse en conjunto con estas Guías del Programa como referencia para las responsabilidades detalladas y los requisitos de cumplimiento, así como las Guías Intersectoriales que aplican a todos los Programas CDBG-DR de Puerto Rico, publicados en español y en inglés en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/cross-cutting-guidelines/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-intersectoriales/>.

7.2 Fase 2 – Fase LIHTC de 4%, bajo el QAP 2020

Para la Fase 2, los proyectos de viviendas de alquiler elegibles serán seleccionados a base del QAP 2020 publicado por la AFV. Los criterios de selección y otra información relevante se encuentran en el QAP 2020²³. La AFV asignará fondos del CDBG-DR (subvenciones y/o préstamos) para cubrir cualquier brecha financiera existente.

Previo a que los fondos CDBG-DR bajo la Fase 2 sean adjudicados, cada proyecto elegible debe haber completado y sometido lo siguiente:

- Revisión de Umbral de AFV;
- Evaluación de la Clasificación de AFV, bajo el QAP 2020;
- Estudio de Viabilidad Técnica y Evaluaciones de Costos de AFV;
- Análisis inicial de suscripción de AFV y revisión de la combinación de subsidios;
- y
- Evaluación Ambiental de Vivienda.

7.3 Proyectos de vivienda pública

Con base en los datos proporcionados por la AVP para atender las necesidades de vivienda asequible, Vivienda financiará posibles proyectos de vivienda pública. Teniendo en cuenta lo anterior, Vivienda financiará aquellos proyectos de preservación, rehabilitación o nueva construcción cualificada que formen parte de un plan integral para remodelar, reemplazar y/o rehabilitar el inventario existente de la AVP.

²² 26 U.S.C. §42.

²³ El QAP 2020 está disponible en: <https://recuperacion.pr.gov/lihtc/>.

La reserva de fondos CDBG-DR se basará en la revisión del umbral, evaluación de clasificación, evaluación ambiental, evaluaciones de viabilidad técnica y financiera, y otros factores aplicables, según sean determinados por la AFV y Vivienda.

8. Requisitos de construcción

El Acuerdo CDBG-DR, según definido previamente, no puede firmarse hasta tanto se certifique el cumplimiento con los siguientes requisitos. Con excepción de la Evaluación Ambiental, la cual tiene que ser realizada por un consultor ambiental externo, la implementación de los requisitos incluidos en esta sección, serán evaluados y certificados por Vivienda antes de la firma del Acuerdo CDBG-DR.

Se dará prioridad a los proyectos que se encuentren en construcción y que estén listos para comenzar (los que están listos para comenzar la construcción una vez se firme el Acuerdo CDBG-DR). La disposición para proceder se validará mediante la revisión del Inspector de la AFV sobre la evaluación técnica de los planos, especificaciones, estudios, permisos y endosos gubernamentales, entre otros documentos, que proveerán los desarrolladores.

Las viviendas construidas o rehabilitadas con fondos CDBG-DR deben cumplir, entre otras cosas, con todos los códigos y reglamentos locales aplicables, las normas de rehabilitación, la zonificación y las ordenanzas relacionadas, al momento de la culminación del proyecto.

8.1 Implementación de las Normas de Construcción Ecológica

Toda nueva construcción de edificios residenciales y todo reemplazo de edificios residenciales sustancialmente afectados debe cumplir con las Normas de Construcción Ecológica aprobadas por HUD.²⁴ Por lo tanto, se requiere que los proyectos LIHTC que cumplen con los criterios de una nueva construcción o reemplazo de edificios sustancialmente afectados obtengan, como mínimo, una de las siguientes certificaciones:

- ENERGY STAR® (viviendas o edificios altos multifamiliares certificados),
- Enterprise Green Communities;

²⁴ Según se dispone en el Registro Federal 83 FR 5844 y según enmendado por el Registro Federal 84 FR 4836.

- Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (**LEED**, por sus siglas en inglés) (Nueva construcción, viviendas, edificios de mediana altura, operación y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de vecindarios),
- Estándar Nacional de Construcción Ecológica ICC-700 (**NGBS**, por sus siglas en inglés),
- Indoor AirPlus de la Agencia de Protección Ambiental (**EPA**, por sus siglas en inglés) (ENERGY STAR® es un prerequisite), o
- Cualquier otro programa integral de construcción ecológica que sea equivalente y aceptable para HUD, como el de Permiso Verde emitido por la oficina de permisos correspondiente de Puerto Rico.

Como parte de la presentación del proyecto CDBG-DR, el desarrollador presentará la siguiente documentación requerida para demostrar su cumplimiento con las normas ecológicas:

- Narrativa del proyecto, planos y especificaciones del proyecto actualizados de acuerdo con los requisitos de las Normas de Construcción Ecológica. Descripción de los parámetros de diseño, estrategias y proceso de implementación para garantizar el cumplimiento de las normas seleccionadas. Incluye una declaración de los objetivos generales de desarrollo ecológico del proyecto y los resultados esperados al cumplir con dichos objetivos.
- Notificación de las Normas de Construcción Ecológica que se aplicarán.
- Certificación de Cumplimiento que indique que el proyecto cumple con las normas seleccionadas.²⁵
- Lista de cotejo u otro documento adecuado que demuestre la aplicación de las normas seleccionadas.
- Notificación de la persona o el equipo encargado de la implementación de las Normas de Construcción Ecológica en el proyecto.
- Registrar el proyecto con la organización o entidad, según corresponda, encargada de certificar el proyecto con base en la Norma de Construcción

²⁵ En el caso de las nuevas construcciones o reemplazo de edificios residenciales con daños sustanciales, la Certificación de Cumplimiento no sustituye la Certificación Final de las Normas de Construcción Ecológica.

Ecológica seleccionada. Presentar evidencia de la Confirmación de Solicitud o Registro.

- En los casos en los que se solicita un Permiso Verde, presentar lo siguiente:²⁶
 - Certificado de Pre-Cualificación de Proyecto Verde válido de la OGPe;
 - Notificación de las Guías de Diseño Ecológico que se aplicarán como parte del Permiso Verde;
 - Registrar el proyecto con la organización o entidad encargada de proveer la certificación del proyecto con base en la Norma de Construcción Ecológica seleccionada; y
 - Proveer evidencia de confirmación de solicitud o registro.
- Documentación acreditativa según se considere necesaria o según la solicite Vivienda y/o la AFV, o cualquier entidad designada, durante el proceso de evaluación de la solicitud y por la duración del proyecto.

Para la rehabilitación de estructuras no afectadas sustancialmente, los desarrolladores deberán seguir las guías especificadas en la Lista de Cotejo de Acondicionamiento de Construcción Ecológica de la Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitario (**CPD**, por sus siglas en inglés) de HUD actualizada,²⁷ en la medida que corresponda, sobre el trabajo de rehabilitación llevado a cabo, incluido el uso de productos resistentes al moho al reemplazar superficies tales como el panel de yeso. Cuando el trabajo de rehabilitación incluye reemplazar productos viejos u obsoletos, el desarrollador debe usar productos y enseres identificados con el sello de ENERGY STAR®, Water Sense, o equipos designados por el Programa Federal de Manejo de Energía (**FEMP**, por sus siglas en inglés).

El desarrollador deberá proveer la siguiente documentación para demostrar el cumplimiento:

²⁶ Los requisitos del Permiso Verde se describen en el Reglamento conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionadas al desarrollo, uso de terrenos y operación de negocios ("**Reglamento Conjunto, Núm.9473**"), efectivo el 16 de junio de 2023.

²⁷ La Lista de cotejo de acondicionamiento de construcción ecológica de la Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitario del HUD está disponible en: <https://files.hudexchange.info/resources/documents/CPD-Green-Building-Retrofit-Checklist.xls>

- Narrativa del proyecto, planos y especificaciones actualizadas con la última versión de los requisitos de la Lista de Cotejo de Acondicionamiento de Construcción Ecológica del CPD de HUD. Descripción de los parámetros de diseño, estrategias y el proceso de implementación para asegurar el cumplimiento de dicha Lista de Cotejo. Debe incluir una declaración de los objetivos generales de desarrollo ecológico de los proyectos y los resultados previstos al alcanzar dichos objetivos.
- Certificación de cumplimiento que certifique que el proyecto cumple con la Lista de Cotejo de Acondicionamiento de Construcción Ecológica del CPD de HUD.

La AFV verificará las solicitudes de proyectos CDBG-DR para corroborar el cumplimiento con las Normas de Construcción Ecológica como parte de la revisión técnica requerida como prerequisite para la firma del Acuerdo CDBG-DR y el desembolso de los fondos CDBG-DR.

8.2 Requisitos de infraestructura de banda ancha

Toda nueva construcción o rehabilitación sustancial de viviendas multifamiliares de alquiler con fondos o con el apoyo de HUD y/o fondos CDBG-DR debe incluir la instalación de infraestructura de banda ancha.²⁸

El objetivo de Vivienda y de la AFV es reducir la brecha digital en las comunidades de bajos ingresos que reciben servicios de HUD. Instalar infraestructura de banda ancha en las unidades multifamiliares de vivienda de alquiler recién construidas o sustancialmente rehabilitadas con fondos CDBG-DR o con el apoyo de dichos fondos ofrecerá a las personas y las familias que residen en dichas viviendas una plataforma para participar en la economía digital y aumentará su acceso a oportunidades económicas.

Los proyectos solo estarán exentos de este requisito si una de las siguientes exclusiones puede ser documentada y validada por AFV:

- La ubicación del proyecto de nueva construcción o rehabilitación sustancial hace que la instalación de infraestructura de banda ancha no sea viable;

²⁸ 83 FR 5844.

- El costo de instalar infraestructura de banda ancha alteraría considerablemente la naturaleza de su Programa o actividad o constituiría una carga económica excesiva; o
- La estructura de la vivienda que será objeto de rehabilitación sustancial hace que la instalación de la infraestructura de banda ancha no sea posible.

Si bien los proyectos solo tienen que incluir un tipo de infraestructura de banda ancha, se recomienda instalar más de un tipo, ya que esto promoverá la competencia entre proveedores de servicio en términos de la calidad y el precio que ofrecen a los residentes.

Como parte de la revisión técnica requerida como prerequisite para la firma del Acuerdo CDBG-DR, la AFV verificará las solicitudes de proyectos CDBG-DR para corroborar que cumplan con los requisitos de infraestructura de banda ancha.

8.3 Requisitos de accesibilidad

De conformidad con el *Acuerdo de Conciliación y Acuerdo de Cumplimiento Voluntario* (VCA), todos los desarrollos de LIHTC financiados con fondos del Programa CDBG-DR deben cumplir con los siguientes requisitos de accesibilidad:

- El doce por ciento (12%) del inventario total de unidades en la planta baja y/o con acceso mediante ascensor debe estar completamente accesible para personas con limitaciones de movilidad de acuerdo con los Estándares de 2010 de la Ley ADA y, cuando sean aplicables, las Normas Federales Uniformes de Accesibilidad (UFAS, por sus siglas en inglés).
- El tres por ciento (3%) del inventario total de la unidad debe estar accesible para las personas con discapacidades sensoriales de acuerdo con los Estándares de 2010 de la Ley ADA y, cuando sean aplicables, las Normas Federales Uniformes de Accesibilidad (UFAS).²⁹

Previo al comienzo de la construcción, el desarrollador deberá presentar lo siguiente:

²⁹ Acuerdo de Conciliación y Acuerdo de Cumplimiento Voluntario entre HUD y Alicea Cruz, Wanda L. y Égida Vistas del Río, et. al. Sección 18(a) (2016).

- Dibujos preliminares de la nueva construcción y/o rehabilitación propuesta, incluido un plano del sitio, elevaciones del edificio y planos de piso de las unidades.
- El diseñador del proyecto deberá certificar que el desarrollo cumplirá con los requisitos de accesibilidad de la Ley FHA y, donde sea aplicable, los estándares de ADA de 2010 y UFAS.
- Evidencia de seguro de responsabilidad profesional que cubra al diseñador del proyecto por una cantidad de no menos del diez por ciento (10%) del costo estimado de construcción, en caso de negligencia.
- Evidencia de una fianza de cumplimiento o garantía por el cien por ciento (100%) del contrato de construcción.
- Deberá presentarse una certificación firmada por un arquitecto licenciado y registrado (RA, por sus siglas en inglés) y/o ingeniero profesional (PE, por sus siglas en inglés) contratado para realizar la inspección de accesibilidad del proyecto de nueva construcción y/o rehabilitación como confirmación de que las unidades cubiertas y las áreas comunes del proyecto cumplen con los mandatos de accesibilidad de la Ley FHA y, cuando corresponda, con los estándares de 2010 de la Ley ADA y las normas UFAS.

La AFV verificará las solicitudes de proyectos CDBG-DR para corroborar el cumplimiento con los requisitos de accesibilidad como parte de la revisión técnica requerida como prerrequisito para la firma del Acuerdo CDBG-DR.

De igual forma, la AFV deberá cumplir y asegurarse que todos sus empleados, incluidos los contratistas, subcontratistas, propietarios de proyectos y agentes de administración, cumplan con la Política de Cumplimiento de Derechos Civiles y Equidad de Vivienda de la AFV y todas las medidas aplicables estipuladas en el VCA.

9. Requisitos ambientales

9.1 Revisión Ambiental

La Revisión Ambiental es el proceso mediante el cual se examina un proyecto y sus posibles impactos ambientales para determinar su cumplimiento con los requisitos ambientales federales, estatales y locales aplicables. Todos los proyectos financiados, total o parcialmente, con fondos federales, así como todas las

actividades relacionadas con estos, están sujetos a las disposiciones de la Ley de Política Ambiental Nacional de 1969 (**NEPA**, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. § 4321 et seq., y a las regulaciones de revisión ambiental de HUD contenidas en 24 C.F.R. Parte 58. Por lo tanto, se requiere un proceso de Revisión Ambiental para todas las adjudicaciones otorgadas bajo este Programa, con el fin de garantizar que las actividades propuestas no tengan un impacto negativo en el entorno circundante y que la propiedad en sí misma no represente un efecto ambiental o de salud adverso para sus ocupantes o usuarios finales.

En 24 C.F.R. § 58.22(a) se prohíbe comprometer o invertir fondos federales o no federales en cualquier actividad que pueda tener un impacto ambiental adverso o limitar la elección de alternativas razonables antes de finalizar una Revisión Ambiental. Ningún trabajo puede comenzar en un proyecto propuesto antes de que se complete el proceso de revisión ambiental, aunque dicho trabajo se realice con fondos no provenientes de HUD, como la firma de un contrato de construcción, entre otros. En específico, se debe obtener autorización ambiental para cada proyecto antes del compromiso de fondos federales o no federales.³⁰ **Todos los recipientes del Programa deben cumplir con todas las leyes y reglamentaciones ambientales federales, estatales y locales aplicables. Una violación a este requisito podría poner en riesgo la financiación federal de un proyecto y desautorizar todos los costos en los que se incurrió antes de que se completara la Revisión Ambiental.**

Vivienda es la entidad responsable de los asuntos ambientales relacionados con los proyectos y actividades financiados por CDBG-DR³¹. Conforme al 24 C.F.R. Parte 58, Vivienda mantendrá un Registro de Revisión Ambiental (ERR) por escrito para cada proyecto. El ERR deberá documentar el proceso de revisión ambiental y demostrar el cumplimiento con todas las leyes, reglamentos, autoridades y requisitos ambientales federales aplicables, incluidos aquellos identificados en 24 C.F.R. § 58.5 y § 58.6. Según corresponda, el ERR deberá incluir lo siguiente:

³⁰ 24 CFR § 58.22.

³¹ Los proyectos sujetos a 24 C.F.R. Parte 50 son evaluados directamente por HUD, la Oficina de Vivienda Pública e Indígena (PIH) y en coordinación con las agencias aplicables. En todos los casos, Vivienda, en calidad de beneficiario, es responsable de garantizar el cumplimiento de todas las leyes, reglamentos y disposiciones ambientales aplicables antes de comprometer o desembolsar fondos CDBG-DR.

- Una descripción del proyecto y las actividades que Vivienda ha determinado que son parte de un proyecto;
- Una evaluación de los efectos del proyecto o de las actividades sobre el entorno humano;
- Documentos que demuestren el cumplimiento con los estatutos y autoridades aplicables, en particular con los citados en 24 C.F.R. §58.5 y §58.6; y
- Un registro de las determinaciones escritas y otros hallazgos de la evaluación requeridos en esta sección (p. ej., determinaciones sobre proyectos exentos y categóricamente excluidos, y hallazgos de ausencia de impacto significativo).

Además, Vivienda emitirá a la AFV una carta de autorización ambiental³² al finalizar con éxito el proceso de revisión ambiental de cada proyecto.

9.2 Nivel de evaluación ambiental

Para llevar a cabo el nivel adecuado de evaluación ambiental, el Programa deberá determinar la clasificación ambiental del proyecto. El término “proyecto” puede definirse como una actividad o un grupo de actividades relacionadas de manera geográfica, funcional o integral —independientemente de la fuente de financiamiento— que el Programa emprenderá en su totalidad o en parte para lograr un objetivo específico. Las tres (3) categorías principales de evaluación ambiental para los proyectos y sus descripciones son las siguientes:

9.2.1 Actividades exentas

Estas son actividades que, debido a su naturaleza, es muy poco probable que tengan un impacto directo en el medio ambiente. Por consiguiente, estas actividades no están sujetas a la mayoría de los requisitos procesales de revisión ambiental. Si se determina que un proyecto está exento, el Programa debe documentar por escrito que el proyecto está exento y que cumple con las condiciones de exención descritas en 24 C.F.R. § 58.34. Además de emitir la determinación de exención por escrito, el

³² Los proyectos sujetos a 24 C.F.R. Parte 50 son evaluados directamente por HUD, la Oficina de Vivienda Pública e Indígena (PIH) y en coordinación con las agencias aplicables. En todos los casos, Vivienda, en calidad de beneficiario, es responsable de garantizar el cumplimiento de todas las leyes, reglamentos y disposiciones ambientales aplicables antes de comprometer o desembolsar fondos CDBG-DR.

Programa debe determinar si algunos de los requisitos de 24 C.F.R. § 58.6 son aplicables y abordarlo según corresponda.

9.2.2 Actividades categóricamente excluidas

Estas actividades no requieren una Declaración de Impacto Ambiental (**EIS**, por sus siglas en inglés) o una Evaluación Ambiental (**EA**) y Hallazgo de Impacto No Significativo (**FONSI**, por sus siglas en inglés) en el marco de NEPA.³³ Estas actividades se dividen en las que están sujetas a las leyes y autoridades relacionadas de 24 C.F.R. § 58.5 y las que no están sujetas a dichas disposiciones. Los ejemplos de actividades categóricamente excluidas que no están sujetas a las leyes y autoridades relacionadas de 24 C.F.R. § 58.5 incluyen: el subsidio de alquiler para inquilinos, los servicios de apoyo, costos de operación, actividades de desarrollo económico, actividades para ayudar a los compradores de viviendas a adquirir unidades de vivienda existentes o unidades que están en construcción, y costos de predesarrollo de viviendas asequibles que no tienen ningún impacto físico. Para completar los requisitos ambientales para las actividades categóricamente excluidas que no están sujetas a las disposiciones de 24 C.F.R. § 58.5, el programa debe emitir un hallazgo de exclusión categórica e incluir dicho hallazgo en el Registro de Revisión Ambiental (**ERR**, por sus siglas en inglés). Cuando se lleva a cabo este tipo de actividades, no es necesario emitir un aviso público o presentar una Solicitud de Liberación de Fondos (**RROF**, por sus siglas en inglés). En todo caso, se requiere el cumplimiento ambiental para los elementos enumerados en 24 C.F.R. § 58.6.

Los ejemplos de actividades categóricamente excluidas que están sujetas a las leyes y autoridades relacionadas bajo 24 C.F.R. § 58.5 incluyen: adquisición, reparación, mejoras, reconstrucción o rehabilitación de instalaciones públicas; proyectos especiales dirigidos a la remoción de materiales y barreras arquitectónicas y la rehabilitación de edificios y mejoras a unidades residenciales y edificios no residenciales. El Registro de Revisión Ambiental de estas actividades debe incluir una determinación por escrito sobre el hallazgo de una actividad categóricamente excluida sujeta a lo dispuesto en 24 C.F.R. § 58.5, incluida una descripción del proyecto, una cita de la subsección aplicable de 24 C.F.R. § 58.35(a) y documentación escrita

³³ 24 C.F.R. § 58.35.

sobre si existía alguna circunstancia que requería el cumplimiento de lo estipulado en 24 C.F.R. § 58.5 y § 58.6.

La documentación debe sustentar las determinaciones relacionadas con el cumplimiento, incluida la correspondencia con las agencias que tienen jurisdicción. Al completarse la evaluación, se debe obtener uno de tres hallazgos ambientales: (1) el proyecto se convierte en Exento (24 C.F.R. § 58.34(a)(12)); (2) el proyecto invoca el cumplimiento de una o más de las leyes y/o autoridades y, por ende, es necesaria la publicación de un aviso público y la aprobación del HUD; o (3) las circunstancias inusuales del proyecto tendrán un impacto ambiental significativo y, por consiguiente, es necesario el cumplimiento de la Ley NEPA. Si al final se determina que es necesario el cumplimiento de una o más de las leyes y autoridades federales indicadas en 24 C.F.R. § 58.5, entonces deberá publicarse un aviso público conocido como Aviso de Intención de Solicitar la Liberación de Fondos (**NOI/RROF**, por sus siglas en inglés). Luego de un período de comentarios de **siete (7) días**, deberá prepararse una **RROF** y Certificación Ambiental. La Certificación Ambiental certifica el cumplimiento con todos los requisitos de evaluación ambiental.

9.2.3 Actividades que requieren una evaluación ambiental

Estas son actividades que ni están exentas ni están categóricamente excluidas y, por lo tanto, requieren una evaluación ambiental para documentar el cumplimiento con la ley NEPA, HUD y los requisitos ambientales de otras leyes federales aplicables. Una vez la Evaluación Ambiental (**EA**) se haya completado y los comentarios recibidos, si alguno, se hayan atendido adecuadamente, podría determinarse que el proyecto no constituye una acción que afecte significativamente la calidad del entorno humano y, por consiguiente, no requiere la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental; o que el proyecto constituye una acción que afecta significativamente la calidad del entorno humano y, por consiguiente, sí requiere la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental.

Si se determina que la acción no afecta significativamente la calidad del ambiente, entonces el Programa publicará un aviso público llamado Aviso Combinado/Concurrente de Hallazgo de Ausencia de Impacto Significativo (**FONSI**, por sus siglas en inglés) y Aviso de Intención de Solicitar la Liberación de Fondos

(**NOI/RROF**, por sus siglas en inglés), de conformidad con lo dispuesto en 24 C.F.R. § 58.33. La certificación ambiental de la RROF debe enviarse a HUD no antes de **quince (15) días** después de publicarse el NOI/RROF y el FONSI, y HUD retendrá la liberación de fondos por un **período de quince (15) días** para permitir el recibo de comentarios públicos sobre la RROF.³⁴ Si no se reciben comentarios durante este período, HUD enviará una Liberación de Fondos firmada llamada Autorización para el Uso de Fondos de Subvención (**AUGF**, por sus siglas en inglés) y el proyecto podrá llevarse a cabo.

9.3 Ley de Prevención del Envenenamiento con Pintura a Base de Plomo

A los fines de cumplir exitosamente con los requisitos de la Revisión Ambiental, los proyectos deben cumplir con la Ley para la Prevención del Envenenamiento con Pintura a Base de Plomo³⁵ y todos los reglamentos federales y locales relacionados, incluidas la Regla de Prácticas Seguras para Trabajar con el Plomo, (**LSHR**, por sus siglas en inglés) de HUD³⁶ y la Regla de Renovación, Reparación y Pintura (**RRP**) de la Agencia federal de Protección Ambiental (**EPA**, por sus siglas en inglés)³⁷. Además, todos los proyectos deben cumplir con los requisitos de pruebas, autorización, reducción y disposición del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de Puerto Rico (**DRNA**), Reglamento para el Manejo Adecuado de Actividades de Pintura con Base de Plomo, Núm. 9098 de 16 de julio de 2019, así como con todos los reglamentos y procedimientos establecidos por el Gobierno de Puerto Rico, y cualquier enmienda a estos.

9.3.1 Prevención del envenenamiento con pintura a base de plomo en ciertas estructuras residenciales

Cuando se utilizan fondos federales como los fondos CDBG-DR para subsidiar viviendas construidas antes de 1978, se deben tomar medidas para enfrentar los peligros relacionados con el plomo. Un peligro relacionado con la pintura a base de plomo se considera como cualquier condición que cause exposición al plomo debido a riesgos relacionados con el polvo, con el plomo acumulado en la tierra, o con pintura

³⁴ 24 C.F.R. § 58.45

³⁵ 42 U.S.C. § 4821-4846

³⁶ 24 C.F.R. Part 35.

³⁷ 40 C.F.R. Parte 745

a base de plomo que está deteriorada o que se encuentra en superficies masticables, superficies de fricción o superficies de impacto, y que tendrían efectos adversos sobre la salud humana. El Programa cumplirá con las disposiciones para la reducción del plomo que se indican en 24 C.F.R. Parte 35, Prevención del Envenenamiento con Pintura a Base de Plomo en Ciertas Estructuras Residenciales.

Los requisitos establecidos por este reglamento son los siguientes:

- Notificaciones:
 - Folleto de Información sobre Peligros del Plomo– Todos los solicitantes del programa deben recibir un Folleto de Información sobre Peligros del Plomo al momento de la solicitud y también deben firmar un formulario de acuse de recibo. Una copia del formulario de acuse de recibo se guardará en el expediente del solicitante.
 - Aviso de Evaluación de Peligro de Plomo – Los desarrolladores y arrendatarios de propiedades subsidiadas por los programas deben recibir los resultados de cualquier evaluación de peligro de plomo dentro de **quince (15) días naturales** de la evaluación. Una copia de este aviso se guardará en el expediente del solicitante.
 - Aviso de Actividad de Reducción de Peligro de Plomo – Los desarrolladores y arrendatarios de propiedades subsidiadas por los programas deben recibir los resultados de cualquier actividad de reducción de peligro de plomo dentro de **quince (15) días naturales** de la autorización. Una copia de este aviso se guardará en el expediente del solicitante.
- Evaluación de Riesgo de Plomo – Incluye evaluaciones visuales, pruebas de pintura y evaluaciones de riesgo. Cada método tiene requisitos específicos definidos en la Subparte R del reglamento (24 C.F.R. Parte 35) y debe ser realizado por profesionales cualificados,
- Reducción de Riesgo de Plomo – Incluye estabilización de pintura, controles temporeros, tratamientos estándar o eliminación. Cada método tiene requisitos específicos definidos en la Subparte R sobre Métodos y Estándares

para Evaluación de Riesgo de Pintura de Plomo y Actividades de Reducción de Riesgo y debe ser realizado por profesionales cualificados.³⁸

Los desarrolladores emplearán contratistas de demolición para mitigar, demoler y disponer adecuadamente de los escombros de construcción de casas construidas antes del 1978, año en que la EPA prohibió la pintura a base de plomo, así como cualquier otra casa que se determine que contiene pintura a base de plomo y que deba demolerse para despejar el solar para la construcción de una vivienda nueva.

Un inspector certificado de pintura a base de plomo o un asesor de riesgo certificado llevará a cabo una evaluación de pintura a base de plomo en los edificios que se construyeron antes de 1978, pero que son elegibles para rehabilitación. Además, el Programa exige que se lleve a cabo una inspección visual de todos los desarrollos posteriores a 1978.

9.3.2 Evaluación de peligro de plomo

Las evaluaciones de peligro de plomo del Programa cubrirán lo siguiente:

- La identificación de la existencia, naturaleza, severidad y ubicación de los peligros relacionados con la pintura a base de plomo (o documentación que indique que no se han identificado dichos peligros); y
- Una descripción de las opciones para controlar los peligros relacionados con el plomo en el caso de que se identifiquen dichos peligros, incluidos los controles provisionales y las medidas de reducción.

La evaluación de peligro de plomo para el Programa comenzará con la recopilación de información sobre la propiedad a través del propietario, utilizando los formularios aprobados por HUD. El asesor de riesgos o el inspector de pintura a base de plomo utilizará esta información para tomar decisiones sobre la ubicación de las pruebas ambientales dentro de la vivienda en la propiedad.

La evaluación de peligro de plomo conllevará:

- Una evaluación visual de las unidades de vivienda y las áreas comunes seleccionadas; y

³⁸ 24 C.F.R. Parte 35 §§ 35.1300 – 35.1355.

- Pruebas ambientales, lo que incluye la realización de pruebas a la pintura deteriorada y, de ser necesario, de otras superficies pintadas (de ser necesario) y la recolección de muestras de polvo y tierra.

9.4 Ley sobre la Reducción de Riesgos Provocados por la Pintura con Base de Plomo en Residencias

El Congreso aprobó la Ley sobre la Reducción de Riesgos Provocados por la Pintura con Base de Plomo en Residencias de 1992, 42 U.S.C. § 4851 *et seq.*, también conocida como el Título X, para proteger a las familias contra la exposición al plomo de la pintura, polvo y tierra. La sección 1018 de esta Ley requiere que HUD y la EPA exijan la divulgación de la información conocida sobre la pintura a base de plomo y los peligros de la pintura a base de plomo antes de la venta o alquiler de la mayoría de las viviendas construidas antes del 1978.

Antes de la ratificación de un contrato para la venta o alquiler de una vivienda, los vendedores y arrendadores deben:

- Proveer el folleto informativo aprobado por EPA sobre la identificación y el control de los riesgos de la pintura a base de plomo ("Proteja a su familia contra el plomo en su hogar", panfleto disponible actualmente en inglés, español, vietnamita, ruso, árabe y somalí).
- Divulgar toda información que conozcan sobre la pintura a base de plomo o los peligros de la pintura a base de plomo. El vendedor o arrendador también debe divulgar información como la localización de la pintura a base de plomo y/o los peligros de la pintura a base de plomo y la condición de las superficies pintadas.
- Proveer registros e informes sobre la pintura a base de plomo y/o los peligros de la pintura a base de plomo que tengan disponibles el vendedor o arrendador (para edificios de múltiples unidades, este requisito incluye registros e informes sobre las áreas comunes y otras unidades, cuando dicha información se obtuvo como resultado de una evaluación a nivel de todo el edificio).
- Incluir un anejo al contrato de compra o de alquiler (o un texto insertado en el contrato) que incluya una Declaración de Advertencia sobre el Plomo y

confirme que el vendedor o arrendador ha cumplido con todos los requisitos de notificación. Este anejo deberá proveerse en el mismo lenguaje usado en el resto del contrato. Los vendedores o arrendadores, y agentes, además de compradores o arrendatarios, deben firmar y fechar el anejo.

- El vendedor deberá conceder al comprador un **periodo de diez (10) días** para llevar a cabo una inspección de pintura o evaluación de riesgo sobre pintura a base de plomo o riesgos relacionados con la pintura a base de plomo. Las partes pueden acordar mutuamente, por escrito, prorrogar o acortar el periodo de tiempo de inspección. Los compradores pueden renunciar a esta oportunidad de inspección.

9.5 Estudios de asbesto

Debido a la resistencia de sus fibras y su resistencia al calor, el asbesto se ha utilizado en una variedad de materiales de construcción para aislamiento y como material ignífugo. El asbesto también se ha utilizado en una amplia gama de productos manufacturados, mayormente en materiales de construcción (tejas para techos, azulejos para el techo y el piso, productos de papel y productos de cemento de asbesto), productos de fricción (embrague o “clutch”, frenos y piezas de transmisión de automóviles), telas resistentes al calor, empaques, juntas y revestimientos.

Las fibras de asbesto pueden liberarse al aire debido a la perturbación de materiales que contienen asbesto durante el uso del producto, trabajos de demolición, mantenimiento, reparación y remodelación de edificios o viviendas. En general, la exposición puede ocurrir cuando los materiales que contienen asbestos son perturbados o dañados de alguna manera, de forma que liberan partículas y fibras al aire. La exposición al asbesto aumenta el riesgo de desarrollar enfermedades pulmonares.

En general, mientras más extensa sea la exposición al asbesto, mayor será el riesgo de sufrir efectos nocivos para la salud. Los síntomas de las enfermedades pueden tardar años en desarrollarse luego de la exposición.

Los Estándares Nacionales de Emisiones para Contaminantes Peligrosos del Aire (**NESHAP**, por sus siglas en inglés) establecidos por la Ley de Aire Limpio de 1963, según enmendada, 42 U.S.C. § 7401 *et seq.*, especifican las prácticas laborales que se deben

seguir con respecto al asbesto durante la demolición y remodelación de todas las estructuras, instalaciones y edificios. Las reglamentaciones exigen que se notifique a la agencia estatal pertinente antes de realizar cualquier demolición o antes de remodelar edificios que pudieran contener cierta cantidad límite de asbesto o de materiales que contienen asbesto. Por consiguiente, el Programa debe realizar un estudio de asbesto antes de llevar a cabo cualquier trabajo de reconstrucción.

Un estudio de asbesto se utiliza para localizar y describir los materiales que contienen asbesto en una estructura. El Programa llevará a cabo estudios exhaustivos de asbesto en los edificios mediante una inspección a las propiedades. Todos los estudios de asbesto realizados como parte del Programa estarán a cargo de inspectores de asbesto certificados por la EPA o el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (**DRNA**). En el estudio de asbesto, se verifica visualmente todos los materiales que se sospecha que contienen asbesto en el interior de los edificios y se toman muestras para analizarlas en un laboratorio.

Durante el proceso del estudio, se hará todo lo posible por tomar las muestras requeridas de la manera menos destructiva posible. El objetivo del estudio de asbesto será determinar la ubicación y la extensión de los materiales que contienen asbesto y que podrían romperse o afectarse durante las actividades de reparación o demolición. Las muestras de los materiales que se presume que contienen asbesto se procesarán o se evaluarán en laboratorios certificados para realizar pruebas sobre la presencia de asbesto en materiales. Se determinará el contenido de asbesto según sea necesario, utilizando un microscopio de luz polarizada, conteo de puntos y un microscopio electrónico de transmisión.

9.6 Requisitos del Programa de Seguro contra Inundaciones

Los proyectos ubicados en un Área Especial de Riesgo de Inundación (**SFHA**, por sus siglas en inglés) (también conocido como llanura aluvial de 100 años), según identificada en el Mapa de Tasas de Seguro contra Inundaciones vigente (**FIRM**, por sus siglas en inglés) que reciben asistencia del Programa CDBG-DR deben obtener y mantener un seguro contra inundaciones por la cantidad y duración que indica el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (**FEMA**, por sus siglas en inglés). La Sección 102(1) de la Ley de

Protección contra Desastres por Inundaciones de 1973, 42 U.S.C. § 4012a, ordena la adquisición de un seguro contra inundaciones para todas las propiedades subsidiadas por HUD que se encuentran en un área especial de riesgo de inundación.

En el caso de los préstamos, la cantidad de la cubierta contra inundaciones debe ser por lo menos igual al balance pendiente del principal del préstamo o el límite máximo de cobertura disponible bajo el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones, lo que sea menor. En el caso de las subvenciones, la cubierta de seguro contra inundaciones debe continuar durante la vida del edificio, independientemente de la transferencia de la titularidad del edificio. La cantidad de cobertura debe ser por lo menos igual al costo total del proyecto o el límite máximo de cobertura del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones, lo que sea menor.

Según previsto en el Acuerdo CDBG-DR, la AFV se asegurará de que todos los proyectos que requieren un seguro contra inundaciones obtengan y mantengan dicho seguro durante la existencia del edificio. La AFV vigilará el cumplimiento con este requisito durante todo el período de asequibilidad.³⁹

Aunque no es requerido, FEMA recomienda que se compre un seguro contra inundaciones para aquellas propiedades fuera de las SFHA que están propensas a inundaciones, para que el desarrollador esté mejor protegido contra los riesgos económicos de futuras inundaciones y reducir la dependencia de asistencia federal contra desastres en el futuro.

Si un proyecto de Brecha de CDBG-DR de LIHTC está ubicado en una SFHA, se debe diseñar o modificar la actividad para minimizar el potencial de daños a o dentro de la llanura aluvial.⁴⁰ Las estructuras residenciales ubicadas en la llanura aluvial de 100 años que reciben asistencia para construcción nueva, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales, según se define en 24 C.F.R. § 55.2(b)(1), deben

³⁹ La AFV asegurará el cumplimiento con el seguro contra inundaciones al exigir una declaración de póliza de seguro contra inundaciones o un recibo de pago de la prima anual del seguro contra inundaciones y una copia de la solicitud para un seguro contra inundaciones que se encuentre en proceso de evaluación.

⁴⁰ Executive Order 11988, *Floodplain Management*.

elevarse de manera que el piso más bajo, incluido el sótano, **esté** por lo menos dos (2) pies por encima del nivel **base** de inundación.⁴¹

10. Duplicación de beneficios (DOB)

La Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia en Emergencias (Ley Stafford), según enmendada, 42 U.S.C. §5121 *et seq.*, prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba fondos federales por cualquier parte de una pérdida para la que ya ha recibido asistencia económica de cualquier otro programa, seguros privados, asistencia benéfica o cualquier otra fuente.

Las directrices relacionadas con duplicidad de beneficios que se incluyen en el Registro Federal Vol. 84, Núm. 119 (20 de junio de 2019), 84 FR 28836, actualizan las directrices sobre duplicidad de beneficios incluidas en el Registro Federal Vol. 76, Núm. 221 (16 de noviembre de 2011), 76 FR 71060 para subvenciones de fondos CDBG-DR recibidas en respuesta a desastres declarados entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2021. Por ende, la política de duplicación de beneficios esbozada en estas guías sigue las directrices emitidas en 84 FR 28836.

De conformidad con este aviso, todos los proyectos que reciben fondos CDBG-DR bajo este Programa pasarán por una evaluación y cálculo de duplicación de beneficios (**DOB**) durante el proceso de suscripción y análisis de combinación de subsidios (Subsidy Layer Review) antes de determinar el monto de la adjudicación CDBG-DR. Existe duplicación cuando un beneficiario de un programa recibe asistencia de múltiples fuentes para el mismo propósito de recuperación y el total de asistencia recibido para dicho propósito es mayor que la necesidad total. Por consiguiente, la AFV verificará todos los beneficios que estén disponibles para la entidad para el mismo propósito de recuperación, incluidos los fondos en efectivo y otros recursos, tales como beneficios de seguros, subvenciones, asistencia de FEMA, préstamos de la Administración de Pequeñas Empresas (**SBA**, por sus siglas en inglés), fondos del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP), fondos de otros programas locales, estatales o federales, y fondos de organizaciones privadas u organizaciones sin fines de lucro, para determinar si se ha duplicado la asistencia.

⁴¹ 83 FR 5844.

Como administradora del Programa LIHTC, es responsabilidad de la AFV y de Vivienda, como recipientes de los fondos, asegurarse de que el Programa solo brinde asistencia en la medida en que la necesidad de recuperación tras el desastre no se haya satisfecho en su totalidad con fondos que ya se han pagado o que se pagarán de otra fuente. Los solicitantes deben divulgar todos los fondos que han obtenido de cualquier fuente desde el inicio del desastre hasta la fecha de la solicitud. Cada proyecto pasará por una evaluación de duplicación de beneficios antes de emitirse una adjudicación, a fin de garantizar que no se duplique la asistencia. Como parte de esta evaluación, Vivienda y la AFV verificarán que, en la medida posible, los documentos presentados sean correctos y estén actualizados al momento de la adjudicación. Toda asistencia que se determine que se ha duplicado deberá deducirse del cálculo que realiza el Programa sobre la necesidad total del solicitante antes de otorgarle asistencia. Para poder recibir fondos CDBG-DR bajo el Programa, todos los Solicitantes deben confirmar y garantizar que se harán esfuerzos para evitar una “duplicación de beneficios”. Vivienda es consciente y prevé que algunos proyectos financiados a través de este Programa también podrían recibir otros tipos de financiamiento federal. Por lo tanto, se realizará un análisis de DOB para cada proyecto financiado.

La AFV y Vivienda se reservan el derecho a realizar evaluaciones adicionales de duplicación de beneficios durante el proceso de construcción del proyecto y del período de asequibilidad, para asegurarse de que no se duplique ninguna asistencia durante el transcurso del proyecto. Para abordar toda posible duplicación de beneficios, el Acuerdo CDBG-DR incluirá disposiciones que exigen el repago de toda asistencia que se haya recibido posteriormente para el mismo propósito que los fondos CDBG-DR otorgados.

Si se identifica que ha habido una duplicación de beneficios, la AFV procederá a la recaptura de los fondos en la medida en que estos excedan la necesidad y dupliquen otra asistencia recibida por el desarrollador para el mismo propósito.

Los controles del Programa para evitar la DOB incluyen, pero no se limitan a:

- Certificación de que los Solicitantes notificarán a Vivienda sobre todas las posibles DOB como parte de la información presentada en sus proyectos;

- Verificación de DOB específicas a través de diversas fuentes disponibles, como FEMA, la Administración de Pequeñas Empresas (**SBA**, por sus siglas en inglés), aseguradoras y cualquier otra fuente de financiamiento;
- Exigir a los solicitantes que autoricen a Vivienda a contactar en su nombre a todas las fuentes de financiamiento potencialmente duplicativas para verificar todos los recursos financieros recibidos y/o aprobados; y
- Calcular la DOB según establecido en el Registro Federal Vol. 84, Núm. 119 (20 de junio de 2019), 84 FR 28836.⁴²

El método y el período de recuperación de beneficios se establecerá de conformidad con lo estipulado en 2 C.F.R. Parte 200 u otros principios de costos aplicables. Las disposiciones sobre recuperación de fondos se incluirán en el Acuerdo CDBG-DR. Para obtener más información, refiérase a la Política sobre Duplicación de Beneficios, la cual está disponible en inglés y en español en: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/duplication-of-benefits-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-sobre-la-duplicacion-de-beneficios/>.

10.1 Préstamos de la SBA rechazados por los solicitantes

Los préstamos rechazados son préstamos ofrecidos por una entidad prestamista que han sido rechazados por el solicitante, lo que significa que el solicitante nunca firmó los documentos del préstamo para recibir el desembolso del préstamo. El Aviso sobre Duplicación de Beneficios (**DOB**, por sus siglas en inglés) de 2019 actualizó el tratamiento aplicable a los préstamos rechazados. De conformidad con dicho aviso, un recipiente de la subvención no tomará en consideración ni reducirá el monto de la asistencia otorgada a un solicitante cuando este haya solicitado y obtenido la

⁴² El Aviso de DOB de 2019 actualiza el tratamiento de los préstamos rechazados. Un recipiente no tendrá en cuenta ni reducirá la cantidad de asistencia prestada a un solicitante cuando dicho solicitante haya solicitado y se le haya aprobado, pero haya rechazado, asistencia de la SBA en relación con los desastres ocurridos entre 2014 y 2017. A tono con las recientes enmiendas a la Ley de Reforma para la Recuperación por Desastre de 2018 (DRRA, por sus siglas en inglés), Ley Pública Núm. 115-254, FEMA advierte que un préstamo no es una duplicación de otras formas de asistencia económica, siempre y cuando toda la asistencia federal se utilice para cubrir una pérdida sufrida como resultado de una emergencia o desastre mayor. Las disposiciones de la DRRA, que aplicaban a los desastres ocurridos de 2016 a 2021, expiraron el 5 de octubre de 2023. Por tanto, el factor determinante para aplicar la enmienda de la DRRA es la fecha en que se adjudicó el acuerdo de asistencia de préstamo (firmado por todas las partes requeridas, formalizado, registrado y final). Los préstamos subsidiados adjudicados luego de la fecha de expiración de la enmienda deben incluirse en la evaluación de DOB.

aprobación de asistencia de la Administración de Pequeñas Empresas (**SBA**, por sus siglas en inglés), pero haya rechazado dicha asistencia, en relación con desastres ocurridos entre los años 2014 y 2017.⁴³ Por tal razón, los préstamos subsidiados rechazados, incluidos los préstamos de la SBA, no se tomarán en cuenta en el cálculo de duplicación de beneficios.

La AFV tratará de verificar los montos de los préstamos rechazados utilizando datos de terceros de la SBA. Si de la data de SBA no se puede determinar si el solicitante rechazó el préstamo, el préstamo podría excluirse del cálculo de duplicación de beneficios si el solicitante presenta una certificación por escrito que indique que no aceptó el préstamo subsidiado.

10.2 Préstamos de la SBA cancelados

Los préstamos cancelados son préstamos que ofrece una entidad prestamista y que son aceptados por el solicitante, pero, debido a una variedad de razones, no se desembolsó todo o parte del monto del préstamo y el préstamo ya no está disponible para el solicitante. Los montos no desembolsados de los préstamos cancelados de la SBA pueden excluirse del cálculo de duplicación de beneficios si es posible documentar que el monto no desembolsado de un préstamo aceptado está cancelado y ya no está disponible para el solicitante. Para documentar que un préstamo de la SBA está cancelado, el solicitante debe presentar: una comunicación escrita de la entidad prestamista que confirma que el préstamo está cancelado y ya no está disponible para el solicitante, o un acuerdo legal entre Vivienda y el solicitante que indique que el período de disponibilidad del préstamo ya pasó y que el solicitante acuerda no tomar medidas para restablecer el préstamo o retirar montos adicionales no desembolsados de dicho préstamo. Además, Vivienda debe notificar a la SBA que el solicitante ha acordado no tomar acción alguna para restablecer el préstamo o retirar montos adicionales.

10.3 Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones de FEMA (NFIP)

Los pagos por la pérdida de viviendas bajo las pólizas del seguro NFIP se deducirán del monto de la subvención que se adjudicará. Los pagos por el contenido de la

⁴³ 84 FR 28836, 28842.

vivienda u otros gastos no se deducen de la adjudicación de fondos de asistencia del solicitante. El Programa recopilará la información del Seguro NFIP del solicitante durante el proceso de solicitud. De igual forma, el Programa puede consultar directamente con el NFIP para verificar la información provista por el solicitante. La cubierta de seguro contra inundaciones provista por el Departamento de Hacienda de Puerto Rico, mediante la Orden Ejecutiva OE-2017-044 del 1 de septiembre de 2017, también se evaluará para cálculo de duplicación de beneficios.

Si una compañía hipotecaria aplica los fondos de un seguro para el pago forzoso de una hipoteca, esto no se contará como una duplicación de beneficios, siempre y cuando el solicitante presente la documentación correspondiente. El solicitante tendrá que presentar documentación de apoyo que demuestre que el pago de la hipoteca fue involuntario y la AFV verificará dicha información con la compañía hipotecaria del solicitante. La liquidación voluntaria de una hipoteca con los fondos provenientes de un seguro constituye una duplicación de beneficios que se contará en el cálculo de la adjudicación del solicitante.

11. Monitoreo de cumplimiento

El QAP 2016 y el QAP 2020 incluyen un Plan de Monitoreo de Cumplimiento, conforme a los requisitos esbozados en 26 U.S.C. § 42. La AFV notificará al Servicio de Rentas Internas (**IRS**, por sus siglas en inglés) todo incumplimiento con el Programa LIHTC.

De acuerdo con el Plan de Monitoreo de Cumplimiento de QAP,⁴⁴ los desarrolladores o agentes de administración tienen que presentar certificaciones anuales de arrendatarios cualificados de ingresos bajos, incluido el ingreso del arrendatario y las rentas cobradas, la cantidad de unidades de ingresos bajos cualificadas, así como cualquier otra información relevante para determinar el cumplimiento.⁴⁵

Se informa a los desarrolladores que la AFV llevará a cabo el monitoreo de cumplimiento. Para facilitar el monitoreo, la AFV y sus designados tendrán acceso a toda la información del proyecto, lo que incluye, sin limitarse a, el acceso físico al

⁴⁴ 26 U.S.C. §42.

⁴⁵ Para obtener información sobre los requisitos específicos de cumplimiento para el Programa LIHTC descritos en el Anejo O del QAP 2016, véase: <https://www.afv.pr.gov/wp-content/uploads/2016/07/Annex-O-Compliance-Monitoring-Plan-REV-JULY-2016.pdf>

proyecto, registros financieros e información de los arrendatarios con el propósito de monitorear el cumplimiento con lo dispuesto en 26 U.S.C. §42 y con los requisitos CDBG-DR.

En caso de un incidente de incumplimiento, la AFV notificará al desarrollador, así como al IRS o a cualquier otra agencia federal, según se entienda necesario. Nótese, además, que independientemente del estatus del incidente de incumplimiento (si se resolvió o no) todos los incidentes relacionados con las leyes y reglamentos aplicables al Programa LIHTC serán reportados al IRS.

11.1 Requisitos de ocupación

Para que se considere como una actividad de vivienda elegible para financiamiento bajo el Programa CDBG-DR, la vivienda de alquiler debe estar ocupada por personas de ingresos bajos o moderados (LMI). La renta debe considerarse como “asequible” para cumplir con este criterio. HUD define “vivienda asequible” como una vivienda que una familia puede obtener por el treinta por ciento (30%) o menos de su ingreso.⁴⁶ Esto varía dependiendo de la ciudad. Las rentas de propiedades LIHTC se fijan en un treinta por ciento (30%) del ingreso promedio del área (**AMI**, por sus siglas en inglés) vinculado a la unidad. Esto se calcula con un tamaño familiar supuesto de 1.5 personas por dormitorio. Para efectos de orientación sobre cómo determinar las rentas máximas y los límites de ingresos de proyectos LIHTC en Puerto Rico, la AFV publica una circular anual para desarrolladores y agentes de administración.⁴⁷

El ingreso familiar al mudarse a la propiedad no debe exceder el ingreso límite designado para la composición familiar de acuerdo con los requisitos de asequibilidad definidos por el HUD.⁴⁸ Antes de mudarse o tomar posesión de una unidad, el desarrollador o el agente de administración tiene que certificar que la familia cumple con los requisitos de ingresos. La certificación de los residentes luego de que se mudan puede afectar la capacidad del desarrollador de reclamar créditos

⁴⁶ Programa de Vivienda Asequible de HUD, <https://www.hudexchange.info/programs/home/>.

⁴⁷ Al presente, la publicación más reciente es: Carta Circular 18-01 de la AFV “desarrolladores y agentes de administración de propiedades que participan en el Programa de Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos (LIHTC)”, con fecha del 4 de abril de 2018.

⁴⁸ Los límites de ingresos se publican anualmente en www.hudexchange.info. Para obtener información sobre los límites de ingresos para Puerto Rico para el año fiscal 2026, efectivo 1 de junio de 2026, visite: <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>.

contributivos por la unidad. Para orientación sobre cumplimiento, refiérase al Anejo O del QAP 2016, *Compliance Monitoring Plan*.⁴⁹

Si el ingreso familiar aumenta luego de mudarse a la propiedad, la familia no queda descalificada para quedarse en la unidad, aun cuando el aumento exceda los requisitos de ingresos de la unidad. En edificios que tienen una combinación de unidades con créditos contributivos y otros tipos de unidades (tales como las unidades que están a la tarifa del mercado), el desarrollador debe seguir “la regla de la próxima unidad disponible”. Esto quiere decir que si el ingreso de un arrendatario en una unidad LIHTC aumenta a más de ciento cuarenta por ciento (140%) del AMI, la próxima unidad que esté disponible debe alquilarse a una persona que se encuentre dentro del nivel adecuado de ingreso para admisión. Sin embargo, el arrendatario cuyo ingreso aumentó aún será elegible para permanecer en su unidad.

Todos los desarrolladores que tengan contratos con la AFV deben cumplir con las leyes federales, estatales y locales que prohíben el discrimen por razón de discapacidad, lo que incluye, sin limitarse a esto, la Ley Federal de Derechos Civiles de 1964 (Título VI), 42 U.S.C. § 2000d *et seq.*, la Ley de Equidad en la Vivienda (Título VIII), 42 U.S.C. § 3601 *et seq.*, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (504), 29 U.S.C. § 701 *et seq.*, y la Ley para Personas con Discapacidades (Ley ADA). Además, los desarrolladores no pueden discriminar contra familias con vales de vivienda y deben aceptar arrendatarios con vales de Sección 8.

Todos los proyectos nuevos y existentes bajo el Programa LIHTC que tengan unidades completamente accesibles destinadas a la ocupación por personas con discapacidades sensoriales y/o de movilidad deberán otorgar preferencia a esas unidades accesibles como se indica a continuación:

- Se dará preferencia al arrendatario de otra unidad dentro del mismo proyecto que tenga discapacidades que requieran las funcionalidades de accesibilidad de la unidad vacante y que esté ocupando una unidad que no tenga dichas funcionalidades.

⁴⁹ El Anejo O del QAP 2016 puede ser accedido en <https://www.afv.pr.gov/wp-content/uploads/2016/07/Annex-O-Compliance-Monitoring-Plan-REV-JULY-2016.pdf>

- Si no existe tal arrendatario, entonces se le dará preferencia a un solicitante cualificado y elegible que esté en la lista de espera y que tenga discapacidades que requieran las características de accesibilidad de la unidad vacante.
- En caso de que la unidad se ofrezca a un solicitante que no tenga condiciones incapacitantes que requieran las funcionalidades de accesibilidad de la unidad, entonces el desarrollador y/o manejador deberá requerir al solicitante que consienta a (e incorporará este VCA al contrato de arrendamiento) mudarse a una unidad sin accesibilidad tan pronto esté disponible y mediante el envío de una notificación por escrito.

Los desarrolladores y agentes de administración adoptarán medios apropiados para garantizar que la información sobre la disponibilidad de unidades accesibles llegue a individuos elegibles con discapacidades y tomarán medidas no discriminatorias que sean razonables para maximizar la utilización de tales unidades por individuos elegibles.

12. Requisitos de financiamiento

12.1 Revisión de la combinación de subsidios y suscripción

La revisión de combinación de subsidios (**SLR**, por sus siglas en inglés) certificará que no existe interposición de subsidios gubernamentales cuando se combinan programas de asistencia de vivienda con otros tipos de fondos federales administrados por agencias federales, de Puerto Rico o locales.

Para llevar a cabo esta revisión, la AFV evaluará cada proyecto para establecer el nivel de ganancia o rendimiento razonable para un desarrollador o la inversión de un desarrollador. A base de dicha determinación, la AFV determinará si el desarrollador debe invertir, cuánto debe invertir y qué otras fuentes y tipos de financiamiento pueden aplicarse al proyecto. La revisión asegurará que los costos de cada proyecto sean elegibles, que todos los ingresos y gastos sean razonables y estén dentro de los estándares prescritos.

La AFV preparará declaraciones proforma basadas en el análisis antes descrito anteriormente, que incluirán las fuentes y usos recomendados de los fondos, así como ingreso de operación proyectado para el periodo de asequibilidad. Estos

incluirán la cantidad de créditos LIHTC que un proyecto podría recibir, así como la cantidad de financiamiento permanente basado en los parámetros establecidos, subsidios gubernamentales, aportaciones de capital, fondos CDBG-DR y fondos de la AFV u otros programas estatales o privados.

Los requisitos de suscripción de la AFV están delineados en la Sección 5.3 del QAP 2016 y QAP 2020, *Underwriting and Financial Feasibility Analysis*. El propósito de los requisitos de suscripción es **garantizar** que:

- Los costos del proyecto sean razonables;
- Todas las fuentes de financiamiento del proyecto estén comprometidas;
- En la medida que sea posible, no se han utilizado los fondos CDBG-DR para sustituir alguna ayuda financiera no federal;
- El proyecto es económicamente viable;
- En la medida que sea posible, el rendimiento **de la inversión** de capital del desarrollador no será irrazonablemente alto; y
- En la medida que sea posible, los fondos CDBG-DR se reembolsan de manera prorrateada, **según sea necesario**, con otros fondos asignados al proyecto.

La AFV **realizará la suscripción financiera** de las rentas conforme a los límites de los créditos LIHTC, excepto para proyectos que utilicen subsidios de alquiler (p. ej., Sección 8, vales de vivienda para proyectos, asistencia de agencias de vivienda pública (**PHA**, por sus siglas en inglés) o de legislaciones similares), los cuales serán suscritos de conformidad con los reglamentos aplicables, siempre y cuando se presente evidencia por escrito (p. ej. carta de adjudicación indicando las rentas brutas aprobadas para el proyecto o el acuerdo de subsidio de alquiler firmado). **Además**, al combinar propiedades que se benefician del Programa LIHTC con un programa de subsidio de alquiler para proyectos, los desarrolladores deberán asegurarse de que cumplen con las reglas de ambos programas en cuanto a los límites de ingresos. Para obtener más información, véase el QAP 2016 y el QAP 2020 en su sección 5.2- *Development and Pro Forma Assumptions Review*; y sección 5.3- *Underwriting and Financial Feasibility Analysis*.

12.2 Consideraciones sobre el financiamiento con fondos CDBG-DR

Los fondos CDBG-DR no podrán ser utilizados en conjunto con el Programa HOME de AFV. Los proyectos podrán recibir financiamiento de HOME de otras jurisdicciones participantes. Las adjudicaciones de fondos CDBG-DR deben cumplir con los límites de renta e ingresos de LIHTC, uso y limitaciones del monitoreo de cumplimiento, así como con otros requisitos reglamentarios existentes o futuros.

Una vez se evalúe el proyecto conforme los requisitos del QAP 2016, QAP 2020 y las guías de viabilidad aplicables, junto con cualquier requisito específico del Programa CDBG-DR, con el presupuesto de fuentes y usos actualizado y cualquier información financiera adicional que la AFV pueda solicitar, los fondos CDBG-DR se asignarán a base de las brechas de capital identificados para cada solicitud sometida. Los fondos CDBG-DR se adjudicarán primeramente a proyectos que recibieron la adjudicación LIHTC durante o antes del NOFA-2016.

Los fondos se desembolsarán mensualmente **por fases, conforme al progreso del proyecto**. Ningún desembolso está autorizado a menos que el Acuerdo CDBG-DR esté firmado y fechado por ambas partes (la AFV y el desarrollador). Refiérase a la Sección sobre *Responsabilidades del desarrollador*, para ver una descripción detallada de los deberes del desarrollador antes de la firma del Acuerdo CDBG-DR, durante la construcción y luego de completarse la construcción.

12.3 Gastos permitidos

Con los fondos CDBG-DR adjudicados bajo este Programa, sólo se reembolsarán los costos elegibles y razonables incurridos para desarrollar un proyecto. No se adelantarán fondos CDBG-DR para reembolsar el costo de un proyecto a menos que la Solicitud de Desembolso y la correspondiente documentación de apoyo sean presentadas y aprobadas por la AFV. No se desembolsarán fondos hasta que se ejecuten todos los compromisos y acuerdos de financiamiento, y se cumplan las condiciones ambientales.

Las compras a personas o entidades afiliadas deben estar respaldadas por un estimado, aceptable para la AFV a su entera discreción. Los costos de construcción/rehabilitación deben ser identificados y detallados en el pago y las

fuentes del presupuesto del desarrollo. Todos los costos deben ser razonables y documentados como tales.

Solo los gastos identificados en el Acuerdo CDBG-DR se considerarán elegibles para pago por este Programa. Todos los costos de construcción deberán ser razonables y consistentes con los costos de mercado vigentes en el lugar y momento de la construcción.⁵⁰ **Los gastos generales extendidos requeridos para completar la presentación de la propuesta para el Programa CDBG-DR no son gastos permitidos.**

El presupuesto de desarrollo identificará la fuente de pago de cada partida presupuestaria. Los desarrolladores deben asegurarse de que, en las facturas sometidas al Programa, solamente se incluyan los costos CDBG-DR elegibles. El personal de la AFV a cargo de cada proyecto verificará las facturas. Los fondos CDBG-DR pueden ser utilizados para inversiones de capital en proyectos LIHTC elegibles. Las inversiones de capital son gastos que están incluidos en la base elegible de un proyecto bajo el Código de Rentas Internas (IRC).⁵¹

Se considerarán ciertos costos de construcción indirectos, tales como estudios de agrimensura, planos de sitio y de servicios básicos, honorarios profesionales y otros gastos pertinentes a discreción de la AFV, si se determina que dichos costos son necesarios y adecuados para lograr el objetivo nacional del Programa.

Estas Guías del Programa no ofrecen una lista exhaustiva de los costos. Todos los costos están sujetos a revisión y aprobación por parte de la AFV y Vivienda. Por consiguiente, todo costo incurrido antes de la firma del Acuerdo de Subvención será de la exclusiva responsabilidad del desarrollador.

12.4 Usos inelegibles de fondos CDBG-DR

Los fondos CDBG-DR no se desembolsarán para ninguna actividad o gasto que se considere inelegible según lo dispuesto en 24 C.F.R. § 570.207, ni para aquellos costos que no sean permitidos conforme a los requisitos federales aplicables, incluidos los principios federales de costos contenidos en 2 C.F.R. Parte 200, Subparte E. Las excepciones solo aplican cuando una exención emitida por el Departamento de la

⁵⁰ 83 FR 40318.

⁵¹ 26 U.S.C. § 42

Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE. UU. autorice expresamente dicha actividad, incluido el uso de fondos CDBG-DR para la construcción de nuevas viviendas.

Los siguientes costos no son elegibles para reembolso o pago con fondos CDBG-DR bajo este Programa. Esta lista no pretende ser exhaustiva y deberá interpretarse de conformidad con todos los requisitos federales aplicables, incluidos los establecidos en 24 C.F.R. §570.207 y los principios federales de costos contenidos en 2 C.F.R. Parte 200, Subparte E:

- Costos de entretenimiento – costos asociados con diversión, recreación y actividades sociales; comida y alcohol asociados con fiestas o eventos sociales, comidas, alojamiento, transporte y propinas asociadas con el entretenimiento;
- Costos previos a la adjudicación – costos incurridos antes de la firma del Acuerdo de Subvención, incluidos aquellos relacionados con la preparación de la propuesta de subvención;
- Donaciones y aportaciones – aportaciones o donaciones en efectivo, servicios o propiedades a otras organizaciones o entidades;
- Actividades de recaudación de fondos – costos relacionados con la organización de actividades de recaudación de fondos, campañas financieras o la solicitud de fondos;
- Cabildeo – costos relacionados con actividades de cabildeo, según se definen en las reglamentaciones federales aplicables;
- Sustitución de fondos federales y estatales – uso de fondos CDBG-DR para reemplazar fuentes de financiamiento federales, estatales o locales existentes que, de otro modo, estarían disponibles para la misma actividad;
- Costos operacionales de la organización – costos generales de operación, administración, mantenimiento y actividades ordinarias relacionados con las funciones cotidianas de la organización, no asociadas al proyecto aprobado;
- Actividades consistentes únicamente en servicios de apoyo – actividades que consisten únicamente en servicios de apoyo o sociales que no están directamente vinculadas al desarrollo, la construcción o la rehabilitación del proyecto aprobado;
- Gastos generales – costos corporativos o indirectos que no pueden asignarse directamente a un proyecto específico financiado bajo este Programa;

- Muebles y equipo no permanente – adquisición de muebles, accesorios o equipos que no estén fijados de forma permanente a la propiedad o que no sean esenciales para el funcionamiento del desarrollo de vivienda;
- Reservas del proyecto – incluyen, entre otras, las reservas de operación, reservas de ocupación o arrendamiento inicial (“rent-up”), reservas de seguro, reservas para reemplazo, reservas de depósito en garantía o cuentas de reservas financieras similares;
- Costos de contingencia de construcción – provisiones o pagos de honorarios no relacionados con los costos reales de construcción documentados;
- Instalaciones comerciales – desarrollo, construcción o rehabilitación de instalaciones comerciales o de venta al por menor que no guardan relación directa con el proyecto aprobado;
- Asistencia para alquiler – pagos de asistencia para el alquiler para inquilinos o proyectos;
- Cargos por transacciones de bonos – reembolso de los costos relacionados con la emisión de bonos o los cargos por transacción de bonos;
- Reembolso de los intereses de construcción – reembolso de los gastos por intereses asociados con un préstamo de construcción provisional o permanente; y
- Cualquier otro costo que no esté permitido por los principios de costos federales, establecidos en el 2 C.F.R. Parte 200, Subparte E, o que esté relacionado con cualquier actividad no elegible o prohibidas bajo 24 C.F.R. §570.207, la HCDA de 1974, según enmendada, o cualquier otra reglamentación federal aplicable.

12.5 Requisitos adicionales de financiamiento

La contabilidad de los desembolsos y los gastos de los proyectos se llevará a cabo de forma continua para cerciorarse que los fondos se inviertan de acuerdo con los términos de los Acuerdos CDBG-DR. Este proceso ayudará a identificar aquellos proyectos que no cumplan con las fechas límites. Trimestralmente, la AFV llevará cuenta y reportará a Vivienda los compromisos de fondos y los gastos, además de la información de los beneficiarios, cuando esté disponible. Esta tarea será un esfuerzo combinado entre el Departamento de Financiamiento y Créditos Contributivos de la AFV y su Departamento de Contabilidad y Pre-Auditoría.

Los desarrolladores deberán comprometerse al plan de financiamiento de desarrollo (“schedule of performance and development budget”)⁵² delineado en sus respectivos Acuerdos CDBG-DR, el cual debe ser aceptable para la AFV y debe confirmar que:

- El desarrollo de la propiedad de alquiler cualificada se construirá y se pondrá en servicio para la fecha estipulada en el Acuerdo de Traspaso de Créditos LIHTC Asignados.
- Los desarrolladores deberán presentar un informe mensual donde confirmen el progreso alcanzado para cumplir con las fechas límites de los gastos. El personal asignado de la AFV revisará el plan y velará por su cumplimiento.
- Todo proyecto que no se complete de acuerdo con los términos y condiciones del Acuerdo CDBG-DR podrá considerarse como terminado antes de su finalización y todos los fondos CDBG-DR serán recuperados.

Si el desarrollo no se completa en o antes de la fecha de finalización que se indica en el Acuerdo CDBG-DR por otra razón que no sea por causa fortuita o de fuerza mayor, la AFV tendrá la facultad de ejercer todos los derechos y remedios que se dispongan en el Acuerdo CDBG-DR.

El Acuerdo CDBG-DR establecerá todos los requisitos del Programa CDBG-DR y los requisitos intersectoriales para las subvenciones federales. Estos serán ejecutables a través de la inscripción de una Escritura de Condiciones Restrictivas contra la propiedad que obligue a todos los desarrolladores y dueños **sucesores** del proyecto o de la propiedad. En Puerto Rico, se logra con una escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente.

La AFV se reserva el derecho de ejercer su discreción prudentemente cuando las circunstancias así lo ameriten. La AFV y Vivienda recuperarán los fondos que no se hayan utilizado dentro de los términos estipulados en el Acuerdo CDBG-DR. Los fondos recuperados se devolverán al Programa para uso futuro.

⁵² El plan de financiamiento de desarrollo se refiere al desarrollo del presupuesto y anejo de cumplimiento de cada Proyecto. Es incorporado como parte del Acuerdo CDBG-DR.

12.6 Solicitudes de órdenes de cambio

Dependiendo del porcentaje de finalización de cada proyecto y una evaluación sobre si habrá retrasos en el proyecto que afectarán las fechas límites de CDBG-DR, los desarrolladores podrán ser responsables de cubrir cualquier brecha de capital que enfrenten. Los cambios de planes o especificaciones una vez que el Acuerdo CDBG-DR se ha firmado, incluido cualquier aumento o reducción en la cantidad de trabajo que se llevará a cabo o los materiales, equipo o suministros que se proporcionarán no serán permitidos sin la autorización expresa y por escrito de la AFV.

Solo se considerarán las solicitudes de órdenes de cambio si el desarrollador demuestra que el cambio es necesario, razonable y no puede financiarse a través del presupuesto de contingencia del proyecto o a través de fuentes de financiamiento que no sean CDBG-DR. Una solicitud de orden de cambio no debe causar un aumento de más de un cinco por ciento (5%) del presupuesto aprobado en el Acuerdo CDBG-DR firmado.

La AFV evaluará todas las solicitudes de órdenes de cambio para determinar si los costos son necesarios y razonables para completar el proyecto a tiempo o para proteger la inversión inicial de los fondos CDBG-DR. La aprobación de las órdenes de cambio está sujeta a la discreción de la AFV y a la disponibilidad de los fondos CDBG-DR. Las solicitudes de órdenes de cambio para aumentar el valor del Acuerdo CDBG-DR por más de un cinco por ciento (5%) solamente se considerarán si los desarrolladores pueden demostrar que la orden de cambio es necesaria debido a un cambio sustancial o inesperado en las circunstancias del proyecto que está fuera del control del desarrollador. Las solicitudes de órdenes de cambio en exceso de un cinco por ciento (5%) se considerarán caso por caso.

Cualquier trabajo llevado a cabo fuera del alcance del trabajo aprobado sin autorización previa a través de una Orden de Cambio no podrá ser reembolsable bajo el Acuerdo CDBG-DR. Los desarrolladores serán responsables por todos los costos incurridos por actividades llevadas a cabo más allá del alcance del trabajo aprobado sin autorización previa de una orden de cambio debidamente autorizada.

12.7 Ingresos del Programa

Todos los pagos recibidos relacionado con fondos CDBG-DR desembolsados como préstamos se considerarán Ingresos del Programa y serán manejados por la AFV bajo la dirección de Vivienda. Estos incluyen el pago de préstamos – incluido el principal y los intereses– realizados por el Desarrollador, así como cualquier reembolso de préstamos o subvenciones como resultado del incumplimiento del Programa.

En la medida posible, los ingresos del programa deberán utilizarse o distribuirse antes de que se hagan retiros adicionales del Tesoro de los E.E.U.U.⁵³ La AFV establecerá una cuenta independiente que no devenga intereses, para depositar los ingresos recibidos del Programa. La actividad de los ingresos del Programa deberá reportarse a Vivienda.

Los ingresos del Programa no incluyen ningún ingreso operacional generado por el proyecto una vez se repaguen los préstamos financiados con fondos CDBG-DR y se ocupe el proyecto.

Para facilitar el cumplimiento con lo dispuesto en 83 FR 5844, 5853, la AFV incluirá todos los ingresos del programa generados y retenidos por el Programa para permitir que Vivienda reporte todos los ingresos del programa al HUD en el Informe Trimestral de Desempeño (QPR, por sus siglas en inglés) del DRGR.

13. Responsabilidades del desarrollador

13.1 Antes de la firma del Acuerdo CDBG-DR

Esta sección expone las responsabilidades y obligaciones que el desarrollador debe cumplir para establecer un Acuerdo CDBG-DR vinculante con la AFV.

Todos los proyectos LIHTC existentes bajo este Programa deberán presentar una propuesta nueva como parte del Acuerdo CDBG-DR. Esta propuesta deberá incluir, entre otras cosas, un plan revisado de financiamiento de desarrollo que explique los costos y la cronología de implementación de los requisitos del Programa CDBG-DR, un diseño actualizado y especificaciones del plan, documentación de revisión de

⁵³ 83 FR 5844.

umbral actualizada (a saber, carta de opinión preliminar del diseñador, permiso de construcción válido, etc.) y otra documentación según sea solicitada por la AFV.

La AFV deberá recibir y aceptar la siguiente documentación antes de la ejecución del Acuerdo CDBG-DR:

- Un informe escrito de la AFV que incluya:
 - Los planos que se han recibido y los que han sido aprobados por todas las autoridades gubernamentales pertinentes;
 - La nueva construcción y/o rehabilitación, según plasmada en los planos, cumplirá con todas las leyes, ordenanzas y reglamentos de zonificación y construcción;
 - El contrato de construcción que dispone satisfactoriamente la construcción de la nueva construcción y/o rehabilitación;
 - Se han completado o se han contemplado como parte de la nueva construcción y/o rehabilitación todas las carreteras y servicios básicos necesarios para la utilización total de la nueva construcción y/o rehabilitación de acuerdo con su propósito previsto, o las carreteras y servicios básicos instalados al presente y los propuestos son suficientes para la utilización total de la nueva construcción y/o rehabilitación de acuerdo con su propósito previsto; y
 - La construcción de la nueva construcción y/o rehabilitación efectuada hasta el momento, si alguna, se realizó de conformidad con los planos y se completará en conjunto con todas las carreteras y servicios básicos necesarios en o antes de la fecha de finalización de la construcción.
- Estados financieros actuales del representante autorizado del desarrollador y/o titular y cualesquiera otros documentos financieros y/o datos razonablemente requeridos por la AFV;
- Evidencia de fianzas de pago y de desempeño, y fianzas de pago de mano de obra y materiales, cada una por un monto de penalidad igual al monto del contrato de construcción, y una fianza de pago de salarios por un veinte por ciento (20%) de dicha cantidad, o según disponga la ley. Cada una de estas fianzas deberá nombrar a la AFV y a Vivienda como las partes obligadas con

una compañía que tenga una clasificación de “A” o mayor, y un tamaño financiero de “V” o mayor otorgado por “Best’s Rating Service” y aceptable para la AFV; el Fondo del Seguro del Estado, y otras pólizas de seguro (junto con evidencia de pago de primas) requeridas en el presente documento y/o en cualquier otro documento de préstamo. Así como todos los documentos relacionados con la construcción, lo que incluye, sin limitarse a esto, el contrato de construcción y los acuerdos con el contratista y el arquitecto del desarrollador.

- Copia del contrato de construcción y una copia del acuerdo del desarrollador con su arquitecto, certificado por el desarrollador;⁵⁴
- La declaración del costo del proyecto;
- Copia del instrumento público (escritura, acuerdo de arrendamiento, contrato de compraventa, acuerdo de opción de compra, entre otros) relacionados con la adquisición, por parte del desarrollador, de la participación del desarrollador en los predios, y todos los documentos relacionados con dicha adquisición;
- El desarrollador debe presentar evidencia de que ha cumplido con todas las condiciones definidas en el Acuerdo de Operación del Programa LIHTC a partir de la fecha del adelanto inicial con respecto a asegurar que se ha cumplido con las aportaciones de capital en la mayor medida posible;
- Una **Revisión Ambiental**. Véase la sección sobre **Revisión Ambiental** de estas Guías del Programa. Esto incluye la Solicitud de Liberación de Fondos (**RROF**, por sus siglas en inglés) y el Hallazgo de Ausencia de Impacto Significativo (**FONSI**, por sus siglas en inglés) aprobados, si corresponde;
- Copias de las inspecciones y/o registros de pruebas e informes preparados por o para los arquitectos del desarrollador;
- Un cronograma, o lista de tareas y fechas, de construcción para la nueva construcción y/o rehabilitación;
- Un cronograma de progreso que demuestre el intervalo de tiempo durante el cual se prevé que se incurrirá y se pagará cada partida de costo directo e

⁵⁴ Los términos y condiciones de tales acuerdos deben ser aceptables para AFV.

indirecto, así como un desglose de todos los costos directos en los que se va a incurrir para la construcción de la nueva construcción y/o rehabilitación; y

- Evidencia de cumplimiento con los requisitos de financiamiento del Programa CDBG-DR, lo que incluye, sin limitarse a esto, observancia de por lo menos una Norma de Construcción Ecológica, cumplimiento con los estándares del VCA y la inclusión de requisitos de infraestructura de banda ancha.

Los siguientes artículos deben ser recibidos y revisados por el Asesor Legal de AFV antes de la ejecución del Acuerdo CDBG-DR:

- Los documentos del préstamo y cualquier otro documento requerido razonablemente por AFV;
- Evidencia del pago de Póliza de Seguro de Título;⁵⁵
- Evidencia de que todas las contribuciones y otros gravámenes impuestos sobre los predios o en la participación del desarrollador en los predios y/o la nueva construcción y/o rehabilitación se han pagado por completo y están al día;
- Copias de todas las autorizaciones aplicables según determinado por la AFV o el asesor legal de la AFV (en representación de la AFV):
 - Plano de terreno y aprobaciones de subdivisiones;
 - Variaciones de zonificación;
 - Permisos de alcantarillado, construcción, inundación y todos los permisos requeridos para la construcción, uso, ocupación y operación de los predios;
- Acuerdos de los arquitectos y contratistas del desarrollador, incluidos los acuerdos de diseño y los acuerdos de contratos de construcción, entre otros;
- Un estudio de los predios certificado por un ingeniero civil o agrimensor con licencia aceptable para la AFV y la compañía de seguro de título, que indique:
 - La localización del perímetro de los predios, con caminos y distancias;

⁵⁵ La póliza de seguro de título paga debe ser igual a la Hipoteca y emitida por el Asegurador de Título. El Asegurador de Título se asegurará que la Hipoteca sea un primer gravamen válido sobre la Propiedad Hipotecada libre de todo defecto, gravamen, reclamación y cargas y hará referencia a un avalúo.

- Todas las servidumbres, derechos de paso y líneas de servicios públicos mencionadas en la póliza de título requerida por el acuerdo o que en efecto proveen servicio o cruzan los predios;
- Las líneas y el ancho de las calles en lindes con los predios, así como las líneas de edificaciones establecidas;
- Invasión de terrenos de los predios y la magnitud de dichas invasiones;
- La nueva construcción y/o rehabilitación, en la medida en que se hayan construido, y la relación de la nueva construcción y/o rehabilitación con respecto a su distancia del perímetro de los predios, líneas de construcción establecidas y líneas de calles; y
- Si se indica que los predios aparecen en un mapa archivado, incluir una leyenda que correlacione el estudio a dicho mapa;
- Copia del Acuerdo de Operación del desarrollador, según enmendado, y una copia de los documentos de organización del socio administrador del desarrollador y las autorizaciones legales correspondientes del desarrollador emitidas por las agencias del Gobierno de Puerto Rico y/o el estado de incorporación (en la medida en que sea requerido); y
- Una opinión del abogado del desarrollador que cubra, entre otros asuntos, la organización y existencia del desarrollador, la autoridad del desarrollador para otorgar los documentos del préstamo y para llevar a cabo todas las transacciones contempladas por los acuerdos aquí referidos, y la debida ejecución, validez y exigibilidad de los documentos del préstamo, pagaré(s), Acuerdo de Garantía y todos los demás documentos e instrumentos relacionados con el préstamo.

Es responsabilidad del desarrollador asegurarse de que se han aplicado los Códigos de Construcción aplicables y se han obtenido los permisos correspondientes. Véase www.jp.pr.gov para obtener más información.

Para ver una lista completa de los documentos requeridos, refiérase a la Lista de Cotejo del Cierre de la AFV.

13.2 Prerrequisitos para el desembolso inicial

Al firmarse el Acuerdo CDBG-DR, el desarrollador presentará evidencia de pago de las fianzas de desempeño, fianzas de salarios y las fianzas de pago de materiales antes del desembolso inicial.

Antes del desembolso inicial del Programa CDBG-DR, el desarrollador deberá presentar prueba de cumplimiento con todos los requisitos de CDBG-DR.

13.3 Durante la construcción

El desarrollador debe comenzar la construcción no más tarde de **cuarenta y cinco (45) días**, contados a partir de la firma del Acuerdo CDBG-DR con la AFV. En caso de retrasos causados por eventos que están fuera control del desarrollador, la construcción puede comenzar dentro de **sesenta (60) días**. Este plazo puede extenderse caso a caso, por circunstancias imprevistas o retrasos derivados de eventos que estén fuera del control razonable del Desarrollador.

13.4 Monitoreo del progreso de la construcción

Mientras dure la construcción, el desarrollador cumplirá con todas las restricciones, cláusulas y servidumbres que afecten los predios; el Interés del Desarrollador (Developer's Interest in the Premises) en los Predios o la nueva construcción y/o rehabilitación, y cumplirá con todas las condiciones esenciales del acuerdo.

A los fines de monitorear el progreso de la construcción, la AFV y sus representantes tendrán acceso durante horas laborables regulares y se le permitirá la entrada al lugar de la construcción para llevar a cabo las siguientes actividades, según se considere necesario:

- Inspeccionar la nueva construcción y/o rehabilitación y todos los materiales que se utilizarán en la construcción;
- Examinar todos los planos detallados disponibles;
- Verificar el cumplimiento con los reglamentos intersectoriales aplicables y las Guías del Programa; y
- Cualesquiera otras actividades que la AFV entienda necesarias para el éxito del proyecto.

Hasta la fecha de conversión a un financiamiento permanente, el desarrollador deberá someter reportes mensuales a la AFV que informen sobre el estado de finalización de la nueva construcción y/o rehabilitación en comparación con los estimados, así como cualquier otra información que la AFV pueda razonablemente solicitar. Los informes se presentarán de manera aceptable para la AFV en cuanto a forma y contenido.

13.5 Manejo del contratista

El desarrollador debe incluir las siguientes disposiciones como parte del Acuerdo de Construcción con el contratista:

- El contratista entregará a la AFV copias de todos los subcontratos principales, ordenes de cambio y cualquier otro contrato, orden de compra o subcontrato que cubra mano de obra, materiales, equipo o mobiliario de o para la nueva construcción y/o rehabilitación;
- Los nombres de todas las personas y entidades contratadas por el contratista para la construcción de la nueva construcción y/o rehabilitación o para la provisión de mano de obra o materiales.

Además, el desarrollador reconocerá que AFV retendrá el diez por ciento (10%) de cada pago de construcción, cantidad que será reembolsada de conformidad con los términos del Acuerdo CDBG-DR, las fianzas y el Acuerdo de Construcción. Todos los subcontratistas que utilice el contratista en el desarrollo y construcción de la nueva construcción y/o rehabilitación serán razonablemente aceptables para la AFV.

13.6 Cumplimiento reglamentario

Cuando la AFV o sus representantes lo soliciten, se le requerirá al desarrollador corregir los defectos existentes (incluidos los defectos estructurales) en la nueva construcción y/o rehabilitación o cualquier desviación de los planos no aprobada por la AFV.

Si el desarrollador incumple con los estatutos federales, los reglamentos o los términos y condiciones del Acuerdo CDBG-DR, la AFV puede tomar una (1) o más de las siguientes acciones:

- Implementar otros remedios, tales como la retención temporera de pagos en efectivo sujeto a la corrección de la deficiencia por parte del desarrollador;
- Desautorizar todo o parte del costo de la actividad o acción que no esté en cumplimiento;
- Iniciar procedimientos de suspensión o exclusión, según autorizado bajo 2 C.F.R. Parte 180 - *OMB Guidelines to Agencies on Government-wide Debarment and Suspension (Nonprocurement)* [Guías de la OMB para las agencias en torno a las exclusiones y suspensiones en todos los sectores del gobierno (No relacionadas con las adquisiciones)];
- Retener adjudicaciones federales adicionales para el proyecto o programa; o
- Adoptar cualquier otro remedio que entienda necesario y que esté legalmente disponible.

El Contratista cooperará y entregará datos o documentos a la AFV en relación con la nueva construcción y/o rehabilitación, según requerido. La AFV se reserva el derecho de solicitar copias de todos los contratos, escrituras de venta, estados, vales recibidos, o acuerdos en los siguientes casos:

- El desarrollador reclama titularidad sobre cualesquiera materiales, elementos fijos o artículos incorporados en la nueva construcción y/o rehabilitación; o
- Está sujeto al gravamen hipotecario; o
- Costos incurridos que sean elegibles de ser financiados con fondos CDBG-DR.

13.7 Gestión financiera

El desarrollador es responsable de pagar todos los costos directos, costos indirectos y gastos para la terminación de la nueva construcción y/o rehabilitación y satisfacer todas las condiciones delineadas en el Acuerdo CDBG-DR, lo que incluye, sin limitarse a esto:

- Todos los impuestos de documentos y sellos, gastos y derechos de inscripción y de radicación relacionados a las transacciones aquí contempladas;

- Todas las contribuciones, primas de seguro, gravámenes, intereses de garantía u otras reclamaciones o cargos contra los predios, participación del desarrollador sobre los predios o la nueva construcción y/o rehabilitación; y
- Todos los costos de finalización del trabajo que se llevará a cabo en la nueva construcción y/o rehabilitación (incluido el espacio público fuera de los lindes de la propiedad) para permitir su ocupación legal para los propósitos contemplados en el Acuerdo de Operación.

El desarrollador mantendrá un sistema estándar y moderno de contabilidad para sus transacciones y asuntos de negocios de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados. Permitirá que la AFV, o cualquiera de sus agentes o representantes, tenga acceso, y examine todos sus libros y registros en cualquier momento durante horas laborables, así como fotocopiar dichos libros y registros, y solicitar que sus libros se auditen anualmente por una firma acreditada de contabilidad en Puerto Rico.

El desarrollador pagará y librará todas los impuestos, tasaciones, contribuciones especiales sobre la propiedad, cargos y gravámenes gubernamentales que se le impongan a este, o a sus ingresos o ganancias o a cualquier propiedad que le pertenezca, en o antes de la fecha de la imposición de las penalidades, disponiéndose que el desarrollador no vendrá obligado a pagar ningún impuesto, contribución especial sobre la propiedad, cargo, gravamen o reclamación cuyo pago se impugne de buena fe mediante el procedimiento adecuado y dicha falta de pago no creará un gravamen sobre los predios, sobre el Interés del Desarrollador (Developer's Interest in the Premises) en los Predios o sobre la nueva construcción y/o rehabilitación.

El desarrollador presentará a la AFV, dentro de **ciento veinte (120) días** luego de culminado el año fiscal, los estados financieros **auditados** del desarrollador, sin ninguna cualificación o excepción que la AFV razonablemente considere esencial. Además, se podrá solicitar al desarrollador que presente un estado financiero sin auditar firmado por su socio administrador (no más de una vez al mes).

De conformidad con la sección anterior, el desarrollador mantendrá los predios, el Interés del Desarrollador (Developer's Interest in the Premises) en los Predios y la nueva construcción y/o rehabilitaciones libres de cualquier y todo gravamen, cargo, reclamación, defecto y/o carga con excepción de la hipoteca, las condiciones restrictivas de la AFV y las que la AFV haya aprobado previamente por escrito.

A solicitud de la AFV, el desarrollador podría tener que ejecutar, entregar, obtener y proveer los siguientes documentos, a su propio costo, según sea necesario para:

- Perfeccionar y mantener la hipoteca, así como la prenda y garantía en virtud del presente documento y los demás documentos del préstamo; y a
- Completar las transacciones contempladas bajo el Acuerdo CDGB-DR y mantener el principal de la hipoteca y los créditos adicionales del acuerdo en las cantidades que, a la entera discreción de la AFV razonablemente, garanticen completamente el pago y el cumplimiento de todas las deudas, pasivos y obligaciones bajo el Acuerdo y bajo otros documentos del préstamo.

13.8 Consideraciones legales

El desarrollador notificará prontamente a la AFV sobre cualquier reclamación, demanda, procedimiento o asunto presentado en contra de o dado a conocer al desarrollador que, de resolverse en su contra o de cualquier otra forma, tendría un efecto material adverso sobre los predios, el Interés del Desarrollador (Developer's Interest in the Premises) en los Predios y la nueva construcción y/o rehabilitación o la condición económica o los asuntos de negocios del desarrollador.

El desarrollador indemnizará, defenderá y relevará a los funcionarios de la AFV y Vivienda de toda pérdida, obligación, gastos y costas (incluidos los honorarios razonables de abogado) que la AFV y Vivienda puedan sufrir como consecuencia de reclamaciones o demandas instados por cualquier corredor, intermediario, agente o entidad similar que presente una reclamación a través de, o como resultado de las negociaciones o transacciones con el desarrollador relacionados con la adquisición del Interés del Desarrollador (Developer's Interest in the Premises) en los Predios o en relación con la ejecución del presente documento, o la consumación o ejecución de las transacciones aquí contempladas, y las obligaciones del desarrollador subsistirán a la expiración o terminación del Acuerdo y el repago del préstamo.

13.9 Finalización sustancial de la obra

Una vez se alcanza la finalización sustancial de la obra, el desarrollador pagará las cantidades retenidas al contratista como garantía contractual, de acuerdo con los términos del acuerdo de construcción y las fianzas. Para desembolsar los fondos, se requiere lo siguiente:

- Recibo del Permiso de Uso para la nueva construcción y/o rehabilitación y el relevo de la compañía de fianza que emitió las fianzas.
- Recomendación escrita por la AFV que confirme que:
 - Se ha completado la construcción de la nueva construcción y/o rehabilitación;
 - Todos los servicios básicos y las carreteras necesarias se han completado y están disponibles para uso;
 - Evidencia satisfactoria de la aprobación de la totalidad de la nueva construcción y/o rehabilitación y la emisión de permisos por parte de todas las autoridades gubernamentales para la ocupación permanente, así como los usos contemplados, en la medida en que dicha aprobación sea una condición para el uso y ocupación legal del proyecto;
- De ser requerido por la AFV, una inspección final actualizada de los predios “según construidos” o “completados”, certificada por la AFV y la compañía de seguro de título, que muestre la nueva construcción y/o rehabilitación completada;
- Certificado del arquitecto, que confirme que la nueva construcción y/o rehabilitación se ha completado sustancialmente de acuerdo con los planos y que reconozca el pago total por los servicios del arquitecto;
- Certificado del desarrollador en el que acepta la nueva construcción y/o rehabilitación como completada;
- Desembolsos finales de pago de todas las personas que prestaron servicios esenciales, mano de obra o materiales para la nueva construcción y/o rehabilitación y certificados del contratista y subcontratista en los que se reconocen dichos pagos, incluido una declaración jurada;

- Cualquier otra evidencia o documentos que la AFV pueda considerar necesarios.

13.10 Fase de alquiler

Se requiere que cada proyecto alcance la puesta en servicio al 31 de diciembre del segundo año después de firmar el Acuerdo de Traspaso de Créditos LIHTC Asignados. De lo contrario, el desarrollador podría perder los créditos LIHTC.

Luego de alcanzar la puesta en servicio, el desarrollador tiene **un (1) año** para certificar que el proyecto está completamente alquilado, de lo contrario los créditos LIHTC se prorratearán en función del número de unidades ocupadas y las unidades vacantes pueden resultar en la pérdida de los créditos LIHTC.

Una vez se autorice la ocupación del proyecto, la fase de alquiler/arrendamiento del proyecto comenzará. En esta fase, el agente de administración es responsable de facilitar el proceso de arrendamiento y asegurarse de que las personas que ocupen unidades LIHTC cumplan con los requisitos de elegibilidad de ingresos. Para garantizar la elegibilidad, el agente de administración verificará todos los ingresos, características de la composición familiar del hogar y toda circunstancia que pueda afectar la elegibilidad de los ingresos y el cumplimiento con los requisitos del Programa LIHTC antes de firmar un acuerdo de arrendamiento.

Para facilitar este proceso, otras actividades pueden incluir colocar anuncios, mantener una unidad modelo, proveer espacio de oficina dentro del proyecto para el agente de administración y el personal, y otras actividades para alquilar la propiedad. Los proyectos se consideran completados solo cuando la construcción de las unidades se haya completado en un cien por ciento (100%) y se hayan emitido los Permisos de Uso.

14. Mercadeo afirmativo y vivienda equitativa

La AFV y Vivienda se asegurarán de que no se excluya de participación, se nieguen beneficios o se discrimine contra ninguna persona bajo el Programa CDBG-DR por razón de raza, color, origen nacional, religión, sexo, orientación sexual, edad, situación

familiar o discapacidad.⁵⁶ Como el subrecipiente designado, la AFV tiene la responsabilidad principal de la implementación del plan de difusión, lo que incluye las siguientes actividades:

1. Implementación y mantenimiento del plan de difusión;
2. Formulación y divulgación de las comunicaciones;
3. Identificar y abordar los principales problemas de comunicación que puedan surgir;
4. Trabajar de cerca con Vivienda para asegurar que el público objetivo reciba información adecuada;
5. Proponer modificaciones que reflejen cambios en las circunstancias o necesidades operacionales a base de las necesidades del Programa.

Las actividades incluyen, entre otras:

- Publicar información programática, según sea necesario (por ejemplo, las Guías del Programa, material de capacitación, material de difusión, etc.)
- Proveer a Vivienda la documentación e información requerida, según se especifica en 83 FR 5844, para publicarla en el sitio web de CDBG-DR de Vivienda <https://www.cdbg-dr.pr.gov> (español) <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/> (inglés).
- Proveer información no esencial (cuando así se solicite), como boletines, comunicados y materiales de mercadeo para publicación en el sitio web del Programa CDBG-DR de Vivienda; y
- Involucrar a las partes interesadas en el diseño y la ejecución del Programa (por ejemplo, desarrolladores, contratistas generales, consultores, etc.).

Vivienda será responsable de supervisar y brindar orientación y apoyo a la AFV en la ejecución del plan de difusión.

⁵⁶ 24 C.F.R. Part 6; Véase, además, *Basically CDBG* (Noviembre de 2007) 19-9 HUD, Office of Block Grant Assistance. [Basically CDBG - HUD Exchange](#).

Tanto Vivienda como la AFV, como subrecipiente responsable de administrar el Programa LIHTC, tomarán medidas para mercadear afirmativamente y asegurar la accesibilidad al Programa LIHTC, como se indica a continuación:

1. La AFV y Vivienda identificarán los grupos que desean beneficiar con el programa, evaluarán qué grupos y/o clases protegidas han estado marginados a través de la historia y tienen menos probabilidades de solicitar admisión al programa, y emplearán estrategias de mercadeo afirmativo para fomentar la participación de estos grupos en el Programa.
2. La AFV y Vivienda conservarán documentación sobre todas las medidas de mercadeo empleadas, lo que incluye copias de todos los anuncios y publicaciones que estarán disponibles para el público, cuando así se solicite.
3. La AFV y Vivienda ofrecerán acomodo razonable, según sea necesario, para que el programa sea accesible para las personas con discapacidades, celebrarán reuniones informativas y establecerán un proceso para completar las solicitudes de manera presencial en edificios o áreas que cumplan con las disposiciones de la ADA, y brindarán asistencia adecuada a las personas con discapacidad auditiva o visual cuando así lo soliciten.
4. La AFV colocará el logo de “Vivienda Equitativa” en todas sus publicaciones, colocará afiches e información relacionada y, en general, informará al público sobre sus derechos y obligaciones bajo las reglamentaciones de la Ley de Vivienda Equitativa.
5. La AFV y Vivienda supervisarán la participación en el programa para evaluar el desempeño de las estrategias de mercadeo y asegurarse de que no se discrimine de manera intencionada o no intencionada contra las clases protegidas.

La información del Programa LIHTC está disponible en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/lihtc/> (inglés) y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/lihtc/> (español). La información se publicará en los idiomas que más se usan en las áreas de servicio.

Además del mercadeo a través de medios de comunicación de amplia difusión, la AFV y Vivienda tomarán las siguientes medidas:

- AFV anunciará en medios de comunicación que provean acceso exclusivo a personas a quienes se les considera como miembros de las clases protegidas bajo la Ley de Vivienda Justa.
- Las solicitudes se aceptarán digitalmente para hacer el programa accesible.
- Se proveerán servicios de interpretación lingüística, cuando así se solicite.

15. Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles

Al ser un Programa subvencionado por HUD, y de conformidad con la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970, según enmendada (**URA**, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. § 4601 *et seq.*, los reglamentos de ejecución gubernamentales que se describen en 49 C.F.R. parte 24, y la Sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (**HCDA**, por sus siglas en inglés), excepto cuando HUD haya dispuesto exenciones o requisitos alternos. De conformidad con 24 C.F.R. § 42, Subparte C, todos los programas que forman parte de la cartera de programas CDBG-DR de Vivienda están sujetos a las disposiciones de URA. El propósito principal de estas leyes y reglamentos es dar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyas propiedades son adquiridas o que quedan desplazados como consecuencia de proyectos financiados con fondos federales.

Todos los programas en la cartera de programas CDBG-DR de Vivienda, incluido este Programa, están sujetos a las reglamentaciones de la Ley URA. Por lo tanto, todo proyecto que provoque la reubicación temporera o algún tipo de desplazamiento deberá presentar un Plan URA y cualquier aviso que corresponda en virtud de la Ley URA como parte de la solicitud al Programa CDBG-DR. Todos los Planes URA deben ser aprobados por HUD antes de la firma del Contrato CDBG-DR. La AFV revisará y aprobará los Avisos de la Ley URA antes de la firma del Acuerdo CDBG-DR.

El desarrollador dará acceso a la AFV y a cualquiera de sus representantes autorizados a todos los documentos relacionados con la Ley URA, lo que incluye, entre otros, los expedientes de reubicación de inquilinos, avisos de la Ley URA, informes de progreso de la implementación y cualquier otro expediente que Vivienda, la AFV y sus representantes autorizados consideren necesario.

Para obtener más información sobre la aplicación de los reglamentos de la Ley URA, consulte las **Guía de Asistencia Uniforme de Reubicación y Plan Anti-desplazamiento Residencial y Asistencia para Reubicación (Guía URA & ADP)**, disponibles en español en <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-ura-adp/> y en inglés en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/ura-adp-guidelines/>.

16. Negocios y empresas minoritarias, negocios y empresas dirigidas por mujeres, negocios y empresas dirigidos por veteranos y zonas con exceso de mano de obra (M/WBE/VOBE/Labor Surplus)

La Sección 200.321 del Título 2 del Código de Regulaciones Federales (2 C.F.R. § 200.321) requiere que las entidades no federales tomen las medidas necesarias para asegurarse de que, en la medida posible, los contratos y demás oportunidades económicas de los recipientes, subrecipientes, contratistas, subcontratistas y/o desarrolladores cuyas actividades están financiadas en su totalidad o en parte con fondos CDBG-DR estén dirigidas a los negocios y empresas minoritarias (**MBE**) y empresas dirigidas por mujeres (**WBE**), conjuntamente M/WBE, empresas propiedad de veteranos (**VOBE**) y áreas donde hay exceso de mano de obra según identificadas por el Departamento del Trabajo de los EE. UU. Esta sección destaca algunas de las áreas principales de esta regulación. Vivienda ha establecido una guía exhaustiva para la implementación de la Política M/WBE, la cual está disponible en el sitio web de Vivienda. Esta sección no sustituye las directrices establecidas en la Política M/WBE.

Un negocio o empresa minoritaria (MBE) significa una empresa en la que una o más personas pertenecientes a minorías o personas social y económicamente desventajadas son propietarias o controlan por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de la empresa. Dicha desventaja puede ser por motivos culturales, raciales, circunstancias económicas crónicas u otras causas similares.

Los negocios y empresas dirigidas por mujeres (WBE) son negocios independientes en los que una o más mujeres que son ciudadanas estadounidenses o extranjeros con residencia legal en los Estados Unidos son propietarias y controlan por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de la empresa; cuya formación empresarial y domicilio comercial se encuentra en los Estados Unidos o sus territorios, y cuyo

manejo y operaciones diarias están controlados por una mujer con experiencia en la industria.

Las empresas propiedad de veteranos (VOBE) son aquellas en las que uno o más veteranos de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos poseen y controlan por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de la empresa y participan activamente en su gestión y operaciones.

El cumplimiento de estas disposiciones requiere la adopción de acciones afirmativas razonables para fomentar la participación de los tipos de empresas antes mencionadas. Estas acciones incluyen, entre otras:

- Mantener y utilizar listas actualizadas de proveedores y licitaciones que incluyan este tipo de empresas;
- Ofrecerles oportunidades equitativas de participar en los procesos de licitación siempre que sean elegibles;
- Dividir las transacciones de adquisición en contratos independientes con el fin de permitir la mayor participación posible de este tipo de empresas;
- Establecer cronogramas o condiciones de entrega que fomenten la participación de este tipo de empresas; y
- Coordinar con organizaciones como la Agencia Federal de Pequeñas Empresas (SBA) y la Agencia para el Desarrollo de Empresas de Minorías (MBDA, por sus siglas en inglés) del Departamento de Comercio de los EE. UU., para identificar y fomentar la participación de este tipo de empresas en oportunidades de contratación financiadas con fondos CDBG-DR;
- Requerir que todo contratista que reciba fondos federales aplique las disposiciones de esta sección en sus subcontratos.

Para garantizar el cumplimiento, se exige a los subrecipientes, socios y los contratistas de los programas, según corresponda, que adopten todas las medidas razonables y documentadas para promover la participación de M/WBE, VOB y zonas con exceso de mano de obra en las oportunidades de contratación financiadas con fondos CDBG-DR.

Si, tras realizar esfuerzos de buena fe, un Subrecipiente no puede cumplir con los objetivos de participación establecidos por Vivienda, podrá presentar una solicitud de Exención. La solicitud debe indicar las razones por las cuales no pudo cumplir con

alguno o con todos los requisitos de participación, además de una explicación sobre los esfuerzos de buena fe que se llevaron a cabo. Para obtener más información, refiérase a la Política M/WBE de Vivienda, la cual está disponible en inglés y en español en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/mwbe-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-mwbe/>.

17. Requisitos de Sección 3

La Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 (**Sección 3**), según enmendada, 12 U.S.C. §1701u, exige que, en la mayor medida posible, los recipientes, subrecipientes, contratistas, subcontratistas y/o desarrolladores subvencionados en su totalidad, o en parte, con fondos CDBG-DR ofrezcan capacitación para empleo e igualdad de oportunidades de empleo a las personas de ingresos bajos y muy bajos, en particular a los que son beneficiarios de asistencia gubernamental para vivienda o residentes de una comunidad que recibe asistencia federal. Esta sección destaca algunas de las principales áreas de esta regulación. Vivienda ha establecido una guía para la implementación de la Política sobre Sección 3, la cual está disponible en inglés y en español el sitio web de Vivienda <https://recuperacion.pr.gov/en/download/section-3-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-sobre-seccion-3/>. Esta sección no sustituye las directrices que se establecen en las guías de la política.

Para recibir asistencia financiera para Vivienda, las Autoridades de Vivienda Pública (PHAs), independientemente de su tamaño o de la cantidad de unidades de vivienda pública, tienen que cumplir con las disposiciones de la Sección 3 y sus requisitos de rendición de informes.

En el caso de la asistencia financiera para proyectos de vivienda y desarrollo comunitario, se recomienda consultar las definiciones de la Sección 3 que se incluyen en la Política o las directrices del HUD esbozadas en 24 C.F.R. Parte 75.

Los requisitos de la Sección 3 se aplican en ambos casos:

- Asistencia financiera para vivienda pública – (i) Asistencia para desarrollos que se provee de conformidad con la Sección 5 de la Ley de Vivienda de Estados Unidos de 1937 (la Ley de 1937); (ii) Asistencia para operaciones y

administración que se provee de conformidad con la Sección 9(e) de la Ley de 1937; (iii) Asistencia para desarrollo, modernización y administración que se provee de conformidad con la Sección 9(d) de la Ley de 1937; y (iv) La totalidad de un proyecto de desarrollo de financiamiento mixto según se describe en 24 C.F.R. § 905.604, independientemente de si el proyecto se subvenciona en su totalidad o en parte con fondos de asistencia financiera para vivienda pública, según se define en las subsecciones (i) a la (iii).

- Asistencia financiera para vivienda y desarrollo comunitario desembolsada para la rehabilitación y construcción de viviendas u otras construcciones públicas.

En el caso de los proyectos de asistencia financiera para desarrollo comunitario, la Sección 3 aplica a los recipientes de fondos por cada proyecto. Los proyectos de Sección 3 son proyectos de rehabilitación y construcción de viviendas y otros proyectos de construcciones públicas que reciben asistencia bajo programas del HUD que ofrecen asistencia financiera para vivienda y desarrollo comunitario cuando el total de la asistencia que se otorga al proyecto supera el límite de \$200,000. (La asistencia de los programas de Control de Riesgos Provocados por el Plomo y Hogares Saludables (LHCHH) no se incluye al calcular si la asistencia excede el límite de \$200,000). Cuando la asistencia proviene de los programas de Control de Riesgos Provocados por el Plomo y Hogares Saludables, el límite es de \$100,000 (ni la asistencia financiera de HUD para vivienda pública y la asistencia financiera de HUD para vivienda y desarrollo comunitario se toman en cuenta al calcular si la asistencia excede el límite de \$100,000). Los recipientes de fondos LHCHH también tienen que cumplir con los reglamentos de la Sección 3 y rendir informes sobre todo el proyecto cuando el total de asistencia de HUD para vivienda y desarrollo comunitario otorgada al proyecto supera los \$200,000 (los fondos LHCHH no se toman en consideración al calcular si el total de asistencia excede el límite de \$200,000), o si se provee algún tipo de asistencia financiera para vivienda pública.

La Sección 3 se aplica a los proyectos subvencionados en su totalidad o en parte con asistencia financiera de HUD. Los proyectos que se financian con fondos estatales, locales o fondos de pareo privados o apalancados que se utilizan en conjunto con los fondos de HUD están cubiertos por la Sección 3 si la cantidad de fondos de HUD para

el proyecto excede los límites reglamentarios. Esto incluye proyectos de demolición y actividades generales de rehabilitación.

Los requisitos de la Sección 3 aplican a todos los programas que reciben asistencia financiera para vivienda pública, sin importar la cantidad de asistencia que reciben del HUD. También aplican a todo proyecto de desarrollo con financiamiento mixto según se describe en 24 C.F.R. § 905.604, independientemente de si el proyecto se subvenciona en su totalidad o en parte con fondos de asistencia financiera para vivienda pública.

Existen muchas maneras en las que un trabajador se puede certificar como Trabajador de Sección 3 o Trabajador Identificado de Sección 3 bajo 24 C.F.R. Parte 75. Refiérase a la Política sobre Sección 3 del Programa CDBG-DR de Vivienda para obtener más detalles.

Una AVP o un recipiente puede rendir informes sobre trabajadores de Sección 3 y trabajadores identificados de Sección 3 durante cinco (5) años cuando se ha establecido su certificación como trabajador o trabajador **identificado** de Sección 3.

Todos los esfuerzos relacionados con la Sección 3 deben documentarse y presentarse a la AFV y deben incluir métricas para indicar los esfuerzos de contrataciones nuevas y subcontrataciones. Para obtener más información y ver ejemplos de plantillas para los Planes de Sección 3 o los esfuerzos de documentación, refiérase a la Política sobre Sección 3. Puede visitar la página de la Política de Sección 3 de Vivienda, la cual está disponible en inglés y en español en <https://recuperacion.pr.gov/en/section-3/> y <https://recuperacion.pr.gov/seccion-3/>.

18. Política de Acomodo Razonable

La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, según enmendada, 29 U.S.C.S. § 794, exige que los propietarios y administradores de cualquier proyecto que reciba una adjudicación en virtud del Programa LIHTC-DR realicen acomodados y modificaciones razonables para las personas con discapacidad. El propósito de la Sección 504 es evitar la discriminación y garantizar que estas personas tengan igual oportunidad de acceder y disfrutar de los beneficios del Programa. Las solicitudes de **acomodo razonable** (cambios en una norma, política, práctica o servicio) y **modificaciones razonables** (cambios estructurales en un edificio o vivienda) surgen

con mayor frecuencia en los programas de vivienda. Sin embargo, la Sección 504 aplica a todos los programas y actividades financiados con fondos federales. Un acomodo razonable es un cambio, modificación, alteración o adaptación en la política, procedimiento, práctica, programa o instalación que se le provee a un individuo cualificado con una discapacidad, la oportunidad de participar en o beneficiarse de, un programa o actividad (relacionado o no relacionado con vivienda).⁵⁷ En el caso de las viviendas, este tipo de acomodo puede incluir las adaptaciones necesarias para que las personas con discapacidades puedan usar y disfrutar una vivienda, incluidas las áreas comunes y los espacios públicos.

La AFV y los agentes de administración deben evaluar las solicitudes de acomodo razonable para decidir si se pueden aprobar las solicitudes y cómo manejarlas. La AFV y sus agentes pueden denegar la solicitud si constituye una alteración fundamental en la naturaleza del programa o constituye una carga financiera y administrativa excesiva. La determinación de no conceder acomodo razonable no deberá hacerse sin la aprobación del Administrador de Sección 504 de la AFV. El Administrador de Sección 504 es la persona que la AFV designa como el encargado de asegurarse de que la AFV cumpla con las leyes federales, estatales y locales que protegen los derechos de las personas con discapacidades.

Vivienda y la AFV adoptarán y difundirán oficialmente la Política de Acomodo Razonable y Modificación⁵⁸. Esta información también estará disponible para referencia en todas las oficinas regionales y principales donde la información sobre programas de vivienda subsidiados con fondos federales y/o estatales está disponible para el público general.

Vivienda y la AFV, incluidos sus desarrolladores, crearán y mantendrán una bitácora de acomodos razonables y modificaciones y llevará un registro de la siguiente información: (1) fecha y hora de la consulta o solicitud de acomodo/modificación; (2) la naturaleza de la consulta o solicitud; (3) la acción tomada; (4) si la solicitud fue rechazada o se hizo un cambio a los acomodos originalmente solicitados y (5) documentación que refleje la disposición final de cada solicitud. Esta Política y todas

⁵⁷ Ley de Equidad de en la Vivienda y Reglamentación de la Sección 504.

⁵⁸ Este documento está disponible públicamente en: <https://www.avp.pr.gov/seccion-504-vivienda-justa>.

las políticas del Programa CDBG-DR/MIT están disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>.

19. Cierre del proyecto por el desarrollador

Los proyectos se cerrarán siguiendo procedimientos estándar. Aunque los requisitos de retención de registros establecidos por HUD generalmente aplican a un periodo que comienza **tres (3) años** después del cierre del proyecto, el plan de monitoreo de cumplimiento de la AFV requiere la retención de registros por un mínimo **seis (6) años** luego de la fecha límite para presentar las planillas federales de contribución sobre ingresos para ese año de cierre. Además, los registros del primer año en que se otorga el crédito deben guardarse por lo menos hasta **seis (6) años** después de la fecha límite para presentar las planillas federales de contribución sobre ingresos del último año del periodo de cumplimiento del edificio.

Según se dispone en 83 FR 5844, los registros también deben salvaguardarse para demostrar que las rentas cobradas en las unidades reservadas están sujetas a restricciones y que son ocupadas por familias que son elegibles debido a sus ingresos por un mínimo de:

1. **Quince (15) años**, en el caso de la rehabilitación o reconstrucción de proyectos de alquiler multifamiliares con ocho (8) o más unidades, o un período de uso estipulado en la Sección 42 del Código de Rentas Internas (IRC); o
2. **Veinte (20) años**, en el caso de nuevas construcciones de proyectos de alquiler multifamiliares con cinco (5) o más unidades, o un período de uso extendido estipulado en la Sección 42 del Código de Rentas Internas. Véase, 26 U.S.C. § 42 sobre el crédito de vivienda por ingresos bajos.

Representantes autorizados de la AFV monitorearán los proyectos subvencionados con fondos CDBG-DR. Vivienda brindará supervisión según se estime necesario.

19.1 Documentos adicionales

Durante el Programa, la AFV podrá solicitar a los desarrolladores documentos adicionales para evaluar solicitudes de proyectos o para cumplir con las leyes y reglamentos estatales y federales aplicables.

20. Disposiciones generales

20.1 Alcance de las Guías del Programa

Este documento constituye la política del Programa. Estas guías tienen el propósito de asistir y proveer orientación en torno a las actividades de implementación y cierre del Programa y no deben tomarse como instrucciones exhaustivas del mismo. Todas las actividades del Programa deberán cumplir con las políticas aquí establecidas. Todo el equipo que labore en el Programa deberá regirse por lo establecido en estas guías, los procedimientos establecidos del Programa y, en su desempeño con las actividades del Programa, deberán dar cumplimiento a todas las leyes aplicables, tanto federales como estatales.

No obstante, Vivienda se reserva la facultad, de conceder a su discreción, los beneficios del Programa a cualquier solicitante siempre y cuando, bajo circunstancias excepcionales y no contempladas en estas guías, quede justificado. Esta facultad se llevará a cabo caso a caso, en cumplimiento con cualquier ley aplicable, tanto federal como estatal. Vivienda no está obligada a conceder los beneficios del Programa en estos casos.

20.2 Enmiendas a las Guías del Programa

Vivienda se reserva el derecho de modificar las políticas establecidas en estas guías según adoptadas si éstas, según redactadas, dejaren de reflejar los objetivos establecidos o resultan impracticables en su implementación; entre otras razones. De aprobarse una nueva versión de estas guías, dicha versión reemplazará completamente todas las versiones anteriores y la nueva versión aprobada será la aplicable, desde la fecha en que se adopte, en la implementación y/o continuación de las actividades del Programa. Entiéndase la fecha que aparece en la portada de estas guías. Cada versión de estas guías tendrá una tabla sobre control de versiones en donde se detalla cualquier enmienda, inclusión y/o cambio sustantivo a estas guías.

20.3 Zonas de desastre

Según descrito en el primer Plan de Acción, así como en sus enmiendas, el Gobierno de Puerto Rico utilizará los fondos CDBG-DR exclusivamente para aquellos gastos necesarios para atender las necesidades de recuperación aún no satisfechas, así

como la reconstrucción de comunidades afectadas por los huracanes Irma y María y protegerlas contra desastres mayores en el futuro. Ello, atado a una visión de recuperación y restauración de viviendas, infraestructura y revitalización económica en todas aquellas áreas identificadas en las Declaraciones de Desastre núm. DR-4336 y 4339. Mediante el Registro Federal Vol. 83, Núm. 157 (14 de agosto de 2018), 83 FR 40314, HUD identificó que todos los componentes de Puerto Rico eran considerados como áreas “más impactadas y afectadas”. Por tanto, estas guías aplican a los 78 municipios de Puerto Rico.

20.4 Prórrogas o extensión de términos

El Programa podrá extender fechas límite, caso a caso. El Programa podrá negarse a extender una fecha límite si, al conceder dicha extensión, de alguna manera se pone en riesgo o compromete las actividades programadas para finalizar el Programa o un proyecto de construcción individual. Lo anterior aplica estrictamente a fechas límites o términos establecidos por el Programa. Bajo ninguna circunstancia la facultad del Programa para conceder extensiones aplicará a términos establecidos en cualquier ley o reglamento estatal o federal aplicable, o los términos de tiempo establecidos en el QAP 2020 para solicitar una reconsideración al Programa, revisión administrativa y/o revisión judicial.⁵⁹

20.5 Periodo de tiempos establecidos

A menos que se especifique lo contrario, cualquier periodo de tiempo al cual se haga referencia en esta y todas las demás guías del Programa CDBG-DR se considerará día calendario. Con relación a ello, Vivienda, como destinatario de los fondos CDBG-DR, aplicará la Regla 68.1 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 68.1.

20.6 Notificaciones por escrito

Todas las determinaciones que realice el Programa serán notificadas por escrito. Si un solicitante entiende que se ha hecho una determinación verbal, sin habersele notificado por escrito, el solicitante podrá exigir que dicha decisión se reduzca a escrito y que sea debidamente fundamentada.

⁵⁹<https://www.afv.pr.gov/wp-content/uploads/2020/09/QAP-2020-LIHTC-LOW-INCOME-HOUSING-TAX-CREDITS>.

20.7 Conflictos de interés

Los reglamentos federales requieren que los recipientes estatales sean responsables del cumplimiento de los requisitos administrativos del Programa, incluyendo aquellos establecidos en 24 C.F.R. §570.489(h) relacionados con conflictos de interés,⁶⁰ tanto en la administración directa de la subvención como durante la ejecución de las actividades elegibles.

Múltiples estatutos federales y estatales **regulan** el tema de conflictos de interés y rigen las actividades asistidas por los fondos CDBG-DR. Por ello, en la creación e implementación de la Política de Conflictos de Interés y Estándares de Conducta (**Política COI**) para el programa CDBG-DR, Vivienda ha tomado en consideración:

1. Reglamentos del HUD de conflictos de interés, 24 C.F.R. §570.611 y 24 C.F.R. §85.36;
2. Los Requisitos Uniformes Administrativos, Principios de Costos, Y Requisitos de Auditoría para Adjudicaciones Federales, 2 C.F.R. **Parte** 200 a la §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, 3 L.P.R.A. § 441 *et seq.*;
4. El Código Anti-Corrupción para el Nuevo Puerto Rico, Ley 2-2018, según enmendado, 3 L.P.R.A. § 1881 *et seq.*; y
5. La Ley Orgánica de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico, Ley 1-2012, según enmendada, 3 L.P.R.A. § 1854 *et seq.*

La Política COI delinea la responsabilidad de Vivienda, en su rol **como recipiente** de fondos, de identificar, evaluar, divulgar y manejar conflictos de interés aparentes, potenciales o reales relacionados a los proyectos, actividades y/u operaciones financiadas con fondos CDBG-DR. Por lo tanto, la Política COI tiene la intención de servir como guía para la identificación de conflictos de interés aparentes, potenciales o reales en todas las actividades y/u operaciones asistidas por el Programa CDBG-DR. Según establecido en 24 CFR § 570.489, la Política COI también incluye estándares de conducta que inciden sobre los empleados involucrados en la adjudicación o administración de contratos.

⁶⁰ 83 FR 5844

La Política COI define “conflicto de interés” como una situación en la que cualquier persona que es un funcionario público, empleado/a, agente, consultor/a, oficial electo/a o nombrado/a de Vivienda, o de cualquier agencia pública designada, o de subrecipientes que esté recibiendo fondos bajo el Programa CDBG-DR podrá obtener un interés o beneficio personal o financiero que sea o podría ser razonablemente incompatible con el interés público, ya sea para ellos, o para las personas con quienes ellos tienen negocios, o una organización quien emplea o está a punto de emplear a cualquiera de las partes aquí indicadas o a un miembro de su unidad familiar durante su incumbencia o por **dos (2) años** después.

Vivienda no tolerará conflictos de interés. Vivienda, los oficiales del Programa, sus empleados, agentes y/o designados están sujetos a las leyes y regulaciones estatales sobre ética, incluyendo, pero sin limitarse a, la Ley 1-2012, según enmendada, con respecto a **su conducta** en la administración, adjudicación de fondos y actividades del Programa.

De conformidad con la Ley 1-2012 antes mencionada, ningún funcionario público intervendrá, directa o indirectamente, en ningún asunto en el que él/ella tenga conflictos de interés, que puede resultar en su beneficio. Ningún funcionario público puede intervenir, directa o indirectamente, en ningún asunto en el que cualquier miembro de su unidad familiar, pariente, socio, o persona que comparta su residencia tenga un conflicto de interés que pueda resultar en un beneficio para cualquiera de los mencionados anteriormente. En caso de que alguna de las relaciones antes mencionadas haya terminado durante los **dos (2) años** anteriores al nombramiento del funcionario público, éste no podrá intervenir, directa o indirectamente en ningún asunto relacionado a ellos hasta que hayan transcurrido **dos (2) años** desde su nombramiento. Esta prohibición se mantendrá en efecto mientras exista un vínculo de beneficio para el servidor público. Una vez concluya el vínculo de beneficio, el funcionario público no intervendrá, directa o indirectamente en tal asunto hasta que hayan transcurrido **dos (2) años**.

Esta disposición sobre conflicto de interés no necesariamente impide que algún oficial del Programa de Vivienda, sus empleados, agentes y/o designados reciban asistencia del Programa. Se evaluará caso a caso si los oficiales del Programa de

Vivienda, sus empleados, agentes y/o designados pueden ser elegibles para solicitar y recibir asistencia del Programa, siempre y cuando cumplan con todos los criterios de elegibilidad establecido por el Programa, según se establece en estas guías. Todo oficial del Programa de Vivienda, sus empleados, agentes y/o designados deberán divulgar su relación con Vivienda al momento de completar su solicitud.

La Política COI y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/>.

20.8 Participación ciudadana

A lo largo de la duración del Programa, todos los comentarios de los ciudadanos sobre el Plan de Acción publicado por Vivienda, cualquier enmienda sustancial al Plan de Acción, los informes de desempeño y/u otros asuntos relacionados con la administración general de los fondos CDBG-DR, incluyendo todos los programas asistidos por esta subvención, son bienvenidos.

Los ciudadanos podrán presentar sus comentarios a través de los siguientes medios:

- **Vía Telefónica:** 1-833-234-CDBG o 1-833-234-2324 (TTY: 787-522-5950)
Horario de servicio: lunes-viernes de 8:00am a 5:00pm
- **Correo electrónico:** infoCDBG@vivienda.pr.gov
- **En línea:** <https://recuperacion.pr.gov/en/contact-us/contact/> (inglés)
<https://recuperacion.pr.gov/contactanos/contacto/> (español)
- **Correo postal:** Programa CDBG-DR Puerto Rico
P.O. Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

El Plan de Participación Ciudadana y todas las Políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y en español en la página web de Vivienda en

<https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/>. El Plan de Participación Ciudadana podrá ser accedido directamente en <https://recuperacion.pr.gov/en/citizen-participation/> (inglés) y en <https://recuperacion.pr.gov/participacion-ciudadana/> (español).

20.9 Quejas de ciudadanos

Como parte de la atención a las necesidades de recuperación de la Isla, el Programa recibirá cualquier queja a lo largo de la duración del Programa relativa a asuntos de administración general de los fondos CDBG-DR. Es la responsabilidad de Vivienda, como recipiente de los fondos, el garantizar que todas las quejas se atiendan a tiempo y de forma consistente. Igualmente, deberá, como mínimo, proveer una respuesta sustantiva y oportuna **por escrito** a cada una de las quejas recibidas dentro del término de **quince (15) días laborables**, de ello ser factible. Véase, 24 C.F.R. § 570.486(a)(7).

Aquellos ciudadanos que deseen someter una queja por escrito, de índole formal, relacionada con asuntos de actividades manejadas con fondos CDBG-DR, lo podrán hacer vía:

- **Correo electrónico:** CDBGResponde@vivienda.pr.gov
- **En línea:** <https://recuperacion.pr.gov/en/contact-us/complaints/> (inglés)
<https://recuperacion.pr.gov/contactanos/quejas/> (español)
- **Correo postal:** Programa CDBG-DR Puerto Rico
División de Asuntos Públicos y Comunitarios – Quejas
P.O. Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

A pesar de que se requiere que las quejas formales sean presentadas por escrito, estas podrán hacerse verbalmente y por otros medios necesarios, según sea el caso,

cuando Vivienda determine que las circunstancias particulares del ciudadano no le permiten al querellante presentar una queja por escrito. No obstante, en estas instancias, Vivienda deberá convertir dichas quejas a un formato escrito. Los métodos alternos incluyen, pero no se limitan a:

- **Vía telefónica:** * 1-833-234-CDBG o 1-833-234-2324 (TTY: 787-522-5950)
- **En persona en:** * Oficina Central de Vivienda o en los Centros de Admisión Específicos de los Programas

*Horario de servicio: lunes – viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.⁶¹

La Política sobre Presentación de Quejas y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>. La Política sobre Presentación de Quejas puede ser accedida directamente en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/citizen-complaints-policy/> (inglés) y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-sobre-presentacion-de-quejas/> (español).

20.10 Fraude, desperdicio, abuso o malversación de fondos

Vivienda, como recipiente de los fondos, está comprometido con el manejo responsable de los fondos CDBG-DR mediante la administración diligente y protección de los recursos a la vez que promulga una política exhaustiva para prevenir, detectar, reportar y rectificar el fraude, desperdicio, abuso o malversación.

Vivienda implementa medidas adecuadas para detectar y prevenir fraude, desperdicio, abuso o malversación en todos los programas administrados con fondos CDBG-DR. Asimismo, Vivienda exhorta a cualquier individuo que tenga conocimiento o que sospeche de cualquier tipo de conducta o actividad que pueda ser considerada un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación en relación al

⁶¹ El horario puede variar. Vivienda recomienda llamar de antemano para corroborar.

Programa CDBG-DR, a que reporte dichos actos a la Oficina de Auditoría Interna de CDBG-DR, directamente a la Oficina del Inspector General (**OIG**) en HUD, o a cualquier otra agencia estatal o federal de orden público.⁶²

La Política Anti-Fraude, Desperdicio, Abuso o Malversación (**Política AFWAM**, por sus siglas en inglés) se estableció para prevenir, detectar y reportar cualquier acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación de los fondos CDBG-DR. Esta política aplica a cualquier denuncia o irregularidad, ya sea que se conozca o sospeche, que pueda ser considerada un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación que involucre a cualquier ciudadano, solicitante previo, actual o potencial, beneficiario, consultor, contratista, empleado, socio, proveedor, subrecipiente, suplidor y/o vendedor bajo el Programa CDBG-DR.

⁶² 83 FR 40314

REPORTAR ANTE EL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO	
Línea Directa CDBG-DR	787-274-2135 (Inglés/Español/TTY)
Correo postal	Departamento de la Vivienda Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR Apartado 21355 San Juan, PR 00928-1355
Correo electrónico	hotlineCDBG@vivienda.pr.gov
Forma electrónica	Completando el Formulario de Presentación AFWAM, disponible en inglés y español en: https://recuperacion.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud o https://recuperacion.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud?culture=es-ES
En persona	Solicitar una reunión con el/la Director/a Auxiliar de la Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR en la oficina central del Departamento de la Vivienda sito en la Ave. Barbosa #606, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, PR 00918

REPORTAR ANTE LA OFICINA DEL INSPECTOR GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA FEDERAL (HUD OIG)	
Línea Directa HUD OIG	1-800-347-3735 (Libre de costo)
Correo postal	HUD Office of Inspector General (OIG) Hotline 451 7th Street SW Washington, D.C. 20410
Correo electrónico	HOTLINE@hudoig.gov
Forma electrónica	https://www.hudoig.gov/hotline

La Política de AFWAM y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>. La política AFWAM podrá ser accedida directamente en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/afwam-policy/> (inglés) y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-afwam/> (español).

20.11 Leyes y reglamentos relacionados

Estas Guías proveen un marco de referencia sobre múltiples disposiciones jurídicas que le aplican al Programa. No obstante, pudieran existir otras leyes o reglamentos que, a su vez, apliquen y que no hayan sido incluidas. De ser así, ello no impide que el Programa las haga valer, o que el solicitante reciba los servicios provistos por el Programa, según sea el caso. Además, Vivienda podrá promulgar, o haber promulgado, reglamentos que atiendan cómo aplica alguna u otra de las disposiciones jurídicas mencionadas en estas Guías. De existir una discrepancia entre estas guías y alguna ley o reglamento en ella mencionada, dichas disposiciones jurídicas prevalecerán sobre las guías. Igualmente, si en cualquier momento se enmendara alguna ley o reglamento mencionado en estas Guías, dichas enmiendas aplicarán automáticamente al Programa sin necesidad de enmendar estas Guías.

20.12 Guías Intersectoriales

Algunos requisitos federales y locales se aplican a todos los Programas financiados con fondos CDBG-DR. Las Guías Intersectoriales cubren temas tales como: el manejo financiero; el estudio ambiental; las normas laborales; la adquisición; la reubicación y vivienda justa, entre otros. Los requisitos descritos en las Guías Intersectoriales mencionadas anteriormente se aplican a todos los Programas descritos en el Plan de Acción inicial CDBG-DR de Vivienda y sus enmiendas.

Las Guías Intersectoriales y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>. Las Guías Intersectoriales podrán ser accedidas directamente en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/cross-cutting-guidelines/> (inglés) y <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-intersectoriales/> (español).

21. Supervisión del Programa

El contenido de estas Guías del Programa no limita de manera alguna el rol que tiene Vivienda, HUD y/u otra autoridad correspondiente de supervisar y monitorear las actividades del Programa.

22. Cláusula de Separabilidad

Si cualquier disposición de estas Guías, o su aplicación a cualquier individuo, sociedad, corporación o circunstancia, resulta inválida, ilegal, inaplicable o incapaz de hacerse cumplir por un tribunal con competencia, el resto de sus disposiciones -y su aplicación- no se verán afectadas. Toda aplicación válida de estas guías mantendrá su fuerza y vigor de aquellas que no lo sean.

FIN DE LAS GUÍAS.