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

20 de octubre de 2026
V.8

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.**
4	**24 de enero de 2021**	**Se realizaron cambios a través de todo el documento.**
5	**12 de mayo de 2022**	**Se realizaron cambios a través de todo el documento.**
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.**
8	**20 de octubre de 2026**	**Enmiendas a las secciones 5.1, 10, 10.1, 14.1 y 20. Las revisiones adicionales a lo largo del documento están resaltadas en gris.**

Tabla de Contenido

1 Descripción General 7

2 Definiciones 7

3 Descripción del Programa 16

4 Objetivo Nacional 18

5 Actividades Elegibles 18

5.1 Uso Elegible de los Fondos 18

5.2 Usos Inelegibles de los Fondos 19

6 Metodología del Programa 20

7 Proyectos Elegibles 23

7.1 Fase 1 – Fase LIHTC de 9%, bajo el QAP 2016 23

7.2 Fase 2 - Fase LIHTC de 4%, bajo el QAP 2020 24

7.3 Proyectos de Vivienda Pública 24

8 Requisitos de Construcción 25

8.1 Implementación de las Normas de Construcción Ecológica 25

8.2 Requisitos de Infraestructura de Banda Ancha 28

8.3 Requisitos de Accesibilidad 29

9 Requisitos Ambientales 30

9.1 Revisión Ambiental 30

9.2 Nivel de Revisión Ambiental 32

9.2.1 Actividades exentas 32

9.2.2 Actividades categóricamente excluidas 33

9.2.3 Actividades que requieren una Evaluación Ambiental 34

9.3 Ley de Prevención del Envenenamiento con Pintura a Base de Plomo 35

9.3.1 Prevención del envenenamiento con pintura a base de plomo en ciertas estructuras residenciales 35

9.3.2 Evaluación de peligro de plomo 37

9.4 Ley sobre la Reducción de Riesgos Provocados por la Pintura con Base de Plomo en Residencias 38

9.5 Estudios de Asbesto 39
9.6 Requisitos del Programa de Seguro contra Inundaciones 40
10 Duplicación de beneficios (DOB) 41
10.1 Préstamos de la SBA rechazados por los solicitantes 43
10.2 Préstamos de la SBA cancelados 44
10.3 Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones de FEMA (NFIP) 44
11 Monitoreo de Cumplimiento 45
11.1 Requisitos de Ocupación 46
12 Requisitos de Financiamiento 48
12.1 Revisión de la combinación de subsidios y suscripción 48
12.2 Consideraciones sobre el financiamiento con fondos CDBG-DR 49
12.3 Gastos Permitidos 50
12.4 Requisitos Adicionales de Financiamiento 51
12.5 Solicitudes de Órdenes de Cambio 52
12.6 Ingresos del Programa 53
13 Responsabilidades del Desarrollador 54
13.1 Antes de la firma del Acuerdo CDBG-DR 54
13.2 Prerrequisitos para el Desembolso Inicial 58
13.3 Durante la Construcción 58
13.4 Monitoreo del Progreso de la Construcción 58
13.5 Manejo del Contratista 59
13.6 Cumplimiento Reglamentario 59
13.7 Gestión Financiera 60
13.8 Consideraciones Legales 62
13.9 Finalización Sustancial 63
13.10 Fase de Alquiler 64
14 Mercadeo Afirmativo y Vivienda Equitativa 64
14.1 Acceso al Idioma 67

15 Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles 67

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) 68

17 Requisitos de Sección 3 70

18 Política de Acomodo Razonable 72

19 Cierre del Proyecto 73

19.1 Documentos Adicionales 74

20 Recaptura 74

21 Disposiciones generales 75

21.1 Alcance de las Guías del Programa 75

21.2 Enmiendas a las Guías del Programa 75

21.3 Zonas de Desastre 76

21.4 Prórrogas o extensión de términos 76

21.5 Periodo de tiempos establecidos 76

21.6 Notificaciones por escrito 77

21.7 Conflictos de interés 77

21.8 Participación Ciudadana 79

21.9 Quejas de Ciudadanos 80

21.10 Fraude, desperdicio, abuso o malversación de fondos 81

21.11 Leyes y Reglamentos Relacionados 83

21.12 Guías Intersectoriales 83

22 Supervisión del Programa 84

23 Cláusula de Separabilidad 84

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 (**Programa** o **LIHTC**, por sus siglas en inglés) en combinación con los fondos de la Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario-Recuperación ante Desastres (**CDBG-DR**, por sus siglas en inglés) potenciará tal incentivo.

El Programa de Brecha CBDG-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 objetivo del Programa es emplear los LIHTC para amplificar el impacto de los fondos CDBG-DR y aumentar el inventario de unidades de alquiler asequibles multifamiliares y para personas de edad avanzada. Para lograrlo, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**) proporcionará fondos CDBG-DR para proveer financiamiento de brecha, mediante subvenciones o préstamos, para complementar los LIHTC destinados al 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).

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

[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).

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): Acuerdo entre HUD y una agencia pública que resuelve de manera voluntaria y definitiva una querella en controversia al amparo de la Ley de Equidad en la Vivienda de 1968 (Título VIII), 42 U.S.C. § 3601 *et seq*. AFV y Vivienda están sujetos al siguiente VCA: *Acuerdo de Conciliación y Acuerdo de Cumplimiento Voluntario entre HUD y Alicea Cruz, Wanda I. (Querellante) y Égida Vistas del Rio-Yaritza Mateo Alvarado, Admn., María Collazo, Trabajadora Social, Vivienda y AFV (Querellados) del 21 de julio de 2016*. AVP están sujetos al siguiente VCA: *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 de los Estados Unidos.
- **Acuerdo de Subrecipiente:** El contrato entre Vivienda y AFV para administrar e implementar el Programa.
- **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.

[2] Véase: 24 C.F.R. § 8.3 and § 8.4.

- **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", 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**): 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.
- **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).

[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/hsgh/4381.5.

- **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 IRC 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 sería 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 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 CDBG.[4] La entidad responsable deberá completar

[4] Véase: 24 C.F.R. Parte 58.

el proceso de revisión 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 Revisión 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 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 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]

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

- **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 a las regulaciones que rigen la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (**CDBG**) a perpetuidad.
- **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.
- **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

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

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 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 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

[7] 44 C.F.R. § 59.1.

no satisfechas de vivienda, planificación, recuperación económica e infraestructura.[8]

- **Plan de Asignación Cualificada** (**QAP,** por sus siglas en inglés): 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).
- **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 Revisión Ambiental** (**ERR,** por sus siglas en inglés): Un registro detallado que documenta la existencia de impactos negativos en una

[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).

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 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 AFV. Bajo este Programa, los ingresos LIHTC se consideran LMI.

[9] 24 C.F.R. § 5.100.

- **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 de CDBG-DR responde a la necesidad de viviendas de alquiler seguras, de calidad y asequibles en Puerto Rico. Los huracanes Irma y María devastaron el ya limitado inventario de viviendas de alquiler asequibles, lo que acentuó la necesidad de rehabilitar edificios antiguos y fortalecer su resiliencia. Más del setenta y seis por ciento (76%) del inventario de viviendas de alquiler de Puerto Rico se construyó antes del 1990. Antes de los huracanes, las listas de espera para vivienda pública y Sección 8 incluían 25,000 y 7,955[11] personas, respectivamente. Además, más de 14,500 propiedades alquiladas y 13,300 viviendas ocupadas por sus propietarios presentaban condiciones de hacinamiento, con una (1) o más personas por encima de la capacidad de ocupación.[12]

Vivienda suscribió un Acuerdo de Subrecipiente (**SRA**, por sus siglas en inglés) con la Autoridad del Financiamiento de la Vivienda (**AFV**) para utilizar fondos CDBG-DR para proveer financiamiento de brecha para expandir fuentes de financiamiento público y privado disponibles para la construcción de viviendas de alquiler asequibles bajo el Programa LIHTC administrado por 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.

HUD describe el Programa LIHTC como "el recurso más importante para crear viviendas asequibles en los Estados Unidos actualmente".[13] El Programa

[10] 17 L.P.R.A. § 1001.
[11] Cifras de las listas de espera a junio de 2014.
[12] Estudios Técnicos, Inc. (Ed.). (2018). *Report on the Housing Industry Situation* (pp. 5-6). San Juan, PR: Puerto Rico Builder's Association.
[13] HUD, *Low-Income Housing Tax Credit*, (Rev. 24 de mayo de 2019), https://www.huduser.gov/portal/datasets/lihtc.html

proporcionara créditos contributivos federales sobre ingresos para apoyar el desarrollo de viviendas de alquiler asequibles. LIHTC ofrece dos tipos de créditos contributivos: el crédito del nueve por ciento (9%), y el crédito del cuatro por ciento (4%). 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 durante un periodo de diez (10) años, con un valor presente equivalente a: (i) el setenta por ciento (70%) de la base cualificada de un edificio nuevo que no esté federalmente subsidiado para el año tributario; y (ii) el treinta por ciento (30%) de la base cualificada de un edificio no descrito en el inciso (i).[14] El crédito de nueve por ciento (9%) generalmente se reserva para nueva construcción y tiene como propósito proporcionar un subsidio equivalente a un setenta por ciento (70%) de la base cualificada del edificio. El crédito de cuatro por ciento (4%) aplica a propiedades adquiridas para rehabilitación o a proyectos financiados mediantes bonos exentos de impuestos y está diseñado para ofrecer un subsidio de hasta un treinta por ciento (30%).[15]

La Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (**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. Como parte de un plan estratégico para el reposicionamiento de activos, AVP ha implementado estrategias de ingresos mixtos y financiación mixta para generar opciones de vivienda altamente cualificadas y diversificadas. En consonancia con esta estrategia, Vivienda podrá asignar fondos específicos bajo este Programa LIHTC para responder a las necesidades de vivienda asequible mediante posibles proyectos de vivienda pública.

Los Desarrolladores que reciben fondos CDBG-DR deberán cumplir con todos los requisitos aplicables asociados a cada fuente de financiamiento.

[14] 26 U.S.C. § 42(b)(1)(B)
[15] Servicio de Investigación del Congreso, *An Introduction to the Low-Income Housing Tax Credit*, RS22389, (26 de abril de 2023), https://sgp.fas.org/crs/misc/RS22389.pdf

4 Objetivo Nacional

El objetivo nacional de este Programa es beneficiar a personas LMI cuyos ingresos sean inferiores al ochenta por ciento (80%) del Ingreso Familiar Medio del Área (**AMFI**), según los límites de ingresos modificados de HUD para CDBG-DR Puerto Rico.[16] Cada proyecto deberá cumplir con este objetivo al garantizar que al menos un cincuenta y un por ciento (51%) de sus unidades residenciales sean asequibles y ocupadas por hogares LMI, conforme a los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico.[17]

5 Actividades Elegibles

Todos los proyectos financiados con fondos CDBG-DR deberán corresponder a una actividad elegible de HUD, según se define en la Sección 105(a) de la Ley HCDA, 42 U.S.C. § 5305. Las actividades elegibles para el Programa LIHTC-DR 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 reconstrucción o rehabilitación, así como la reconstrucción o rehabilitación de propiedades privadas, incluyendo la renovación de escuelas cerradas.
- La construcción de nuevas viviendas, según permitido por el Registro Federal Vol. 83, Núm. 28 (9 de febrero de 2018), 83 FR 5844, 5861.[18]

5.1 Uso Elegible de los Fondos

Todos los costos del Programa deberán cumplir con lo dispuesto en el 2 C.F.R. Parte 200, Subparte E, Principios de Costos. En general, los costos elegibles para este Programa incluyen, entre otros, los siguientes:

- Costos indirectos (*soft costs*) incurridos en apoyo a las actividades de construcción elegibles, incluidos, entre otros, estudios del terreno, obtención de

[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.huduser.gov/portal/datasets/cdbg-income-limits.html.
[18] 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.

permisos, honorarios legales, de ingeniería y arquitectura, así como otros costos indirectos revisados y aprobados por la AFV o Vivienda.

- Remoción de contaminación ambiental de los terrenos que se utilizarán para proyectos de renovación y reconstrucción.
- Costos de personal y gastos relacionados necesarios para la administración de los contratistas contratados para el Proyecto, las actividades de divulgación y promoción del Programa, la evaluación preliminar de los hogares solicitantes potenciales y otros servicios elegibles relacionados con la ejecución del Programa.
- Construcción de viviendas nuevas como parte de una estructura comercial de uso mixto.
- Costos de instalaciones permanentes o elementos estructurales fijos.

5.2 Usos Inelegibles de los Fondos

Los siguientes usos de fondos o actividades no son elegibles bajo el Programa. Esta lista no deberá interpretarse como exhaustiva y podrá estar sujeta a cambios:

- Entretenimiento, incluida actividades de diversión, recreación y de carácter sociales; comida y alcohol asociados con fiestas o eventos sociales; y comidas, alojamiento, transporte y propinas asociadas con el entretenimiento;
- Costos previos a la adjudicación, incluidos aquellos relacionados con la preparación de la propuesta de subvención;
- Aportaciones o donaciones en efectivo, servicios o propiedades a otras organizaciones o entidades;
- Actividades de recaudación de fondos;
- Cabildeo;
- Sustitución de fondos federales y estatales;
- Costos operacionales relacionados con las funciones cotidianas de la organización, no asociadas al proyecto aprobado;
- Actividades consistentes únicamente en servicios de apoyo;
- Gastos generales;
- Muebles y equipo no estén fijados de forma permanente a la propiedad o que no sean esenciales para el funcionamiento del desarrollo de vivienda;

- Reservas del proyecto, incluyendo, 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;
- Instalaciones comerciales y costos atribuibles a la porción comercial del proyecto;
- Asistencia para el pago alquiler;
- Reembolso de cargos por transacción de bonos;
- Reembolso de los intereses de construcción sobre 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 Ley HCDA de 1974, según enmendada, o cualquier otra reglamentación federal aplicable.

6 Metodología del Programa

De acuerdo con el ciclo de financiamiento del Plan de Asignación Cualificada de 2016 (**QAP 2016,** por sus siglas en inglés) de 2016 de AFV, hay varios proyectos con un nueve por ciento (9%) de LIHTC listos para comenzar. Para la segunda fase del programa, 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, 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:

- **Proyectos de construcción nuevos con un nueve por ciento (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 nueve por ciento (9%) de LIHTC.

- **Proyectos de construcción nuevos con un cuatro por ciento (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 cuatro por ciento (4%) de LIHTC una vez que se haya finalizado la construcción.
- **Todos los proyectos para adquisición y rehabilitación sustancial (nueve por ciento (9%) y cuatro por ciento (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.

La industria de la vivienda ha experimentado mayores dificultades económicas y una creciente demanda de viviendas asequibles, lo que ha incrementado los costos de desarrollo por pie cuadrado. Bajo el Programa LIHTC de CDBG-DR y conforme a 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*):

• **Rehabilitación Sustancial:** Los costos totales de desarrollo[19] no debe exceder $734.04 por pie cuadrado del área habitable.

• **Nueva Construcción:** Los costos totales de desarrollo no debe exceder $616.00 por pie cuadrado del área habitable.

Vivienda establece los umbrales para permitir costos simplificados y garantizar que el límite de control propuesto para los costos de desarrollo 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, Vivienda 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 deberán cumplir con los periodos y los niveles de asequibilidad requeridos por 83 FR 40314, o con aquellos a los que se condicionaron sus adjudicaciones 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 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; los Avisos del Registro Federal Vol. 83, Núm. 157 (14 de agosto de 2018), 83 FR 40314, y Vol. 83, Núm. 28 (9 de

[19] Los costos de desarrollo incluyen los costos directos de construcción, los costos indirectos y las tarifas del Desarrollador.

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 AFV. Las enmiendas a las leyes o reglamentaciones aplicables podrán entrar en vigor de inmediato 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. 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 del Programa LIHTC de AFV;
- Evaluación de la Clasificación del Programa LIHTC de AFV, bajo el QAP 2016;
- Estudio de Viabilidad Técnica y Evaluación de Costos del Programa LIHTC de AFV;
- Análisis inicial de la suscripción y revisión de la combinación de subsidios del Programa LIHTC de AFV; y
- Proceso de Revisión 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 evalúen solicitudes de LIHTC del cuatro por ciento (4%) para determinar la necesidad de financiamiento con fondos CDBG-DR.[22]

---

[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, AFV llevó a cabo una revisión inicial del umbral y una evaluación de clasificación. Sin embargo, entre 2018 y 2019, 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.

[22] 26 U.S.C. §42.

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. También deberán consultarse las Guías Intersectoriales que aplican a todos los Programas CDBG-DR de Puerto Rico, disponibles 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 AFV. Los criterios de selección y otra información relevante se encuentran en el QAP 2020[23]. 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 del Programa LIHTC de AFV ;
- Evaluación de la Clasificación del Programa LIHTC de AFV, bajo el QAP 2020;
- Estudio de Viabilidad Técnica y Evaluación de Costos del Programa LIHTC de AFV;
- Análisis inicial de suscripción y revisión de la combinación de subsidios del Programa LIHTC de AFV; y
- Proceso de Revisión Ambiental de Vivienda.

7.3 Proyectos de Vivienda Pública

Con base en los datos proporcionados por 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 AVP.

[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, revisión ambiental, evaluaciones de viabilidad técnica y financiera, y otros factores aplicables, según sean determinados por 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 Revisión 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 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 83 FR 5844 y según enmendado por 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 prerrequisito), 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 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 (**CPD**, por sus siglas en inglés) 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.

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 prerrequisito 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 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 prerrequisito para la firma del Acuerdo CDBG-DR, 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 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 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 Rio, 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.

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, 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 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-DR[31]. Conforme al 24 C.F.R. Parte 58, Vivienda mantendrá un Registro de Revisión Ambiental (**ERR**, por sus siglas en inglés) 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

[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**, por sus siglas en inglés) 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.

identificados en 24 C.F.R. § 58.5 y § 58.6. Según corresponda, el ERR deberá incluir lo siguiente:

- 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 AFV una carta de autorización ambiental[32] al finalizar con éxito el proceso de revisión ambiental de cada proyecto.

9.2 Nivel de Revisión Ambiental

Para llevar a cabo el nivel adecuado de revisión 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 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

[32] Los proyectos sujetos a 24 C.F.R. Parte 50 son evaluados directamente por HUD, 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.

en 24 C.F.R. § 58.34. Además de emitir la determinación de exención por escrito, el 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 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 ERR. 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 revisión 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 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 FONSI y un 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 Plomo[35] 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 HUD[36] y la Regla de Renovación, Reparación y Pintura (**RRP**) de la EPA.[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 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

[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

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 calendario** 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 calendario** 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]

[38] 24 C.F.R. Parte 35 §§ 35.1300 - 35.1355.

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
- 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 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, AFV se asegurará de que todos los proyectos que requieren un seguro contra inundaciones obtengan y mantengan dicho seguro durante la existencia del edificio. 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 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

[39] 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*.
[41] 83 FR 5844.

para la cual ya ha recibido asistencia económica de cualquier otro programa, seguros privados, asistencia benéfica o cualquier otra fuente. Por consiguiente, Vivienda debe tomar en cuenta la ayuda que hayan recibido los solicitantes del Programa para recuperación ante desastres de cualquier fuente federal, estatal, local o de otra índole y determinar si dicha ayuda está duplicada. Toda asistencia que se determine que está duplicada se deducirá del cálculo de la necesidad total del solicitante del Programa antes de realizarle una adjudicación.Para ser elegible para recibir fondos CDBG-DR del Programa y como parte del proceso de solicitud, todos los solicitantes deben confirmar y garantizar que se esforzarán por evitar la "duplicación de beneficios". Vivienda entiende y espera que algunos proyectos financiados a través de este Programa también puedan recibir otros tipos de fondos federales. Por esta razón, se llevará a cabo un análisis de duplicidad de beneficios para cada proyecto subvencionado.

Los controles del Programa para evitar la duplicación de beneficios incluyen, entre otros:

- Certificación de que las empresas solicitantes notificarán a Vivienda toda posible duplicación de beneficios como parte de la información incluida en sus solicitudes;
- Verificación de beneficios duplicados específicos a través de distintas fuentes como FEMA, la Administración de Pequeños Negocios (**SBA**, por sus siglas en inglés), compañías aseguradoras y otras fuentes de financiamiento;
- Exigir que el Solicitante autorice a Vivienda a comunicarse con todas las posibles fuentes de fondos duplicados a nombre del solicitante, para verificar todas las fuentes de fondos recibidos o aprobados; y
- Cálculo de la duplicación de beneficios de acuerdo con lo establecido en el Aviso Registro Federal Vol. 84, Núm. 119 (20 de junio de 2019), 84 FR 28836.

Las directrices sobre DOB incluidas en 84 FR 28836, actualizan las directrices sobre DOB emitidas en el Aviso Registro Federal Vol. 76, Núm. 221 (16 de noviembre de 2011), 76 FR 71060, para las 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

consiguiente, la política sobre DOB esbozada en las Guías del Programa sigue las directrices emitidas en 84 FR 28836.[42]

Para obtener más información sobre la DOB, refiérase a la Política sobre Duplicación de Beneficios que está disponible en https://recuperacion.pr.gov/en/download/duplication-of-benefits-policy/ (inglés) y https://recuperacion.pr.gov/download/politica-sobre-la-duplicacion-de beneficios/ (español).

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 DOB 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 aprobación de asistencia de SBA, 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.

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

[42] El aviso DOB de 2019 actualiza el tratamiento de los préstamos denegados. Un administrador de la subvención no tendrá en cuenta ni reducirá la cantidad de asistencia brindada a un solicitante, cuando dicho solicitante solicitó y se le aprobó, pero rechazó la asistencia de la SBA, relacionados con los desastres ocurridos entre 2014 y 2017. FEMA, según las enmiendas recientes a la Ley de Reforma de Recuperación de Desastres de 2018 (**DRRA**, por sus siglas en inglés), L. Púb. Núm. 115-254, dispone que un préstamo no es una duplicación de otras formas de asistencia financiera siempre que toda la asistencia federal se utilice para una pérdida sufrida debido a un desastre o emergencia mayor. Estas disposiciones de DRRA, que aplicaron a los desastres ocurridos entre 2016 y 2021, expiraron el 5 de octubre de 2023. Por lo tanto, el factor determinante para aplicar la enmienda DRRA es la fecha en que se conceda la asistencia mediante un acuerdo de préstamo (firmado por todas las partes requeridas, ejecutado y registrado y final). Los préstamos subvencionados concedidos después de la fecha de expiración de la enmienda deben incluirse en la evaluación DOB.

[43] 84 FR 28836, 28842.

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

---

[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.

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 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. 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.[46] 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, 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 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

[46] Programa de Vivienda Asequible de HUD, https://www.hudexchange.info/programs/home/.
[47] A la fecha, la publicación más reciente es la Circular 18-01 de AFV, "Desarrolladores y agentes administradores de propiedades que participan en el Programa LIHTC" (4 de abril de 2018).
[48] Los límites de ingresos se publican anualmente en www.hudexchange.info. Para consultar los límites de ingresos de Puerto Rico correspondientes al año fiscal 2026, vigentes a partir del 1 de junio de 2026, véase https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/.
[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

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 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 (Titulo VI), 42 U.S.C. § 2000d *et seq.*, la Ley de Equidad en la Vivienda (Titulo 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 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.
    - 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, 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, 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.

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 AFV u otros programas estatales o privados.

Los requisitos de suscripción de 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.

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 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 (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 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 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

[50] 83 FR 40318.

personal de 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 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 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 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 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, 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 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 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 al Acuerdo de Traspaso de Créditos LIHTC Asignados.

[51] 26 U.S.C. § 42
[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.

- 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 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, 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.

AFV se reserva el derecho de ejercer su discreción prudentemente cuando las circunstancias así lo ameriten. 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.

12.5 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 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.

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 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.

12.6 Ingresos del Programa

Los Ingresos del Programa se definen como los ingresos brutos generados por el uso de fondos CDBG-DR y recibidos por Vivienda o sus subrecipientes, independientemente de cuándo se hayan asignado los fondos y de si la actividad ha sido cerrada, sujeto a la exclusión dispuesta en 83 FR 5844. Los Ingresos del Programa se calcularán a base de los ingresos atribuibles a la porción de cada Proyecto LIHTC financiada con fondos CDBG-DR.

Los Subrecipientes deberán reportar, retener y utilizar los Ingresos del Programa de conformidad con el Acuerdo de Subrecipiente. Los Subrecipientes continuarán sujetos a todas las leyes y reglamentos aplicables a los fondos CDBG-DR, así como a las políticas y procedimientos de Vivienda, mientras existan Ingresos del Programa.

Para obtener más información sobre el uso y manejo de los Ingresos del Programa, consulte la Política de Ingresos del Programa CDBG-DR/MIT del Departamento de la Vivienda, disponible en https://recuperacion.pr.gov/en/download/program-income-policy/ (inglés) y https://recuperacion.pr.gov/download/politica-de-ingresos-del-programa/ (español).

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

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

- Un informe escrito de 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 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 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 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 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;[53]
- La declaración del costo del proyecto;
- Copia del instrumento público (escritura, acuerdo de arrendamiento, contrato de compraventa, acuerdo de opción de compra, entre otros) que acredite la adquisición, por parte del Desarrollador, de la participación del Desarrollador en los predios, junto con cualquier documentación relacionada;
- El Desarrollador debe presentar evidencia de que ha cumplido con todas las condiciones definidas en el Acuerdo de Operación del Programa LIHTC a partir

[53] Los términos y condiciones de tales acuerdos deben ser aceptables para AFV.

de la fecha del adelanto inicial con respecto a asegurar que se ha cumplido con las aportaciones de capital en la mayor medida posible;

- Un ERR. Véase la sección sobre Revisión Ambiental de estas Guías del Programa. Esto incluye la RROF y el FONSI 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 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;[54]
- 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 AFV o el asesor legal de AFV (en representación de AFV):
    - Plano de terreno y aprobaciones de subdivisiones;
    - Variaciones de zonificación;

[54] La póliza de seguro de título paga debe ser igual a la hipoteca y emitida por el Asegurador de Titulo. El Asegurador de Titulo 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.

  - 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 AFV y la compañía de seguro de título, que indique:
  - La localización del perímetro de los predios, con caminos y distancias;
  - 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 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 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, 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 AFV entienda necesarias para el éxito del proyecto.

Hasta la fecha de conversión a un financiamiento permanente, el Desarrollador deberá someter reportes mensuales a 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 AFV pueda razonablemente solicitar. Los informes se presentarán de manera aceptable para 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 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 AFV.

13.6 Cumplimiento Reglamentario

Cuando 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 AFV.

Si el Desarrollador incumple con los estatutos federales, los reglamentos o los términos y condiciones del Acuerdo CDBG-DR, 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 AFV en relación con la nueva construcción y/o rehabilitación, según requerido. 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 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 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 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 AFV y las que AFV haya aprobado previamente por escrito.

A solicitud de 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 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 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 AFV y Vivienda de toda pérdida, obligación, gastos y costas (incluidos los honorarios razonables de abogado) que 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

Al momento de la Finalización Sustancial, 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 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 AFV, una inspección final actualizada de los predios "según construidos" o "completados", certificada por 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 AFV pueda considerar necesarios.

Los proyectos alcanzarán la finalización sustancial solo después de que todas las unidades estén cien por ciento (100%) completadas en construcción y se haya emitido un Permiso de Uso.

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 perdida 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.

14 Mercadeo Afirmativo y Vivienda Equitativa

La Política de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades (**FHEO**, por sus siglas en inglés) de Vivienda establece requisitos y proporciona orientación para garantizar que los programas CDBG-DR/MIT no discriminen contra las personas pertenecientes a clases protegidas. AFV deberá garantizar 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.[55] Como el subrecipiente designado, 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://recuperacion.pr.gov/welcome/en/index.html (inglés) y https://recuperacion.pr.gov/welcome/ (español).
- 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 AFV en la ejecución del plan de difusión.

[55] 24 C.F.R. Parte 6; Véase, además, *Basically CDBG* (Noviembre de 2007) 19-9 HUD, Office of Block Grant Assistance. https://www.hudexchange.info/trainings/basically-cdbg/.

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

1. Identificar 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. Conservar la documentación de 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. Ofrecer los acomodos razonables que sean necesarios 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 Ley ADA, y brindarán asistencia adecuada a las personas con discapacidad auditiva o visual cuando así lo soliciten.
4. Utilizar el logo de Vivienda Justa en todas sus publicaciones, colocará afiches e información relacionada y, en general, informará al público sobre sus derechos y las obligaciones de Vivienda y AFV bajo las reglamentaciones de la Ley de Vivienda Justa (**FHA**, por sus siglas en inglés).
5. Monitorear 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.

Además del mercadeo a través de medios de comunicación de amplia difusión, 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 FHA.
- Las solicitudes se aceptarán digitalmente para hacer el programa accesible.
- Se proveerán servicios de interpretación lingüística, cuando así se solicite.

La Política FHEO está disponible en inglés y español en la página web de Vivienda, en https://recuperacion.pr.gov/en/fair-housing/ y https://recuperacion.pr.gov/fair-housing/, respectivamente.

14.1 Acceso al Idioma

Vivienda, sus Subrecipientes y contratistas son responsables de cumplir con el Plan de Acceso al Lenguaje (**LAP**, por sus siglas en inglés) de Vivienda. El propósito del LAP es garantizar un acceso significativo a los programas y actividades asistidos por el gobierno federal para las personas que, como resultado de su origen nacional, tienen un conocimiento limitado del español o del inglés. El LAP proporciona medidas concretas que han de seguir Vivienda, los subrecipientes y los contratistas para garantizar que los beneficiarios potenciales y reales del Programa LIHTC-MIT dispongan de servicios lingüísticos adecuados y de documentos vitales traducidos, de acuerdo con el LAP.

El LAP y todas 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/.

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 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 CBDG-DR de Vivienda, incluido este Programa, están sujetos a las reglamentaciones de la Ley URA. Los proyectos financiados por el Programa que provoquen el desplazamiento deben cumplir con todos los reglamentos aplicables de la Ley URA para notificar a los dueños de propiedades, empresas e inquilinos que podrían estar sujetos a quedar desplazados. Las personas y las entidades que califican como "personas desplazadas" podrían ser elegibles para recibir beneficios de asistencia para reubicación, lo cual debe contabilizarse en los presupuestos de los proyectos.

El Desarrollador dará acceso a 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, AFV y sus representantes autorizados consideren necesario.

Para obtener más información sobre cómo la reglamentación de URA aplica al Programa CDBG-DR, consulte la Guía de Asistencia Uniforme de Reubicación y Plan Anti-desplazamiento Residencial y Asistencia para Reubicación, 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.

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.

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.

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 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, VOBE 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

Todas las entidades que reciban fondos CDBG-DR, incluidos los recipientes, adjudicatarios, contratistas, subcontratistas y/o desarrolladores, deberán cumplir con la Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1968, según enmendada, 12 U.S.C. § 1701u, y las regulaciones que la implementan en 24 C.F.R. Parte 75. La Sección 3 garantiza que el empleo y otras oportunidades económicas generadas por cierta asistencia financiera de HUD se dirijan, en la mayor medida posible y de manera consistente con las leyes y regulaciones federales, del Gobierno de Puerto Rico y locales existentes, a personas y negocios elegibles bajo la Sección 3. Para recibir asistencia financiera para Vivienda, las 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.[56]

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 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**, por sus siglas en inglés) no se incluye al calcular si la asistencia excede dicho límite. Para los proyectos que reciben asistencia LHCHH, el límite es de $100,000. Para calcular este último umbral, no se incluye la asistencia financiera de HUD para vivienda pública ni la asistencia financiera de HUD para vivienda y desarrollo comunitario.

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,

[56] 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.

sin incluir los cuando se provea.excluidos los fondos LHCHH, o cuando se proporcione cualquier asistencia financiera para vivienda pública.[57]

Conforme a 24 C.F.R. Parte 75, los trabajadores podrán certificarse como trabajadores de la Sección 3 o trabajadores de la Sección 3 específicos mediante diversos métodos. Una PHA o un recipiente podrá incluir a estos trabajadores en sus informes durante cinco (5) años, contados a partir de la fecha en que se establezca su certificación como trabajador de la Sección 3 o trabajador de la Sección 3 específico.

Para obtener más detalles, consulte la Política sobre 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 acomodos 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). En el caso de las viviendas, este tipo de acomodo puede incluir las

[57] 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.

adaptaciones necesarias para que las personas con discapacidades puedan usar y disfrutar una vivienda, incluidas las áreas comunes y los espacios públicos.

AFV y los agentes de administración deben evaluar las solicitudes de acomodo razonable para decidir si se pueden aprobar las solicitudes y cómo manejarlas. 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 AFV. El Administrador de Sección 504 es la persona que AFV designa como el encargado de asegurarse de que AFV cumpla con las leyes federales, estatales y locales que protegen los derechos de las personas con discapacidades.

Vivienda y 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 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

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 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 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 IRC.[58]

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

19.1 Documentos Adicionales

Durante el Programa, 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 Recaptura

Pueden surgir situaciones en las que un solicitante deba devolver al Programa todos o parte de los fondos adjudicados. El Programa es responsable de recuperar fondos duplicados, fondos otorgados a solicitantes que luego incumplen con los requisitos, fondos identificados como potenciales pagos en exceso y fondos adjudicados con base en información fraudulenta proporcionada por subrecipientes, beneficiarios o solicitantes, entre otras circunstancias. Todos los expedientes de los solicitantes serán revisados y conciliados para verificar su exactitud y garantizar el cumplimiento con los requisitos del Programa y las directrices federales.

Una vez se determine que un solicitante debe devolver fondos al Programa CDBG-DR, deberá reembolsarlos de manera oportuna. Todos los reembolsos deberán realizarse en un solo pago global.

[58] Véase, 26 U.S.C. § 42 sobre el crédito de vivienda por ingresos bajos.

Para más información sobre la Política de Recaptura de Fondos de Vivienda para los Programas CDBG-DR/MIT, puede consultar: https://recuperacion.pr.gov/en/download/recapture-of-funds-policy/ (inglés) and https://recuperacion.pr.gov/download/politica-de-recaptura-de-fondos/ (español).

21 Disposiciones generales

21.1 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.

21.2 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.

21.3 Zonas de Desastre

Según descrito en el primer Plan de Acción de CDBG-DR, 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.

21.4 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 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]

21.5 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.

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

21.6 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 habérsele notificado por escrito, el solicitante podrá exigir que dicha decisión se reduzca a escrito y que sea debidamente fundamentada.

21.7 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 n 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 Núm. 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 Núm. 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 Núm. 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

[60] 83 FR 5844

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.

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 Núm. 1-2012, según enmendada, con respecto a su conducta en la administración, adjudicación de fondos y actividades del Programa.

De conformidad con la Ley Núm. 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/.

21.8 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/. Para obtener más información sobre cómo comunicarse con el Departamento de la Vivienda, consulte https://recuperacion.pr.gov/en/contact-us/ (inglés) y https://recuperacion.pr.gov/contactanos/ (español).

21.9 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. §91.115(h) y 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/.

21.10 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

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

considerada un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación en relación al 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.

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

[62] 83 FR 40314

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/.

21.11 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.

21.12 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/.

22 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.

23 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.