



**CONSTRUIMOS**

# CDBG-DR

## GUÍAS DEL PROGRAMA

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

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

**Esta página se dejó en blanco intencionalmente.**



## Índice

<b>Cómputo de términos</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Tráfico</b> .....	<b>7</b>
<b>2 Definiciones</b> .....	<b>7</b>
<b>3 Descripción del Programa</b> .....	<b>11</b>
<b>4 Objetivos Nacionales</b> .....	<b>13</b>
<b>5 Criterios del Programa</b> .....	<b>13</b>
<b>6 Proyectos Elegibles</b> .....	<b>14</b>
6.1 Requisitos de Construcción .....	14
6.2 Implementación de los Estándares de Construcción Verde .....	14
6.3 Requisitos de Infraestructura de Banda Ancha .....	15
6.4 Requisitos de Accesibilidad.....	16
<b>7 Requisitos Ambientales</b> .....	<b>17</b>
7.1 Revisión Ambiental.....	17
7.2 Ley de Prevención de Envenenamiento con Pintura con Base de Plomo .....	18
7.2.1 Prevención de Envenenamiento .....	18
7.3 Ley sobre la Reducción de Riesgos Provocados por la Pintura con Base de Plomo en Residencias .....	19
7.3.1 Venta o Alquiler.....	19
7.4 Requisitos del Programa de Seguro contra Inundaciones .....	20
<b>8 Monitoreo de Cumplimiento</b> .....	<b>20</b>
8.1 Requisitos de Alquiler .....	21
<b>9 Requisitos de Financiamiento</b> .....	<b>23</b>
9.1 Revisión y Suscripción de Subsidio por Capas .....	23
9.2 Consideraciones de Financiamiento CDBG-DR .....	24
9.3 Gastos Permitidos .....	24
9.4 Solicitudes de Ordenes de Cambio .....	25
9.5 Ingreso del Programa .....	26
<b>10 Responsabilidades del Desarrollador</b> .....	<b>27</b>
10.1 Antes de la ejecución del Acuerdo CDBG-DR .....	27
10.2 Prerrequisitos para Desembolso Inicial.....	30
10.3 Durante Construcción .....	30
10.4 Monitoreo de Progreso de Construcción .....	31

10.5	Manejo de Contratista .....	31
10.6	Cumplimiento Reglamentario .....	31
10.7	Gestión Financiera .....	32
10.8	Consideraciones Legales.....	33
10.9	Terminación Sustancial.....	34
10.10	Fase de Estabilización de Alquiler.....	34
<b>11</b>	<b>Requisitos de Responsabilidad y Transparencia.....</b>	<b>35</b>
<b>12</b>	<b>Guías Intersectoriales.....</b>	<b>35</b>
12.1	Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970 .....	36
12.2	Sección 3 Requisitos.....	36
12.3	Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 .....	37
12.4	Ley de Barreras Arquitecturales de 1968 .....	37
12.5	Ley de Discrimen por Edad de 1975.....	38
12.6	Órdenes Ejecutivas.....	38
	Orden Ejecutiva 11063, emitida el 20 de noviembre de 1962.....	38
	Orden Ejecutiva 12892, emitida el 17 de enero de 1994.....	38
	Orden Ejecutiva 12898, emitida el 11 de febrero de 1994 .....	38
	Orden Ejecutiva 13166-emitida el 11 de agosto de 2000 .....	38
12.7	Igual acceso a viviendas.....	39
12.8	Restricciones anti-cabildeo .....	39
12.9	Ley de Lugar de Trabajo libre de Drogas de 1988 .....	39
12.10	Participación Ciudadana.....	39
12.11	Disposiciones jurídicas relacionadas .....	39
<b>13</b>	<b>Política de Acomodo Razonable .....</b>	<b>40</b>
<b>14</b>	<b>Terminación del Proyecto del Desarrollador.....</b>	<b>40</b>
<b>15</b>	<b>Documentos Adicionales.....</b>	<b>41</b>
<b>16</b>	<b>Supervisión del Programa .....</b>	<b>41</b>
<b>17</b>	<b>Cláusula de Separabilidad .....</b>	<b>41</b>

## **Cómputo de términos**

A menos que se especifique lo contrario, cualquier periodo de tiempo al cual se haga referencia en esta o cualquier guía del Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario-Recuperación ante Desastres (**CDBG-DR**, por sus siglas en inglés) se considerarán días naturales. En relación a ello, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (Vivienda), como destinatario de los fondos CDBG-DR, aplicará la Regla 68.1 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 68.1.

**El resto de esta página se dejó en blanco intencionalmente.**

## 1 Trasfondo

Como consecuencia del paso de los Huracanes Irma y María, Puerto Rico enfrenta una mayor necesidad de inventario de viviendas para alquiler. La reducción sustancial de unidades de vivienda disponibles causada por la destrucción de ambos huracanes, combinado con el aumento de residentes desplazados (tanto dentro como afuera de la Isla) en necesidad de vivienda, representa un gran obstáculo a la recuperación a largo plazo. Hacen falta incentivos que estimulen el desarrollo y reestablezcan el inventario actual con viviendas de alquiler nuevas, recipientes y, asequibles. La utilización efectiva de Crédito Contributivo de Vivienda de Ingreso Bajo (**LIHTC**) potenciará tal incentivo.

El Programa de Brecha de CDBG-DR de los Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos, en lo sucesivo referido como el '**Programa,**' según aprobado en el Plan de Acción, proveerá el incentivo requerido para estimular desarrollo y reestablecer el inventario actual con viviendas de alquiler nuevas, resilientes y asequibles.

El objetivo del Programa es potenciar LIHTC para extender el impacto de subvención CDBG-DR con el objetivo de aumentar la existencia del inventario de unidades de renta asequibles multifamiliares. Para lograr este objetivo, Vivienda tiene la intención de optimizar el uso de fondos CDBG-DR proveyendo financiamiento de brecha y de ser necesario, préstamos temporeros y permanentes, para potenciar LIHTCs disponibles para crear/rehabilitar viviendas de alquiler asequibles. Todos los desarrollos financiados a través de este Programa beneficiarán a las poblaciones de ingreso bajo o moderado.

## 2 Definiciones

- **Accesible:** cuando sea utilizada con respecto al diseño, construcción o alteración de una facilidad o porción de una facilidad que no sea una unidad de vivienda individual, quiere decir que la facilidad o porción de la facilidad cuando se diseña, construye o altera, puede ser aproximada, entrada o usada por individuos con discapacidades físicas. La frase "accesible a" y "usada por" es sinónima de accesible. Véase 24 C.F.R. § 8.3 y § 8.4.
- **Plan de Acción de Puerto Rico:** define cómo se va a utilizar la asignación de fondos CDBG-DR por el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de los E.E.U.U. (HUD, por sus siglas en inglés) para lograr alcanzar las necesidades humanitarias urgentes de los residentes de la Isla a través de la implementación de un programa de recuperación transformador. El Plan de Acción provee un análisis del primer cálculo de daños e informes de los programas que satisfará las necesidades urgentes de vivienda, planificación, recuperación económica and infraestructura. El Plan de Acción fue enmendado sustancialmente y aprobado

por HUD el 28 de febrero de 2019. El Plan de Acción es la base de este Programa. Véase <http://www.cdbg-dr.pr.gov/en/action-plan/>.

- **Ley para Personas con Discapacidades (ADA):** la ADA es una ley de derechos civiles que prohíbe el discrimen contra individuos con discapacidades en todas las áreas de vida pública, incluyendo trabajos, escuelas, transportación y todos los sitios públicos y privados que están abierto al público en general.
- **Ingreso Promedio Familiar (AMFI):** el ingreso promedio familiar ajustado por tamaño de familia para un área particular. Este número varía por municipio y/o Área Estadística Metropolitana (**MSA**, por sus siglas en inglés), dependiendo del ingreso real promedio de un municipio o MSA.
- **Adjudicación:** significa la fecha de ejecución del Compromiso que Obliga para un Certificado de Reservación de una Asignación Crédito Contributivo de Vivienda de Ingreso Bajo y/o Acuerdos de Asignaciones Sobrantes.
- **Infraestructura de Banda Ancha:** cables, fibras ópticas, alambrado, u otra infraestructura permanente (integral a la estructura)–incluyendo infraestructura inalámbrica– siempre y cuando la instalación resulte en infraestructura de banda ancha en cada unidad de vivienda en cumplimiento con la definición de la Comisión Federal de Comunicaciones (**FCC**) en efecto al momento de generarse los estimados de pre-construcción. El FCC define velocidades de banda ancha como descarga de 25 Megabits por segundo (Mbps), 3 Mbps carga de archivo (83 FR 51867).
- **Razonabilidad de costo:** costos de construcción que son considerados razonables y consistentes con los costos del mercado al tiempo y momento de la construcción en cumplimiento con el Registro Federal Volumen 83, Núm. 157 (14 de agosto de 2018), 83 FR 40318.
- **Acuerdo CDBG-DR:** el acuerdo contractual para el uso de fondos CDBG-DR como financiamiento de brecha a créditos contributivos de vivienda de ingreso bajo entre PRHFA y el Desarrollador. Los fondos no pueden ser desembolsados sin haber un acuerdo.
- **Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario –Recuperación ante Desastres (CDBG-DR):** un término para la corriente de fondos de HUD asignada a entidades elegibles de recuperación ante desastres elegibles a través de asignaciones del Congreso.
- **Desarrollador:** cualquier individuo, asociación, corporación, empresa conjunta, o sociedad gestionando un desarrollo LIHTC bajo este Programa. Al referirse al

aspecto operacional de un proyecto la entidad aplicable podría de hecho ser el Titular.

- **Registro de Revisión Ambiental (ERR):** un registro detallado que contiene la existencia de impactos negativos en una ubicación, los medios para mitigar los impactos negativos, alternativas al proyecto (de ser necesarias), y el rechazo de las actividades propuestas si todas las otras opciones fallan y se convierte en la acción más prudente a tomar.
- **Ley de Equidad en la Vivienda (FHA):** la Ley de Equidad en la Vivienda requiere que todos los destinatarios, sub-recipientes, y/o Desarrolladores financiados en todo o en parte con asistencia económica de HUD certifiquen que ninguna persona fue excluida de participar en, se le denegó el beneficio de, o sujeta a discriminación en cualquier programa de vivienda o actividad por razón de su edad, raza, color, credo, religión, estatus familiar, origen nacional, orientación sexual, estatus militar, género, discapacidad o estado civil.
- **Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA), Sección 109:** prohíbe el discriminación basado en raza, color, origen nacional, incapacidad, edad, religión y género dentro de programas o actividades de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG).
- **Código de Rentas Internas (IRC):** es el cuerpo de ley que codifica todas las leyes contributivas federales y que el Servicio de Rentas Internas (**IRS**, por sus siglas en inglés) implementa a través de Reglamentos del Tesoro y Acuerdos de Ingresos.
- **Créditos Contributivos de Vivienda de Ingreso Bajo (LIHTC):** incluidos en la Ley de Reforma Contributiva de 1986 aprobada por el Congreso que introdujo la Sección 42 del Código de Rentas Internas. Hay dos tipos de créditos: nueve por ciento (9%) disponible para nuevas construcciones o rehabilitaciones que no son financiadas con bonos exentos de contribuciones y cuatro por ciento (4%) disponible para viviendas existentes (adquisición) o nuevas construcciones o rehabilitaciones financiadas con bonos exentos de contribuciones.
- **Ingreso Bajo o Moderado (LMI):** personas de ingreso bajo o moderado son aquellas cuyos ingresos no son mayores del nivel de "ingreso moderado" de ochenta (80%) de Ingreso Promedio Familiar fijado por el gobierno federal para los Programas de Asistencia de Vivienda de HUD. Este ingreso estándar cambia de año en año y varía por tamaño familiar, condado, y el área estadística metropolitana.
- **Agente de administración:** una entidad que tiene responsabilidades diarias prioritarias para una propiedad asegurada por HUD y/o de una unidad de

vivienda asistida multifamiliar. El Desarrollador es responsable de buscar y seleccionar un agente de administración que cumpla con los estándares esbozados en el Manual de Agente de Administración (**Manual 4381.5**), Capítulo 2. La relación de agente de administración entre el Desarrollador y HUD se define y está sujeta a los requisitos y procedimientos esbozados en el Manual 4381.5.

- **Puesta en Servicio:** la fecha cuando al menos una (1) unidad del proyecto es adecuada para alquiler y esto es validado con la presentación de un Permiso de Uso emitido por el Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos, (OGPe) que es la oficina de gerencia de permisos de Puerto Rico.
- **Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (Vivienda):** El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico ha sido designado como la entidad responsable de administrar los fondos CDBG-DR asignados para la recuperación de los desastres causados por los Huracanes Irma y María de 2017. Para el Programa LIHTC, Vivienda supervisará este programa. **Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (PRHFA):** PRAFV, es una subsidiaria del Banco de Desarrollo Gubernamental y un organismo gubernamental independiente de Puerto Rico. Es la agencia asociada de Vivienda, encargada de administrar los fondos CDBG-DR para financiar la brecha del programa LIHTC.
- **Entidad Responsable (RE):** bajo 24 C.F.R. Parte 58, es un destinatario que recibe asistencia CDBG. La entidad responsable deberá completar el proceso de revisión ambiental. RE es responsable de garantizar el cumplimiento con la Ley de Política Ambiental Nacional (**NEPA por sus siglas en inglés**) y las leyes Federales y autoridades, de emitir notificación pública, de someter la solicitud de desembolso 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 Certificante- el "Oficial Federal Responsable"- para garantizar que se cumpla con NEPA y las leyes Federales y autoridades citadas en 24 C.F.R. § 58.5. Además, el beneficiario de los fondos es responsable de designar un Oficial Ambiental.
- **Acuerdo de Subrecipiente:** contrato entre Vivienda y PRHFA para administrar e implementar este Programa.
- **Rehabilitación Sustancial:** para los efectos de determinar cuándo se requiere la instalación de infraestructura de banda ancha como parte de una rehabilitación sustancial de vivienda de alquiler multifamiliar, a menos que otra cosa se defina por el Programa, quiere decir trabajo que envuelva:

- (1) Trabajo significativo en el sistema eléctrico de vivienda de alquiler multifamiliar. "Trabajo significativo" quiere decir reemplazo completo del sistema eléctrico u otro trabajo para el cual el estimado de pre-construcción es igual a o mayor que setenta y cinco por ciento (75%) del costo de reemplazo del sistema eléctrico completo. En caso de alquiler de vivienda multifamiliar con múltiples edificios con más de cuatro (4) unidades, "sistema completo" se refiere al sistema eléctrico del edificio que está bajo rehabilitación; o
  - (2) Rehabilitación de vivienda de alquiler multifamiliar en cual el costo estimado de pre-construcción de la rehabilitación es igual a o mayor que setenta y cinco (75%) del costo estimado total de reemplazo de la vivienda de alquiler multifamiliar después que la rehabilitación se complete. En caso de vivienda de alquiler multifamiliar con múltiples edificios con más de cuatro (4) unidades, el costo de reemplazo debe ser el costo de reemplazo del edificio que está bajo rehabilitación. 83 FR 5844
- **Estándares Federales de Accesibilidad Uniformes (UFAS):** proscribire estándares uniformes para el diseño, construcción y alteración de edificios que garantizan que individuos con discapacidades tengan acceso listo a y uso de ellos de acuerdo con la Ley de Barreras Arquitecturales, 42 U.S.C. § 4151-4157.
  - **Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de los E.E. U.U. (HUD):** es la principal agencia federal responsable de programas relacionados con necesidades de vivienda, oportunidades de equidad en la vivienda, y mejorar y desarrollar comunidades de E.E.U.U.
  - **Acuerdo de Cumplimiento Voluntario (VCA):** transacción total y voluntaria de una demanda disputada bajo la Ley de Equidad en la Vivienda, entre HUD y una agencia pública, PRHFA, Vivienda [Acuerdo de Conciliación y Acuerdo de Cumplimiento Voluntario entre HUD y Alicea Cruz, Wanda I. (Querellante) y Égida Vistas del Río-Yaritza Mateo Alvarado, Admn., María Collazo, Trabajadora Social, Vivienda y PRHFA (Querellados) de 21 de julio de 2016]; y PRPHA [Acuerdo de Cumplimiento Voluntario entre HUD y la Administración de Vivienda Pública de 29 de septiembre de 2016]. El documento deberá ser por escrito y firmado por las partes; deberá atender cada violación citada; especificar la acción correctiva o remedial a tomarse, dentro de un periodo de tiempo determinado, para corregirse; proveer garantía de que el discrimin no volverá a ocurrir; y proveer para la ejecución del Procurador General.

### 3 Descripción del Programa

El Programa responde a la necesidad de viviendas de alquiler seguras, de calidad y asequibles en Puerto Rico. Los Huracanes Irma y María devastaron el inventario ya reducido de viviendas de alquiler. Se registró un número de 345,333 de viviendas de

alquiler que solicitaron la Asistencia Individual de FEMA (**FEMA IA**) como resultado de los Huracanes Irma y María.<sup>1</sup> El número de unidades con daño confirmado podría aumentar mientras continua la valoración de daños e inspecciones para cumplimiento con código post-huracán. En la recuperación del mercado de alquiler, existe una gran necesidad de formalizar los informes y estándares de cumplimiento de vivienda en el mercado de alquiler a nivel isla. Tendrán que atenderse los edificios antiguos que fueron impactados por los huracanes con un enfoque en la resiliencia. Más de setenta y seis (76%) por ciento del inventario de alquiler de la Isla se construyó antes del 1990. Antes del paso de los huracanes, había 25,000 personas en la lista de espera de vivienda pública y 7,955 (a partir de junio de 2014) en la lista de espera de Sección 8. Hay más de 14,500 viviendas de arrendatarios y más de 13,300 casas propias que estaban abarrotados por una (1) o más personas.<sup>2</sup>

El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**) entró en un Acuerdo de Sub-recipiente con la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (**PRHFA**), para utilizar fondos de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario-Recuperación ante Desastres (**CDBG-DR**) para proveer financiamiento de brecha para incrementar otro financiamiento público y privado para la construcción de unidades de vivienda asequibles bajo el programa LIHTC administrado por PRHFA. Bajo un programa típico LIHTC, un Desarrollador asegura una construcción y/o préstamo permanente de un prestamista privado o agencia pública, financiamiento de brecha de una fuente pública o privada y equidad de inversionistas privados a cambio de LIHTCs. Este financiamiento CDBG-DR proveerá cualquier brecha de capital y acelerará el paso de construcción nueva y cualificada y/o proyectos de rehabilitación que están listos para construirse.

El programa LIHTC, descrito por HUD como "el recurso más importante para crear viviendas asequibles en los Estados Unidos de hoy,"<sup>3</sup> permite a individuos y entidades legales a reclamar créditos contributivos federales sobre ingreso a cambio de proveer vivienda de alquiler asequible. LIHTC ofrece dos formas de créditos contributivos, a saber, nueve por ciento (9%) para construcciones nuevas/rehabilitación, y cuatro por ciento (4%) para construcciones nuevas/proyectos de rehabilitación que están parcialmente financiados con obligaciones libres de impuestos. De acuerdo al Código de Rentas Internas (**IRC**, por sus siglas en inglés), a través de un periodo de diez años, los porcentajes de créditos contributivos aplicables son aquellos que rinden créditos con un valor presente igual a setenta por ciento (70%) y treinta por ciento (30%) de la base cualificada de un proyecto. Véase 26 U.S.C. §42(b)(1)(B).

Estas guías delimitan las políticas que el Programa usa para proveer servicios y financiar proyectos LIHTC que cualifican para nueve por ciento (9%) LIHTCs solamente. Las pólizas

---

<sup>1</sup> FEMA IA data – FIDA 31621 a partir de 2 de abril de 2018.

<sup>2</sup> Estudio de la Asociación de Constructores de Vivienda de Puerto Rico, febrero 2018.

<sup>3</sup> Véase <https://www.huduser.gov/portal/datasets/lihtc.html>.

relacionadas al financiamiento de brechas de capital para proyectos suplementados por LIHTCs de cuatro por ciento (4%) no están incluidos en estas guías. Las Guías para la Fase 4% de este Programa serán desarrolladas, incorporadas y publicadas cuando se haga disponible mayor financiamiento.

## 4 Objetivos Nacionales

El objetivo nacional de este Programa es beneficiar a personas de ingreso bajo o moderado (**LMI**, por sus siglas en inglés) (bajo el ochenta por ciento de (80%) Ingreso Promedio Familiar (**AMFI**, por sus siglas en inglés) de acuerdo a los Límites Modificados de Ingreso de HUD para CDBG-DR Puerto Rico). Véase 24 C.F.R. §570.483(b)(3). Se alcanzará el objetivo cuando cada proyecto sea ocupado por cincuenta y un (51%) de las viviendas LMI definidas por los límites ajustados de ingreso para Puerto Rico.

## 5 Criterios del Programa

Bajo el ciclo de financiamiento del Plan de Asignación Cualificada de 2016 (**QAP 2016**, por sus siglas en inglés) hay varios proyectos listos para construir planificados que se esperan sean completados dentro de **veinticuatro (24) meses** del Acuerdo CDBG-DR firmado. Fondos CDBG-DR con nueve por ciento (9%) LIHTC serán potenciados para estirar ambas fuentes de financiamiento.

Además de crear inventario de alquiler asequible, este Programa incluirá actividades elegibles, tales como, construcción de viviendas, adquisición, implementación de los Estándares de Edificios Ambientales, y otras actividades para suplementar el programa existente de LIHTC.

Proyectos financiados a través de este Programa deben mantener viviendas asequibles de acuerdo con el periodo de asequibilidad requerido por el Registro Federal Vol. 83, Núm. 157 (14 de agosto de 2018), 83 FR 40314, o el periodo de asequibilidad requerido por LIHTC, cual sea más largo. Los periodos de asequibilidad esbozados en 83 FR 40314 son los siguientes:

- 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**.
- Construcciones nuevas de proyectos de alquiler multifamiliares con cinco (5) o más unidades debe permanecer asequible por un periodo de no menos de **veinte (20) años**.

Periodos de cumplimiento de LIHTC están especificados en el Acuerdo de Asignación de Traspaso de la propiedad con PRHFA y son específicos para cada propiedad.

Todos los proyectos bajo estas Guías están regulados por la Sección 42 del Código de Rentas Internas, 24 C.F.R. § 570, 83 Registro Federal, Núm.157 (14 de agosto de 2018), Vol. 84 Núm. 33 (19 de febrero de 2019), *et seq.*, y cualesquier otro estatuto federal aplicable

o reglamento promulgado por el Congreso, HUD, Vivienda, y PRHFA. La modificación de cualquier estatuto o reglamento relevante puede hacerse efectiva inmediatamente y aplicar a los proyectos financiados bajo este Programa.

## 6 Proyectos Elegibles

Los proyectos elegibles incluyen desarrollos de viviendas de alquiler a los que se le han adjudicado/reservado en 2018, 2019, 2020, y 2021 LIHTCs del ciclo QAP 2016, y Aviso de Disponibilidad de Fondos 2016 (**NOFA-2016**, por sus siglas en inglés).<sup>4</sup> Los criterios de selección y otros factores de peso se encuentran en QAP 2016. Vivienda asignará subvenciones CDBG-DR y/o préstamos para completar cualquiera brecha financiera existente. Una vez esas necesidades financieras sean satisfechas y algunos de los fondos CDBG-DR sobran, estos podrán ser asignados una vez las solicitudes de cuatro por ciento (4%) LIHTCs puedan ser recibidas y revisadas para necesidades de financiamiento CDBG-DR. Véase 26 U.S.C. §142.

El QAP 2016 (y anejos adjuntos) publicados en <https://www.afv.pr.gov/nofa> debe ser utilizado en conjunto con estas guías del programa como referencia para responsabilidades detalladas y requisitos de cumplimiento, así como, las Guías Intersectoriales que aplican a todos los Programas CDBG-DR de Puerto Rico publicados en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

### 6.1 Requisitos de Construcción

El Acuerdo de CDBG-DR, según previamente definido, no puede ser ejecutado hasta que se certifique el cumplimiento con los siguientes requisitos. La implementación de los requisitos incluidos en esta sección, con la excepción de la Revisión Ambiental, serán evaluados y certificados por el Inspector PRHFA-como parte de su revisión técnica antes de la ejecución del Acuerdo CDBG-DR, y, posteriormente, durante inspecciones mensuales.

Proyectos bajo construcción y listos para construir (aquellos listos para construir una vez se firme el Acuerdo CDBG-DR) tendrán prioridad. La disposición de proceder será validada por la revisión del Inspector de PRHFA de la evaluación técnica de planos, estudios, permisos, y endosos gubernamentales, entre otros documentos, que los Desarrolladores proveerán.

### 6.2 Implementación de los Estándares de Construcción Verde

Según requerido por 83 FR 5844, y enmendado por 84 FR 4836, toda la construcción nueva de edificios residenciales y todo el reemplazo de edificios residenciales sustancialmente afectados debe cumplir con los Estándares de Construcción Verde aprobados por HUD. Por lo tanto, para los proyectos LIHTC que cumplen con los criterios

---

<sup>4</sup> Para propósitos del CDBG-DR, el término "adjudicación," en cuanto al programa LIHTC, significa fecha de ejecución del Compromiso que Obliga para un Certificado de Reservación para una Asignación de Crédito Contributivo de Vivienda de Ingreso Bajo y/o Acuerdos de Asignación Sobrante.

para una nueva construcción o reemplazo de edificios sustancialmente afectados se requiere que obtengan un mínimo de una de las certificaciones listadas:

- ENERGY STAR® (Hogares Certificados o Multipisos Multifamiliares),
- Empresa de Comunidades Verdes
- Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (**LEED** por sus siglas en inglés) (Construcción Nueva, Hogares, Edificios con Varios Pisos, Operaciones de Edificios Existentes, y Mantenimiento o Desarrollo de Vecindario),
- Estándar Nacional de Edificios Verdes ICC-700,
- Agencia de Protección Ambiental (**EPA** por sus siglas en inglés) Indoor AirPlus (ENERGY STAR® un pre-requisito), o
- Cualquier otro programa equivalente comprensivo de edificios verdes aceptable para HUD, como el de Permiso Verde emitido por la correspondiente oficina de permisos de Puerto Rico.

Como parte de la presentación del proyecto CDBG-DR, el Desarrollador identificará al menos un (1) Estándar de Edificio Verde e incluirá una lista de cotejo, u otra documentación aceptable, que demuestre observancia al/los estándar(es) elegido(s).

Para la rehabilitación de estructuras no afectadas sustancialmente, los Desarrolladores deberán adherirse a las guías especificadas en la Lista de Cotejo Actualizada de Planificación y Desarrollo de Edificios Verdes de la Comunidad HUD<sup>5</sup>, hasta donde sea posible, del trabajo de rehabilitación llevado a cabo, incluyendo el uso de productos resistentes al hongo al reemplazar superficies incluyendo panel de yeso. Cuando el trabajo de rehabilitación incluye reemplazar productos antiguos u obsoletos, el Desarrollador debe usar productos y aparatos etiquetados por ENERGY STAR®, Water Sense, o productos o enseres designados por el Programa Federal de Administración de Energía (FEMP).

El Inspector de PRHFA como parte de su revisión técnica requerida verificará las solicitudes del proyecto CDBG-DR para corroborar si está en cumplimiento, lo cual es pre-requisito antes de pueda firmarse el Acuerdo CDBG-DR.

### 6.3 Requisitos de Infraestructura de Banda Ancha

Bajo 83 FR 5844, se requiere que los proyectos incluyan instalación de infraestructura de banda ancha al momento de nuevas construcciones o rehabilitación sustancial de viviendas de alquiler multifamiliares que son financiadas o respaldadas por HUD.

Vivienda aspira a delimitar la división digital en comunidades de ingresos bajos a las cuales HUD sirve. El instalar infraestructura de banda ancha basada en unidad en viviendas de alquiler multifamiliares recién construidas o sustancialmente rehabilitadas con o respaldadas con fondos de HUD proveerá una plataforma para individuos y

---

<sup>5</sup> <https://files.hudexchange.info/resources/documents/CPD-Green-Building-Retrofit-Checklist.xls>

familias que residen en tales viviendas para que participen en la economía digital y aumente su acceso a oportunidades económicas.

Los proyectos están excluidos de este requisito solo si una de las exclusiones mencionada a continuación puede ser documentada y validada por Vivienda:

- La localización de la nueva construcción o rehabilitación sustancial hace inviable o imposible la instalación de banda ancha;
- El costo de instalar infraestructura de banda ancha resultaría en una alteración fundamental en la naturaleza de su programa, actividad o en una carga económica excesiva; o
- La estructura de vivienda, para ser sustancialmente rehabilitada, hace inviable o imposible la instalación de infraestructura de banda ancha.

Aunque solo se requiere que los proyectos incluyan una (1) forma de infraestructura de banda ancha, es recomendable que se instale más de una (1) forma ya que esto promoverá la competencia entre los proveedores de servicio -calidad y precio- para los clientes.

El Inspector de PRHFA, como parte de la revisión técnica, verificará la solicitud del proyecto CDBG-DR para ver si está en cumplimiento, lo cual es requerido como pre-requisito antes de que se pueda firmar el Acuerdo CDBG-DR.

#### 6.4 Requisitos de Accesibilidad

De acuerdo al Acuerdo de Conciliación y Acuerdo de Cumplimiento Voluntario presentado el 21 de julio de 2016, todos los desarrollos LIHTC deben cumplir con los siguientes requisitos de accesibilidad:

- Doce por ciento (12%) del inventario total de la planta baja y/o unidad operada con ascensor debe hacerse completamente con acceso de movilidad bajo los Estándares ADA de 2010 y, donde sea aplicable, los Estándares Federales de Accesibilidad Uniformes (**UFAS**, por sus siglas en inglés).
- Tres por ciento (3%) del inventario total de unidades debe hacerse sensorialmente accesible bajo los Estándares de ADA de 2010 y, donde sea aplicable, los UFAS.<sup>6</sup>

Previo al comienzo de la construcción, el Desarrollador deberá proveer las siguientes obligaciones:

- Dibujos preliminares de la nueva construcción y/o rehabilitación propuesta, incluyendo plano, elevaciones del edificio, y planos de unidades. El arquitecto del proyecto deberá certificar que el desarrollo cumplirá con los requisitos de

---

<sup>6</sup> Acuerdo de Conciliación y Acuerdo de Cumplimiento Voluntario entre HUD y Alicea Cruz, Wanda L. and Egida Vistas del Río, et. al. Sección 18(a) (2016).

accesibilidad del FHA y, donde sea aplicable, los estándares de ADA de 2010 y UFAS.

- Prueba de seguro de responsabilidad profesional cubriendo al arquitecto del proyecto por una cantidad de no menos del diez por ciento (10%) del estimado costo de construcción, en caso de negligencia.
- Prueba de cumplimiento o fianza por no menos del 50% del contrato de construcción.
- Una certificación firmada de un arquitecto cualificado y/o ingeniero contratado para la inspección de accesibilidad de la nueva construcción y/o rehabilitación de proyecto debe ser provista como verificación de que las unidades cubiertas y las áreas comunes del proyecto cumplen con los mandatos de accesibilidad estructural del FHA y, donde sea aplicable, los estándares de ADA y UFAS del 2010.

De conformidad con los requisitos reglamentarios de 24 C.F.R. § 8.53(a) y 28 C.F.R. § 35.107(a), todos los Agentes de Administración que empleen quince (15) individuos o más deberán designar un Coordinador ADA/Sección 504. Estos coordinadores son responsables del desempeño de "504/ responsabilidades relacionadas con ADA", incluyendo proveer resolución rápida y equitativa a reclamaciones de discriminación por discapacidad y manejar obligaciones relacionadas a VCA. Este requisito será llevado a cabo incluyendo una cláusula en todos los contratos con contratistas y/o subcontratistas requiriéndoles a, como mínimo reunirse con el Coordinador de ADA en los siguientes dos momentos: antes de llevar a cabo actividades contratadas y cuando se las actividades contratadas estén llegando al noventa (90%) de estar terminadas..<sup>7</sup>

El Inspector de PRHFA verificará la solicitud del proyecto CDBG-DR para cumplimiento como parte de la revisión técnica, la cual es requerida como pre-requisito antes de que se pueda firmar el Acuerdo CDBG-DR.

## **7 Requisitos Ambientales**

### **7.1 Revisión Ambiental**

El propósito de la Revisión Ambiental es asegurarse que todos los proyectos subsidiados con fondos CDBG-DR sigan todas las leyes federales aplicables y autoridades identificadas en 24 C.F.R. parte 58: Procedimientos de Revisión Ambiental para Entidades Asumiendo Responsabilidades Ambientales de HUD. La Revisión Ambiental se requiere para determinar la elegibilidad de un proyecto propuesto o actividad para permitir cualquier requisito de mitigación ambiental sea llevado a cabo antes de o durante la obra de construcción.

Ningún trabajo puede comenzar en un proyecto propuesto antes de que se complete el proceso de revisión, aunque ese trabajo se haga sin utilizar utilizando fondos provenientes de HUD, como firmar un contrato de construcción, etc., específicamente se debe obtener autorización ambiental para cada proyecto antes del compromiso

---

firme de fondos federales o no federales. (24 CFR § 58.22). **Una violación a este requisito podría poner en riesgo la subvención 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 asuntos ambientales. Vivienda mantendrá un Registro de Revisión Ambiental (ERR) escrito del proceso de revisión ambiental cumpliendo con los requisitos legales y documentando la revisión de Vivienda y cumplimiento con las autoridades federales relacionadas enumeradas en 24 C.F.R. parte 58 que incluyen, según apropiado, lo siguiente:

- Describe el proyecto y actividades que Vivienda ha determinado son parte de un proyecto;
- Evalúa los efectos del proyecto o de las actividades en el ambiente humano; Documenta el cumplimiento con estatutos y autoridades aplicables, en particular, aquellas citadas en 24 CFR § 58.5 y § 58.6; y
- Registra las determinaciones escritas y otros hallazgos requeridos por esta sección (p. ej., determinaciones de proyectos exentos y determinaciones de proyectos categóricamente excluidos, y hallazgos de ningún impacto significativo).

## 7.2 Ley de Prevención de Envenenamiento con Pintura con Base de Plomo

A los fines de cumplir exitosamente con los requisitos en la Revisión Ambiental, los Desarrolladores deben cumplir con la Ley de Prevención de Envenenamiento con Pintura con Base de Plomo (42 U.S.C. § 4821-4846) y todos los reglamentos y procedimientos estipulados por el Gobierno de Puerto Rico y cualesquiera enmiendas correspondientes.

### 7.2.1 Prevención de Envenenamiento

Todas las unidades asistidas usando fondos CDBG-DR deben cumplir con los reglamentos sobre pintura con base de plomo que se encuentran en 24 C.F.R. parte 35 sobre Prevención de Envenenamiento por Pintura con Base de Plomo en Ciertas Estructuras Residenciales

Los requisitos establecidos por este reglamento son los siguientes:

- Notificación
  - Folleto de Información sobre Peligros del Plomo– Todas las personas 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 que será guardada en el expediente de la persona solicitante.
  - Aviso de Evaluación de Peligro de Plomo – Desarrolladores y arrendatarios de propiedades de programas asistidos deben recibir los resultados de cualquier trabajo de evaluación de peligro de plomo dentro de **quince (15) días** de la evaluación. Una copia de este aviso será guardada en el expediente de la persona solicitante.

- Aviso de Actividad de Reducción de Peligro de Plomo – Desarrolladores y arrendatarios de propiedades asistidas por programas deben ser notificados de los resultados de cualquier actividad de reducción de peligro de plomo dentro de **quince (15) días** de la autorización. Copia de este aviso será guardada en el expediente de la persona solicitante.
- Evaluación de Riesgo de Plomo-incluyendo evaluaciones visuales, pruebas de pintura, y evaluaciones de riesgo. Cada método tiene requisitos específicos definidos en la subsección R del reglamento y debe hacerse 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 subsección R en Métodos y Estándares para Evaluación de Riesgo de Pintura de Plomo y Actividades de Reducción de Riesgo y debe hacerse por profesionales cualificados. (24 C.F.R. parte 35 §§ 35.1300 - 35.1355).

Los constructores emplearán contratistas de demolición para mitigar apropiadamente, demoler y disponer adecuadamente de los escombros de construcción de casas construidas antes del 1978 -cuando EPA prohibió la pintura con base de plomo-que deben ser demolidos para liberar el solar para la nueva construcción de vivienda.

Una evaluación de pintura con base de plomo será efectuada por un evaluador licenciado de pintura con base de plomo en aquellas casas que fueron construidas antes de 1978 pero que son elegibles para rehabilitación.

### 7.3 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, también conocida como Título X, para proteger a familias de exposición al plomo de la pintura, polvo y tierra. La sección 1018 de esta ley instrúa a HUD y a EPA a requerir la divulgación de la información conocida de la pintura con base de plomo y los peligros de la pintura con base de plomo antes de la venta o alquiler de la mayoría de las viviendas construidas antes del 1978. (42 U.S.C. Ch. 63A)

#### 7.3.1 Venta o Alquiler

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

- Dar un folleto de información aprobado por EPA sobre la identificación y el control de los riesgos de la pintura con base de plomo ("Proteja su Familia de Plomo en su Hogar", actualmente disponible en inglés, español, vietnamita, ruso, árabe, somalí).

- Divulgar cualquier información que conozca sobre la pintura con base de plomo o los peligros de la pintura con base de plomo. El vendedor o arrendador también deben divulgar información como la localización de la pintura con base de plomo y/o los peligros de la pintura con base de plomo y la condición de las superficies pintadas.
- Proveer cualesquiera records e informes sobre la pintura con base de plomo y/o los peligros de la pintura con base de plomo que están disponibles al vendedor o arrendador (para edificios de múltiples unidades, este requisito incluye records e informes sobre áreas comunes y otras unidades, cuando dicha información se obtuvo como resultado de una evaluación a nivel del edificio).
- Incluir un anejo al contrato o alquiler (o lenguaje insertado en el alquiler mismo) que incluya una Declaración de Aviso de Plomo y confirme que el vendedor o arrendador ha cumplido con todos los requisitos de notificación. Este anejo se debe proveer 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 de proveer al comprador un periodo de 10-días para llevar a cabo una inspección o evaluación de riesgo para la pintura con base de plomo o riesgos de pintura con 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.

#### 7.4 Requisitos del Programa de Seguro contra Inundaciones

Proyectos localizados en Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (**SFHA**, por sus siglas en inglés) (también conocida como llanura aluvial de 100 años) que reciben asistencia bajo CDBG-DR deben obtener un mantener seguro contra inundaciones por la cantidad y tiempo indicado en el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones de FEMA. Sección 102(1) de la Ley de Protección contra Desastres por Inundación de 1973, 42 U.S.C. § 4012(a) provee para la compra de protección de seguro contra inundaciones para cualquier propiedad asistida por HUD dentro de un Área Especial de Riesgo de Inundación.

FEMA recomienda, aunque no es requerido, que se compre un seguro contra inundaciones para aquellas propiedades fuera de las SFHA que están propensas a inundaciones para mejor proteger al Desarrollador de riesgos económicos de futuras inundaciones y reducir la dependencia de Asistencia Federal contra desastres en el futuro.

## 8 Monitoreo de Cumplimiento

El QAP 2016 incluye un Plan de Monitoreo de Cumplimiento, conforme a los requisitos esbozados en 26 U.S.C. § 42, el PRHFA procederá con notificar al Servicio de Rentas Internas (**IRS**, por sus siglas en inglés) de incumplimiento con el programa LIHTC.

De acuerdo con el Plan de Monitoreo de Cumplimiento de QAP, conforme a 26 U.S.C. §42, se requiere que los Desarrolladores o Agentes de Administración provean certificaciones anuales de arrendatarios cualificados de ingresos bajos, incluyendo ingreso del arrendatario y rentas cobradas, el número de unidades cualificadas de ingresos bajos, así como cualquier otra información relevante para determinar cumplimiento. Véanse los requisitos de cumplimiento específicos delineados en QAP 2016, Anejo O.<sup>8</sup>

Se notifica a los desarrolladores que a PRHFA se le requiere llevar a cabo monitoreo de cumplimiento. Para facilitar el monitoreo, PRHFA y sus designados tendrán acceso a toda la información del proyecto, incluyendo, pero no limitado a, acceso físico al proyecto, records financieros, e información de arrendatario con el propósito de monitorear el cumplimiento con 26 U.S.C. §42 y con requisitos CDBG-DR.

En caso de un incidente de incumplimiento, PRHFA 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 (resuelto o no) todos los incidentes relacionados a las leyes y reglamentos LIHTC serán reportados al IRS.

## 8.1 Requisitos de Alquiler

Para que sea considerada una actividad elegible de vivienda bajo financiamiento de CDBG-DR, la vivienda de alquiler debe estar ocupada por personas de ingresos bajo o moderados (LMI, por sus siglas en inglés). La renta debe ser considerada “asequible” para cumplir con este criterio. Las rentas LIHTC están fijadas a 30 por ciento (30%) del ingreso del AMI atado a la unidad. Esto se calcula con un tamaño supuesto de familia de 1.5 personas por dormitorio. Para efectos de orientación en la determinación de las rentas máximas y los límites de ingreso de proyectos LIHTC de Puerto Rico, PRHFA publica una circular anual para Desarrolladores y Agentes de Administración.<sup>9</sup>

El ingreso familiar al mudarse no debe exceder el ingreso límite designado para la composición familiar de acuerdo a los requisitos de asequibilidad definidos por HUD. Estos son publicados anualmente en [www.hudexchange.info](http://www.hudexchange.info).<sup>10</sup> Antes de mudarse o tomar posesión de una unidad, el Desarrollador o Agente de Administración está requerido de certificar que la casa cumple con los requisitos de ingreso. La certificación de los residentes luego de que se mudan puede impactar la habilidad del Desarrollador de reclamar créditos contributivos por la unidad. Para orientación sobre cumplimiento, refiérase al QAP 2016, Anejo O – Plan de Monitoreo de Cumplimiento.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Véase <https://www.afv.pr.gov/wp-content/uploads/2016/07/Annex-O-Compliance-Monitoring-Plan-REV-JULY-2016.pdf>

<sup>9</sup> A la fecha, la más reciente publicación es: Circular PRHFA 18-01 “Desarrolladores y Agentes de Administración de Propiedades participando en el Programa de Créditos Contributivos de Viviendas de Ingresos Bajos (LIHTC)” fechada 04 de abril de 2018. ([http://www.cdbg-dr.pr.gov/wp-content/uploads/downloads/action-plan-11-16-18/F\\_LIHTC%20Rent%20Rates.pdf](http://www.cdbg-dr.pr.gov/wp-content/uploads/downloads/action-plan-11-16-18/F_LIHTC%20Rent%20Rates.pdf))

<sup>10</sup> <https://files.hudexchange.info/resources/documents/2019-Puerto-Rico-Income-Limits.pdf>

<sup>11</sup> <https://www.afv.pr.gov/wp-content/uploads/2016/07/Annex-O-Compliance-Monitoring-Plan-REV-JULY-2016.pdf>

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

Todos los Desarrolladores bajo contrato con PRHFA deben cumplir con las leyes federales, estatales y locales que prohíben el discrimen por razón de discapacidad, incluyendo, pero sin limitarse a la Ley Federal de Derechos Civiles (Titulo VI), la Ley Federal de Equidad en la Vivienda (Titulo VIII), Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (504) y la Ley para Personas con Discapacidades (ADA). Además, los Desarrolladores no pueden discriminar contra familias con vales y deben aceptar arrendatarios de vales Sección 8.

Todos los proyectos nuevos y existentes LIHTC con unidades completamente accesibles para alquiler por individuos con discapacidades físicas y/o impedimentos sensoriales deberán proveer una preferencia para aquellas unidades accesibles como sigue:

- Se dará preferencia al arrendatario de otra unidad dentro del mismo proyecto, que tenga discapacidades que requieran características de accesibilidad de la unidad vacante y que este ocupando una unidad que no la tenga.
  - Si no existe tal arrendatario, entonces se le dará preferencia s a una persona solicitante cualificada y elegible que esté en la lista de espera teniendo discapacidades que requieran las características de accesibilidad de la unidad vacante.
- En caso de que la unidad se ofrezca a una persona solicitante sin condiciones incapacitantes que necesite las características de accesibilidad de la unidad, entonces el Desarrollador y/o manejador deberá requerir a la persona solicitante que consienta a (e incorporará este VCA al contrato de arrendamiento) mudarse to una unidad sin accesibilidad tan pronto esté disponible y dentro del envío de una notificación escrita.

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 llevará a cabo los pasos no discriminatorios razonables para maximizar la utilización de tales unidades por individuos elegibles.

## 9 Requisitos de Financiamiento

### 9.1 Revisión y Suscripción de Subsidio por Capas

La Revisión de Subsidio por Capas (**SLR**, por sus siglas en inglés) certificará que no hay 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, PRHFA evaluará cada proyecto para determinar un nivel razonable de ingreso o rendimiento de un Desarrollador o de una inversión de un Desarrollador. Basado en esta determinación, PRHFA determinará si y cuanto el Desarrollador debe invertir y/o cuales otras fuentes y tipos de financiamiento pueden aplicarse al proyecto. La revisión asegurará que los costos sean elegibles bajo cada proyecto y todos los ingresos y costos sean razonables y estén dentro de los estándares prescritos.

Las declaraciones pro-forma serán preparadas por PRHFA basadas en el análisis antes descrito, que incluirá las fuentes recomendadas y usos de los fondos, así como ingreso proyectado de operación para el periodo de asequibilidad. Estos incluirán la cantidad de LIHTC que un proyecto pueda ser elegible para recibir, así como la cantidad de financiamiento permanente basado en los parámetros establecidos, subsidios gubernamentales, contribuciones de capital, fondos CDBG-DR, y fondos de PRHFA u otros programas estatales o privados.

Los requisitos de suscripción de PRHFA están delineados en QAP 2016, sección 5.3- Análisis de Viabilidad y Análisis de Viabilidad Financiera. El propósito de los requisitos de suscripción es asegurarse que:

- Los costos del proyecto sean razonables;
- Todas las fuentes del financiamiento del proyecto estén comprometidas;
- Hasta donde sea factible, los fondos CDBG-DR no son sustituidos por apoyo económico no federal;
- El proyecto es económicamente viable;
- Hasta donde sea factible, la ganancia en la inversión del patrimonio del Desarrollador no será irrazonablemente alta; y
- Hasta donde sea factible, los fondos CDBG-DR están desembolsados en una base pro-rata con otras finanzas probadas del proyecto.

PRHFA asegurará las rentas conforme a los límites LIHTC excepto para proyectos que tengan la intención de usar subsidios de alquiler basados en el proyecto (p. ej., Sección 8, Cupones basados en el proyecto, PHA, o legislación similar), que serían asegurados según los reglamentos aplicables, proporcionado que se someta evidencia escrita (p. ej. carta de adjudicación indicando las rentas brutas aprobadas para el proyecto o el acuerdo ejecutado de subsidio de alquiler). También, al combinarse propiedades LIHTC con programa de subsidio de alquiler basado en el proyecto, los Desarrolladores se asegurarán que cumplen con ambos conjuntos de reglas del Programa sobre la solicitud

de límites de ingreso. Para más información, véase QAP 2016 en su sección 5.2- Revisión de Suposiciones de Desarrollo y Pro-Forma; y sección 5.3- Análisis de Viabilidad y Análisis de Viabilidad Financiera

## 9.2 Consideraciones de Financiamiento CDBG-DR

Además, los fondos CDBG-DR pueden no ser utilizados en conjunto con el Programa HOME de PRHFA. Los proyectos pueden recibir fondos HOME de otras Jurisdicciones Participantes. Las adjudicaciones CDBG-DR deben cumplir con los límites de renta e ingresos de LIHTC, uso, y limitaciones de monitoreo de cumplimiento, así como cualquier otro requerimiento reglamentario existente.

Las asignaciones CDBG-DR serán basadas en brechas de capital determinados para cada solicitud sometida, una vez el proyecto es evaluado según los requisitos QAP 2016 y las guías de viabilidad aplicables, junto con cualquier requisito específico de CDBG-DR, con fuentes actualizadas y presupuesto de usos y cualquier información económica adicional que PRHFA pueda solicitar. Los fondos CDBG-DR serán adjudicados primero a proyectos que recibieron la adjudicación LIHTC durante o antes de NOFA-2016.

Los fondos se desembolsarán mensualmente a base de sorteo. Ningún desembolso está autorizado a menos que el Acuerdo CDBG-DR esté firmado y fechados por las dos partes (PRHFA y Desarrollador). Refiérase a la Sección de Responsabilidades del Desarrollador, para una descripción detallada de los deberes del Desarrollador antes de la ejecución del Acuerdo CDBG-DR, durante la construcción y luego de la terminación de la construcción.

## 9.3 Gastos Permitidos

Solo gastos identificados en el Acuerdo CDBG-DR serán considerados elegibles para pago por este Programa. Todos los gastos de construcción serán considerados a ser de un costo razonable conforme a 83 FR 40318. Gastos Generales extendidos no son gastos permitidos.

El presupuesto de desarrollo identificará la fuente de pago de cada partida presupuestaria. Los Desarrolladores deben asegurarse que solamente los costos elegibles CDBG-DR están incluidos en las facturas sometidas al programa. El Oficial Financiero de PRHFA a cargo de cada proyecto también verificará esta tarea. Los fondos CDBG-DR pueden ser utilizados para inversiones de capital en proyectos elegibles de LIHTC. Inversiones de capital significa gastos que están incluidos en la base elegible de un proyecto bajo el IRC. Véase 26 U.S.C. § 42 sobre Crédito de Vivienda de Ingreso Bajo.

La contabilidad de los desembolsos y los gastos de los proyectos será en curso para cerciorarse que los fondos se gasten de acuerdo a los términos de los Acuerdos CDBG-DR. Este proceso ayudará a identificar aquellos proyectos que no cumplan con las fechas límites. Trimestralmente, PRHFA llevará cuenta y reportará a Vivienda los

compromisos de fondos y los gastos, y la información del beneficiario cuando esté disponible. La tarea será un esfuerzo combinado entre el Departamento de Financiamiento y Créditos Contributivos de PRHFA y su Departamento de Contabilidad y Pre-Auditoría.

Los Desarrolladores deberán comprometerse al plan de financiamiento de desarrollo (anejo de presupuesto de cumplimiento y desarrollo)<sup>12</sup> delineado en sus respectivos Acuerdos CDBG-DR y debe ser aceptable para PRHFA, confirmando que:

- El Desarrollo de la propiedad cualificada de alquiler será construida y puesta en servicio para la fecha estipulada en el Acuerdo de Asignación de Traspaso de LIHTC.
- Los Desarrolladores deberán presentar un informe mensual proveyendo confirmación de progreso para cumplir con las fechas límites de gastos. El Oficial Financiero de PRHFA asignado revisará el plan y hará valer para su cumplimiento.
- Un proyecto que no sea completado de acuerdo con los términos y condiciones del Acuerdo CDBG-DR será considerado terminado antes de su terminación y todos los fondos CDBG-DR serán recuperados.

El Desarrollador estará sujeto a indemnización pactada por daños y perjuicios derivados del incumplimiento en cuanto a sus periodos de tiempo de cumplimiento bajo el Programa. Los Periodos de Tiempo de cumplimiento serán establecidos en el Acuerdo CDBG-DR. Los Desarrolladores deberán indemnizar a PRHFA por daños y perjuicios derivados del incumplimiento, las cantidades pautadas en el Acuerdo CDBG-DR por cada día calendario que la terminación de la obra esté retrasada hasta que se entienda en cumplimiento.

El Acuerdo CDBG-DR expondrá todo el programa CDBG-DR y los requisitos de la subvención intersectorial federal. Estos serán ejecutables a través de la inscripción de una restricción que obligue a todos los Desarrolladores y sus sucesores. En Puerto Rico, se logra con una escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente.

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

#### 9.4 Solicitudes de Ordenes de Cambio

Dependiendo en el porcentaje de terminación de cada proyecto y una evaluación de si cualesquiera de los retrasos del proyecto afectarán las fechas límites de CDBG-DR, los

---

<sup>12</sup> 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.

Desarrolladores podrán ser responsable de cualquier brecha de capital que enfrenten. Los cambios de planes o especificación una vez el Acuerdo CDBG-DR ha sido ejecutado, incluyendo cualquier aumento o reducción a la cantidad de trabajo a llevarse a cabo o materiales, equipo o suministros a ser provistos no serán permitidos sin el permiso expreso - por escrito - de PRHFA.

Solicitudes de orden de cambio solo serán consideradas si el Desarrollador demuestra que el cambio es necesario, razonable y no puede ser financiado 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 resultar en un aumento de más de cinco por ciento (5%) del presupuesto aprobado en el Acuerdo CDBG-DR ejecutado.

PRHFA evaluará todas las solicitudes de órdenes de cambio para determinar si los costos son necesarios y razonables para la terminación oportuna del proyecto o para proteger la inversión inicial de los fondos CDBG-DR. La aprobación de órdenes de cambio está sujeta a la discreción de PRHFA, y a la disponibilidad de los fondos CDBG-DR. Las solicitudes de órdenes de cambio para aumentar el valor del Acuerdo CDBG-DR en exceso de cinco por ciento (5%) solamente serán consideradas si los Desarrolladores pueden demostrar la orden de cambio es requerido dado a un cambio sustancial o inesperado en las circunstancias del proyecto más allá del control de Desarrollador. Solicitudes de órdenes de cambio en exceso de cinco por ciento (5%) serán consideradas caso a caso.

Cualquier trabajo llevado a cabo fuera del ámbito de trabajo aprobado sin autorización previa a través de una Orden de Cambio no es reembolsable bajo el Acuerdo CDBG-DR. Los Desarrolladores serán responsables por todos los costos y/o gastos incurridos por actividades llevadas a cabo más allá del ámbito aprobado del trabajo sin previa autorización de una orden de cambio debidamente autorizada.

## 9.5 Ingreso del Programa

Cualquier y todos los cobros de los pagos por fondos CDBG-DR desembolsados como préstamos temporeros serán considerados Ingresos del Programa y mantenidos por PRHFA bajo la dirección de Vivienda. Estos son para incluir pagos de préstamos-inclusive de principal e intereses- del Desarrollador, así como cualquier repago de préstamo o subvención como resultado de incumplimiento con el Programa.

El ingreso del programa deberá ser utilizado o distribuido, en la mayor capacidad posible, antes de que se hagan retiros adicionales del Tesoro de E.E. U.U. conforme a 83 FR 5844. PRHFA establecerá una cuenta independiente, sin intereses, para el ingreso del programa que se reciba del programa. La actividad del ingreso del programa deberá ser reportada a Vivienda.

El ingreso del programa no incluye ningún ingreso operacional generado por el proyecto una vez se repaguen los préstamos financiados a través de CDBG-DR y el proyecto sea ocupado.

## 10 Responsabilidades del Desarrollador

### 10.1 Antes de la ejecución del Acuerdo CDBG-DR

Esta sección expone las responsabilidades y obligaciones que el Desarrollador debe cumplir para entrar en un Acuerdo CDBG-DR ejecutable con PRHFA.

Se requerirá que todos los proyectos LIHTC existentes bajo este Programa sometan una nueva propuesta como parte del Acuerdo CDBG-DR. Esta propuesta deberá incluir, pero no está limitada a, un plan revisado de financiamiento de desarrollo que explique los costos y la cronología de implementación de los requisitos de CDBG-DR, un diseño actualizado y especificaciones del plan, documentación de revisión actualizada de umbral (a saber, Carta de Opinión Preliminar de Diseñador, Permiso de Construcción Valido, etc.) y otra documentación según sea solicitada por PRHFA.

A discreción de PRHFA, el financiamiento de CDBG-DR estará disponible para pagar los costos elegibles relacionados a la actualización del diseño para cumplir con los requisitos de diseño de CDBG-DR. El costo debe ser evaluado como costo razonable como parte del análisis de costo independiente del proyecto.

Además, los siguientes certificados deben ser sometidos para que se considere que el Acuerdo CDBG-DR está completo:

- Certificación de Radicación de las Planillas de Contribución sobre Ingresos del Desarrollador por los pasados **cinco (5) años** (Formulario SC 6088);
- Certificación de Deuda expresando su estatus contributivo con el Departamento de Hacienda de Puerto Rico (Formulario SC 6096);
- Copia de Certificado del Registro de Comerciantes (Mayorista) emitido por el Departamento de Hacienda de Puerto Rico (Formulario SC 2981);
- Certificación de Radicación de Planillas de Contribución sobre la Propiedad del Centro de Recaudación de Ingresos Municipal (CRIM);
- Certificación del Registro del Departamento del Trabajo como Patrono y Seguro de Deuda por Desempleo y Discapacidad;
- Certificado del Registro del Departamento del Trabajo como Patrono y Seguro por Deuda de Seguro Social de Transportadores Públicos;
- Certificado de Cumplimiento del Departamento de Estado;
- Certificado de Existencia o Autorización para llevar a cabo negocios en Puerto Rico del Departamento de Estado; y
- Certificado de Cumplimiento para Patronos emitido por la Administración para el Sustento de Menores (ASUME).

Si alguna de las certificaciones anteriores es incorrecta por alguna causa atribuible al Desarrollador, PRHFA tendrá justa causa para dar por terminado inmediatamente el Acuerdo CDBG-DR.

La siguiente documentación debe ser recibida y aceptada por PRHFA antes de la ejecución del Acuerdo CDBG-DR:

- Un informe escrito por el Inspector de PRHFA que:
  - los planos han sido recibidos y han sido aprobados por todas las autoridades gubernamentales pertinentes;
  - las mejoras según demostradas por los planos cumplirán con todas las leyes, ordenanzas y reglamentos de zonificación y construcción;
  - el Contrato de Construcción provee satisfactoriamente para la construcción de las mejoras;
  - todas las calles y utilidades necesarias para la utilización total de las mejoras para su propósito deseado han sido contempladas o están contempladas dentro de las mejoras o que las carreteras y utilidades instaladas al presente y las carreteras y utilidades propuestas son suficientes para la utilización total de las mejoras para su propósito deseado; y
  - que la construcción de las Mejoras efectuadas, si algunas fueron efectuadas de acuerdo con los planos y serán completadas en conjunto con todas las carreteras y utilidades necesarias en o antes de la Fecha de Terminación de la Construcción.
- Estados Financieros Actuales del Representante Autorizado del Desarrollador y/o Titular y cualesquiera otros documentos financieros y/o data que se entienda razonablemente requerida por PRHFA;
- Evidencia de fianzas de pago y de cumplimiento y fianzas de desempeño y materiales, cada una por cantidades penales iguales a la cantidad del Contrato de Construcción, y con una Fianza de Pago de Sueldo por veinte por ciento (20%) de tal cantidad, o como de otra manera provea la ley, cada una nombrando a PRHFA y Vivienda como co-obligado, con una compañía que tenga un clasificación de "A" o mejor y un tamaño financiero de "V" o mejor con el Mejor Servicio de Clasificación aceptable para PRHFA, el Fondo de Compensación Laboral y otras pólizas de seguro (junto con evidencia de pago de primas) requeridas aquí y/o bajo cualquier otro Documento de Préstamo y todos los documentos relacionados a la construcción, incluyendo pero no limitado al Contrato de Construcción, los acuerdos con y del 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;<sup>13</sup>
- La Declaración del Costo del proyecto;

---

<sup>13</sup> Los términos y condiciones de tales acuerdos deben ser aceptables para PRHFA.

- Copia del instrumento público (escritura, acuerdo de arrendamiento, acuerdo de venta, acuerdo de opción, entre otros) relacionados a la adquisición del Desarrollador del Interés del Desarrollador en los Predios y todos los documentos relacionados con eso;
- El Desarrollador debe proveer evidencia que ha cumplido con todas las condiciones definidas en el Acuerdo Operacional LIHTC a partir de la fecha del Adelanto Inicial con respecto a asegurarse que las Contribuciones de Capital han sido compiladas al máximo posible;
- Revisión Ambiental véase sección "Revisión Ambiental " de las Guías del Programa. Esto incluye la Solicitud Aprobada de Desembolso de Fondos (**RROF**, por sus siglas en inglés) y Hallazgo de Impacto No Significativo (**FONSI**, por sus siglas en inglés), de ser aplicable.
- Copias de cualquier inspección y/o records de pruebas e informes hechos por o para los Arquitectos del Desarrollador;
- Un cronograma, o lista de tareas y fechas, de construcción para las mejoras
- Un cronograma de progreso demostrando el intervalo de tiempo sobre el cual cada artículo de Costo Directo e Indirecto se proyecte que va a ser incurrido y pagado, así como un desglose de todos los Costos Directos en los que se va a incurrir para la construcción de las mejoras, y Evidencia de cumplimiento con requisitos de financiamiento de CDBG-DR, incluyendo, pero sin limitarse a, observancia de, al menos, un Estándar de Edificio Verde, cumplimiento con los estándares VCA, y la inclusión de requisitos de Banda Ancha.

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

- Los Documentos del Préstamo y cualquier otro documento razonablemente requerido por PRHFA;
- Evidencia de pago de Póliza de Seguro Título;<sup>14</sup>
- Evidencia que todas las contribuciones y gravámenes impuestos sobre los Predios o en el Interés del Desarrollador en los Predios y/o mejoras están completamente pagadas y al día;
- Copias de todas las autorizaciones aplicables según determinado por PRHFA o el Asesor Legal de PRHFA (en representación de PRHFA):
  - Plano de terrero y aprobaciones de subdivisión;
  - Variaciones de Zonificación;
  - Alcantarillado, construcción, inundación, y todos los permisos requeridos para la construcción, uso, ocupación y operación de los Predios;
- Acuerdos de los Arquitectos del Desarrollador y Contratistas, incluyendo, pero sin limitarse a, acuerdos de diseño, acuerdos de contratos de construcción;

---

<sup>14</sup> La póliza de seguro paga debe ser igual a la Hipoteca y emitida por el Asegurador de Título. El Asegurador de Título se asegurará que la Hipoteca sea un primer gravamen sobre la Propiedad Hipotecada libre de todo defecto, gravamen, reclamación y cargas y hará referencia a un avalúo.

- Un estudio de los Predios certificado por un ingeniero civil o agrimensor aceptable para PRHFA y el Asegurador de Título mostrando:
  - La localización del perímetro de los Predios por rumbos y distancias;
  - Todas las servidumbres, derechos de paso, líneas de utilidades que se hacen referencia en la póliza de título requerida por el acuerdo o que en efecto proveen servicio o cruzan los Predios;
  - Las líneas de las calles en lindes con los Predios y su ancho y cualesquiera líneas de edificaciones establecidas;
  - Invasiones y su extensión sobre los Predios;
  - Las Mejoras hasta el punto construido, y la relación de las Mejoras por distancias al perímetro de los Predios, líneas de construcción establecidas y líneas de calles; y
  - Si los Predios son descritos como se encuentran en un mapa presentado, una leyenda relatando el estudio a dicho mapa;
- Copia del acuerdo operacional del Desarrollador, según enmendado, y una copia de los documentos de la organización del Socio Administrador del Desarrollador y las autorizaciones legales apropiadas del Desarrollador emitidas por las agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y/o el estado de incorporación (siempre que sea requerido); y
- Una opinión del abogado del Desarrollador, cubriendo, entre otros asuntos, la organización y existencia del Desarrollador, el poder del Desarrollador para otorgar los Documentos del Préstamo y para llevar a cabo todas las transacciones contempladas por los acuerdos aquí referidos, y la ejecución apropiada, validez y exigibilidad de los Documentos del Préstamo, Pagaré(s), Acuerdo de Garantía y todos los demás documentos e instrumentos que pertenecen al Préstamo.

Es la responsabilidad del Desarrollador asegurarse que los Códigos de Construcción aplicables han sido adaptados y los permisos han sido obtenidos. Véase [www.jp.pr.gov](http://www.jp.pr.gov) para más información.

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

### 10.2 Prerrequisitos para Desembolso Inicial

Al firmarse el Acuerdo CDBG-DR, el Desarrollador proveerá prueba de las fianzas de pago y desempeño, fianzas de salarios y pago de materiales antes del desembolso inicial.

### 10.3 Durante 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 PRHFA. En caso de retrasos causados por eventos más allá del control del Desarrollador, la construcción puede comenzar dentro de **sesenta (60) días**. Retrasos adicionales a los requisitos de tiempo ya mencionados serán considerados caso a caso.

#### 10.4 Monitoreo de Progreso de Construcción

Mientras dure la construcción, el Desarrollador cumplirá con todas las restricciones, cláusulas, y servidumbres que afecten los Predios, el Interés del Desarrollador sobre los Predios o las Mejoras y cumplirá con todas las condiciones materiales del acuerdo.

A los fines de monitorear el progreso de la construcción, PRHFA y sus representantes, tendrán acceso a la construcción durante horas laborables regulares, para llevar a cabo las siguientes actividades, de entenderse necesario:

- Inspeccionar mejoras y todos los materiales a utilizarse en la construcción;
- Examinar todos los Planes detallados disponibles;
- Cumplimiento con los reglamentos intersectoriales aplicables y guías del programa; y
- Cualesquiera otras actividades que PRHFA entienda necesarias para el éxito del proyecto.

Hasta la fecha de conversión a un financiamiento permanente, el Desarrollador deberá someter informes mensuales a PRHFA indicando el estatus de terminación de las mejoras comparados con los estimados, y otra información que PRHFA pueda razonablemente solicitar. Los informes serán entregados de manera aceptable para PRHFA en cuanto a forma y sustancia.

#### 10.5 Manejo de Contratista

El Desarrollador debe incluir las siguientes disposiciones como parte del Acuerdo de Construcción con el Contratista:

- El Contratista entregará copias a PRHFA de todos los subcontratos mayores, Órdenes de Cambio, y cualquier otro contrato, orden de compra, o subcontrato cubriendo labor, materiales, equipo o mobiliario de o para las mejoras;
- Los nombres de todas las personas con quienes el Contratista emplee para la construcción de las mejoras o del mobiliario de labor o materiales.

Además, el Desarrollador reconocerá que diez por ciento (10%) de cada pago de construcción será retenido y que dicha retención será pagada sujeto a los términos del Acuerdo CDBG-DR, las Fianzas, y el Acuerdo de Construcción. Todos los subcontratistas a ser contratados por el Contratista en el desarrollo y construcción de las mejoras serán razonablemente aceptables para PRHFA.

#### 10.6 Cumplimiento Reglamentario

De ser solicitado por PRHFA o sus representantes se le requerirá al Desarrollador que corrija cualesquiera defectos (incluyendo estructurales) en las mejoras o cualquier desviación de los Planos no aprobada por PRHFA.

Si el Desarrollador se niega a cumplir con los estatutos federales, reglamentos o con los términos y condiciones del Acuerdo CDBG-DR, PRHFA 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 el 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. § 180 (Guías OMB para Agencias sobre Exclusión y Suspensión Gubernamental (No-Obtención));
- Retener adjudicaciones federales adicionales para el proyecto o programa; o
- Autorizado a implementar cualquier remedio que entienda necesario disponibles por las vías legales.

El Contratista cooperará y entregará datos o documentos a PRHFA en relación con las mejoras, según requerido. PRHFA se reserva el derecho de solicitar copias de todos los contratos, escrituras de venta, estados, vales recibidos, o acuerdos en los siguientes casos:

- Desarrollador reclama título sobre cualesquiera materiales, elementos fijos o artículos incorporados en las Mejoras; o
- Sujeto al gravamen hipotecario; o
- costos incurridos que tienen derecho a fondos CDBG-DR.

### 10.7 Gestión Financiera

El Desarrollador es responsable de pagar todos los Costos Directos, Costos Indirectos, y gastos para la terminación de las mejoras y satisfacer todas las condiciones delineadas en el Acuerdo CDBG-DR, incluyendo, sin estar limitado a ello:

- Toda documentación fiscal y sello fiscal, gastos de inscripción y de radicación relacionados a las transacciones contempladas aquí,
- Todas las contribuciones, primas de seguro, gravámenes, intereses de garantía u otras reclamaciones o cargos contra los Predios, Interés del Desarrollador sobre los Predios o mejoras; y
- Todos los costos de terminación del trabajo a llevarse a cabo en las mejoras (incluyendo espacio público fuera de los lindes de la propiedad) para permitir su ocupación legal para los propósitos contemplados en esta operación.

El Desarrollador mantendrá un sistema estándar y moderno de contabilidad de sus transacciones y asuntos de negocio de acuerdo con los principios generales de contabilidad aceptados, y permitirá a PRHFA o cualquiera de sus representantes tener acceso y examinar todos sus libros y records en cualquier momento u horas durante horas de trabajo y fotocopiar cualesquiera y todos dichos libros y record; encomendar

que sus libros se auditen anualmente por una firma acreditada de contabilidad en Puerto Rico.

El Desarrollador pagará y librára todos las contribuciones, evaluaciones, cargos y gravámenes gubernamentales que le sean impuesto a este o a su ingreso o ganancias o a cualquier propiedad que le pertenezca, en o antes de la fecha en que las penalidades fueron impuestas, provisto que el Desarrollador no vendrá obligado a pagar cualquier contribución, evaluación, cargo, gravamen, o reclamación cuyo pago se conteste de Buena fe, mediante el procedimiento adecuado y dicha falta de pago no creará un gravamen en los Predios, en el Interés del Desarrollador en los Predios o en las Mejoras.

El Desarrollador vendrá requerido a proveer a PRHFA dentro **ciento veinte (120) días** después de culminado el año fiscal los Estados Financieros del Desarrollador, sin ninguna cualificación o excepción razonablemente entendida como material por PRHFA. Además, el Desarrollador podrá solicitar que se provea 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 en los Predios y las mejoras libres de cualquier gravamen, cargo, reclamación, defecto y/o carga excepto la Hipoteca, las cláusulas restrictivas de PRHFA y tales otras como hayan sido previamente aprobadas por escrito por PRHFA.

A solicitud de PRHFA, el Desarrollador podrá necesitar ejecutar, entregar, obtener y proveer, a su propio costo, los siguientes documentos según pueda ser necesario:

- Para perfeccionar y mantener la hipoteca y la prenda y garantía y los otros Documentos del Préstamo; y a
- consumir completamente las transacciones contempladas bajo el Acuerdo CDGB-DR y mantener la cantidad principal de la Hipoteca y los créditos adicionales según la misma en cantidades -que a discreción razonable de PRHFA- aseguren completamente el pago y cumplimiento de todas deudas, pasivos y obligaciones bajo el Acuerdo y otros documentos del Préstamo.

### 10.8 Consideraciones Legales

El Desarrollador notificará prontamente a PRHFA de cualquier reclamación, demanda, procedimiento o asunto traído en contra o al conocimiento del Desarrollador, que, si es resuelto adversamente o de otra forma tendría un efecto material adverso en los Predios, el Interés del Desarrollador en los Predios, las mejoras o la condición económica de los asuntos de negocio del Desarrollador.

El Desarrollador compensará, defenderá y relevará a oficiales de PRHFA y Vivienda de todas las pérdidas, pasivos, gastos, costas (incluyendo honorarios razonables de abogado) que PRHFA y Vivienda puedan sufrir como consecuencia de cualesquiera reclamaciones o demandas instados por cualquier corredor, descubridor, agente o

entidad similar reclamando a través como resultado de las negociaciones o transacciones con el Desarrollador relacionados a la adquisición del Interés del Desarrollador en los Predios o en conexión con la ejecución del presente documento, o la consumación o ejecución de las transacciones contempladas aquí y las obligaciones del Desarrollador aquí sobrevivirán la expiración o terminación del Acuerdo y del repago del Préstamo.

### 10.9 Terminación Sustancial

El Desarrollador pagara las cantidades retenidas o aguantadas del Contratista de acuerdo a los términos del Acuerdo de Construcción y las Fianzas. Para desembolsar esos fondos, se requiere lo siguiente:

- Recibo de Permiso de Uso por las Mejoras y el relevo de la compañía de fianza que emitió las fianzas.
- Recomendación escrita por el Inspector de PRHFA confirmando que:
  - La construcción de las mejoras ha sido completada;
  - Todas las utilidades necesarias y carreteras han sido completadas y están disponibles para uso;
  - Recibo de evidencia satisfactoria de la aprobación y emisión de permisos por todas las Autoridades Gubernamentales de las mejoras en su totalidad para alquiler permanente; y de los usos contemplados ahí, at punto que tal aprobación es una condición del uso y alquiler legal del mismo;
- De ser requerido por PRHFA, una inspección actualizada final "según construido" o "completada" de los Predios, certificada por PRHFA y del Asegurador de Título, enseñando las mejoras completadas;
- Certificado de Arquitecto, confirmando que las mejoras han sido sustancialmente completadas de acuerdo con los Planos y reconociendo el pago total por los servicios de Arquitecto;
- Certificado de Desarrollador, aceptando como completadas las mejoras;
- Desembolsos Finales de pago de todas las personas que suplieron servicios materiales, labor o materiales para las mejoras y certificados del Contratista y subcontratista reconociendo dichos pagos, incluyendo un affidavit;
- Cualquier otra evidencia o documentos que el PRHFA pueda considerar necesarios.

### 10.10 Fase de Estabilización de Alquiler

Se requiere que cada proyecto cumpla con su Cada Puesto en Servicio para el 31 de diciembre del Segundo año después de firmar el Acuerdo de Asignación de Traspaso LIHTC; sino el Desarrollador podría perder los LIHTCs.

Después de alcanzar Puesto en Servicio, el Desarrollador tiene un año para certificar que el proyecto está completamente alquilado, de lo contrario el LIHTC podrá ser prorrateado por el número de unidades ocupadas y la porción de unidades vacantes puede resultar en LIHTCs perdidos.

Una vez se dé la aprobación de que el proyecto está listo para ser alquilado, la fase de estabilización de alquiler/arrendamiento del proyecto comienza. En esta fase, el Agente de Administración es responsable de facilitar el proceso de arrendamiento y asegurarse que las personas en unidades LIHTC cumplan con los requisitos de elegibilidad de ingreso. Para garantizar elegibilidad, el Agente de Administración verificará todo ingreso, características de la composición familiar del hogar, cualquier circunstancia que pueda afectar elegibilidad de ingreso y cumplimiento con los requisitos LIHTC antes de firmar un acuerdo de arrendamiento.

Para facilitar este proceso, otras actividades incluidas pueden incluir publicidad, mantener una unidad modelo, proveer espacio de oficina para el Agente de Administración y personal, y cualesquiera otras actividades para alquilar la propiedad. Los proyectos se consideran completados solo luego que las unidades están construidas 100% completamente y los certificados de alquiler hayan sido emitidos.

El Manual de Monitoreo de Cumplimiento (Anejo O, QAP 2016) delinea el proceso, requisitos, responsabilidades, validación de ingreso, formas, etc.

## 11 Requisitos de Responsabilidad y Transparencia

PRHFA reportará a Vivienda según estipulado en cada acuerdo CDBG-DR. Toda la información reportada estará disponible, como parte de los Informes Trimestrales de Cumplimiento de Vivienda (**QPRs**, por sus siglas en inglés), en [www.cdbg-dr.pr.gov/en/reporting/](http://www.cdbg-dr.pr.gov/en/reporting/). Los datos reportados serán, pero no están limitados a lo siguiente:

- Cantidad total de fondos CDBG-DR recibidos;
- Cantidad de fondos CDBG-DR agotados u obligados a proyectos o actividades, y balance no obligado;
- Lista de proyectos o actividades que agotaron u obligaron fondos CDBG-DR:
  - Nombre del proyecto;
  - Descripción del proyecto;
  - Evaluación del estatus de terminación del proyecto;
  - Información de beneficiarios atendidos, cuando disponible.

Para más información de estos requisitos refiérase al QAP 2016.

## 12 Guías Intersectoriales

Algunos requisitos federales y locales se aplican a todos los Programas financiados por CDBG-DR. Estas Guías Intersectoriales cubren temas tales como el manejo financiero; la revisión 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. Consulte las Guías Intersectoriales que se encuentran en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov) para obtener más información.

## 12.1 Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970

Como un programa asistido por HUD, y conforme a 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.*, se implementaron los reglamentos de 49 C.F.R. parte 24; y Sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (**HCDA**, por sus siglas en inglés) a través de todo el gobierno, excepto cuando relevos o requisitos alternos han sido provistos por HUD, 24 C.F.R. § 42 (c). El propósito principal de estas leyes y reglamentos es proveer tratamiento uniforme, justo y equitativo de personas cuyas propiedades inmuebles son adquiridas o que son desplazados en relación a proyectos financiados con fondos federales.

Todos los programas en el portfolio de Vivienda CBDG-DR, incluyendo este Programa, están sujetos a reglamentos de URA. Para más información de cómo aplican los reglamentos de URA, favor de referirse a las Guías de URA en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

## 12.2 Sección 3 Requisitos

El propósito de la Sección 3 de la Ley de la Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, según enmendada, 12 U.S.C. 1701u, (Sección 3) es garantizar que el empleo y otras oportunidades económicas generadas por cierta asistencia económica de HUD sea, al mayor grado posible y de acuerdo con las leyes existentes Federales, Estatales y locales, dirigida a las personas de ingresos bajos y bien bajos, particularmente aquellos que son beneficiarios de asistencia gubernamental de vivienda, y a asuntos de negocio que proveen oportunidades económica a personas de ingresos bajos y bien bajos.

Los reglamentos de la Sección 3 en 24 C.F.R. Parte 135, y el Registro Federal Vol. 83, Núm. 28 (9 de febrero de 2018) requieren que los beneficiarios, sub-recipientes, contratistas, subcontratistas, y/o Desarrolladores financiados en todo o en parte por financiamiento CDBG-DR, al grado donde sea posible, provean oportunidades de empleo y contratos a residentes y negocios elegibles de Sección 3. La implementación de esta disposición tiene la intención de asegurar empleo y otras oportunidades de empleo generadas por financiamiento CDBG-DR. Para cada proyecto, hay una meta de treinta por ciento (30%) de las nuevas contrataciones que sean individuos que cualifiquen como residente Sección 3.

Residentes de Sección 3 son:

- Residentes de vivienda pública;
- Una persona de bajo ingreso o ingreso bien bajo que viven en el área metropolitana o en un condado no metropolitano donde el financiamiento cubierto por HUD está agotado;<sup>15</sup> o
- Los sueldos anuales o salarios están en o justo debajo del límite de ingreso establecido por HUD para una familia de una (1) persona en la jurisdicción.

---

<sup>15</sup> <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html#null>

Negocios cualifican como Asunto de Negocio cumpliendo con uno de los siguientes criterios:

- Cincuenta y un por ciento (51%) o más son propiedad de residentes de Sección 3; o
- Emplean residentes de Sección 3 en al menos treinta (30%) de su personal permanente a tiempo completo; o eran residentes de Sección 3 dentro de los tres (3) años de la primera fecha de contratación; o
- Provee evidencia, según requerido, de un compromiso de subcontratación de más de veinticinco por ciento (25%) de la adjudicación de dinero de todos los subcontratos a negocios que cumplan con las cualificaciones de los criterios antes mencionados.

Para los beneficiarios que reciban más de \$200,000.00 en ayuda CDBG-DR, y contratistas que se le adjudican contratos cubiertos que excedan \$100,000.00, es requerido tener un plan de Sección 3 aprobado establecido antes de que el proyecto sea adjudicado y aprobado. Para acuerdos de servicios profesionales hay una meta de tres por ciento (3%) mientras que para acuerdos de construcción hay una meta de diez (10%) por ciento. El plan de cumplimiento con la Sección 3 debe estar sometido para aprobación antes del comienzo de la construcción o servicios profesionales en cualquier actividad contractual. Véase 24 C.F.R. § Parte 135.

Toda la documentación para los esfuerzos de Sección 3 debe ser provisto a PRHFA y debe incluir métricas para indicar esfuerzos para contrataciones nuevas o subcontrataciones.

Para referencia de requisitos de Sección 3 y disposiciones, favor referirse a [www.hug.gov/Section3](http://www.hug.gov/Section3).

### 12.3 Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964

El Título VI fue promulgado como parte de la trascendental Ley de Derechos Civiles de 1964, 42 U.S.C. § 2000d *et seq.* Esta prohíbe el discrimen por concepto de raza, color, origen nacional en programas y actividades que reciben asistencia económica federal. Véase, definición de asistencia económica federal en la Sección 504 de los reglamentos en 24 C.F.R. § 8.3 y note que la asistencia económica federal no incluye asistencia hecha disponible a través de la adquisición federal de contratos directa o pagos hechos bajo estos contratos o cualquier otro contacto de seguro o garantía.

### 12.4 Ley de Barreras Arquitecturales de 1968

La Ley de Barreras Arquitecturales de 1968 (**ABA** por sus siglas en inglés) 42 U.S.C. § 4151 *et seq.*, aplica a ciertos edificios financiados con fondos federales para asegurar que sean diseñados, construidos o alterados para que sean accesibles a las personas con discapacidades. La Ley aplica a edificios, además de las estructuras privadas

residenciales, que son (1) construidas o alteradas por o en representación de los Estados Unidos; (2) son arrendados en todo o en parte por los Estados Unidos después de 12 de agosto de 1968, si se construyen o alteran de acuerdo a los planes y especificaciones de los Estados Unidos; o (3) financiados en todo o en parte por una subvención o préstamo hecho por los Estados Unidos después de 12 de agosto de 1968, si la estructura está sujeta a estándares por diseño, construcción, o alteración emitidos bajo autoridad de ley autorización dicha subvención o préstamo.

Por ejemplo, el ABA aplica a vivienda provista por agencias de vivienda pública y a través del Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Económico de HUD. Para más información del ABA, ver los reglamentos de ABA en 24 C.F.R. Partes 40 y 41.

### 12.5 Ley de Discrimen por Edad de 1975

La Ley Contra Discrimen en el Empleo de 1967, según enmendada, 29 U.S.C. §§ 621-634, prohíbe el discrimen por edad en programas o actividades financiados por asistencia federal, excepto en circunstancias limitadas.

### 12.6 Órdenes Ejecutivas

#### Orden Ejecutiva 11063, emitida el 20 de noviembre de 1962

Orden Ejecutiva 11063, según enmendada, 27 FR 11527, prohíbe discrimen en la venta, alquiler u otra disposición de propiedades y facilidades propiedad de u operadas por el gobierno federal o con fondos federales.

#### Orden Ejecutiva 12892, emitida el 17 de enero de 1994

Orden Ejecutiva 12892, según enmendada, 59 FR 2939, requiere que las agencias federales afirmativamente adelanten la equidad en la vivienda en sus programas y actividades y que el Secretario del HUD sea responsable de coordinar el esfuerzo.

#### Orden Ejecutiva 12898, emitida el 11 de febrero de 1994

Orden Ejecutiva 12898, 59 FR 7629, requiere que cada agencia federal conduzca sus programas, pólizas y actividades que afectan sustancialmente la salud humana o el ambiente para que no excluyan personas basadas en raza, color u origen nacional.

#### Orden Ejecutiva 13166-emitida el 11 de agosto de 2000

Orden Ejecutiva 13166, 3 C.F.R. §13166, elimina, al grado posible, el dominio limitado del inglés, (LEP por sus siglas en inglés) como una barrera para participación total y significativa por beneficiarios en todos los programas y actividades que reciben asistencia federal y que conducidos federalmente. Los costos de actividades relacionadas a LEP-son consideradas actividades de manejo de vanguardia y pueden ser cargadas a la cuenta operacional del proyecto, provisto que los costos sean razonables para la población que va a ser servida. Las entidades deben referirse a "la Guía Final de Asistencia Económica Federal a Beneficiarios Sobre la Prohibición de Título VI en Contra de Discrimen por Origen Nacional que Afecta a Personas con dominio limitado del inglés" publicada en el Registro Federal el 22 de enero de 2007 (72 FR 2732).

### 12.7 Igual acceso a viviendas

Como la agencia de vivienda de la Nación, la política de HUD es garantizar que sus programas no envuelven discrimen arbitrario contra ningún individuo o familia que de lo contrario sería elegible para vivienda asistida por HUD o vivienda asegurada y que sus políticas y programas sirvan de modelos para oportunidad equitativa de vivienda. Hacia esa meta, HUD revisó sus Reglamentos de Programa el 3 de febrero de 2012 (Registro Federal Vol. 77, Núm. 5662) para asegurar que sus programas medulares estén abiertos a todos los individuos elegibles y familias sin importar la orientación sexual, identidad de género o estado civil - actual o percibido - en vivienda asistida con fondos de HUD o sujeta a seguro FHA y para prohibir interrogantes sobre la orientación sexual o identidad de género actual o percibida con el propósito de determinar elegibilidad para la vivienda o de otra manera haciendo esa vivienda disponible.

### 12.8 Restricciones anti-cabildeo

El Programa está sujeto a 31 U.S.C. § 1352 (Limitación del Uso de Fondos Apropiados para Influenciar Ciertas Contrataciones Federales y Transacciones Financieras y 24 C.F.R. Parte 87 (Nueva Restricción a Cabildeo).

### 12.9 Ley de Lugar de Trabajo libre de Drogas de 1988

El Programa está sujeto a la Ley de Lugar de Trabajo Libre de Drogas de 1988, según enmendada, 41 U.S.C. §81, y 24 C.F.R. Parte 21. Bajo este requisito, todos los contratistas proveerán un lugar de trabajo libre de drogas.

### 12.10 Participación Ciudadana

Los comentarios de los ciudadanos sobre el Plan de Acción publicado por Vivienda, cualquier modificación sustancial al Plan de Acción, los informes de desempeño y/u otros asuntos relacionadas con la administración general de los fondos de CDBG-DR, incluyendo todos los programas financiados por esta subvención, son bienvenidos. El Plan de Participación Ciudadana está publicado como un documento independiente en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov). Para obtener más información sobre cómo ponerse en contacto con Vivienda, consulte [www.cdbg-dr.pr.gov.Leyes](http://www.cdbg-dr.pr.gov/Leyes) y/o Reglamentos relacionados

### 12.11 Disposiciones jurídicas relacionadas

Esta Guía de Programa provee un marco de referencia sobre múltiples disposiciones jurídicas que le aplican al Programa LIHTC. No obstante, pudieran existir otras leyes o reglamentos que también sean aplicables y no fueron 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 esta Guía de Programa.

De existir una discrepancia entre estas guías y alguna ley o reglamento en ella mencionada, dichas disposiciones jurídicas prevalecerán sobre las guías. Igualmente, si

el cualquier momento se enmendara alguna ley o reglamento mencionado en esta Guía de Programa, dichas enmiendas aplicarán sin necesidad de enmendarlas.

### 13 Política de Acomodo Razonable

Un acomodo razonable es un cambio, modificación, alteración o adaptación en la política, procedimiento, practica, programa o facilidad que le provee a un individuo con una discapacidad que cualifica la oportunidad de participar en o beneficiarse de, un programa (de vivienda o no) o actividad.

PRHFA y Agentes de Administración deben evaluar solicitudes para acomodados razonables para decidir si y cómo las solicitudes pueden ser acomodadas. PRHFA 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 concurrencia del Administrador 504 de PRHFA 504. El Administrador 504 es la persona que PRHFA designa como responsable para asegurar de que PRHFA cumpla con las leyes federales, estatales y locales que protegen los derechos de las personas con discapacidades.

Vivienda y PRHFA oficialmente adoptarán y diseminarán la Política de Acomodo Razonable y Modificación que está disponible al público en [www.avp.pr.gov](http://www.avp.pr.gov).<sup>16</sup> Esto también estará disponible para referencia en todas las oficinas regionales y principales donde información para programas de viviendas financiados federal y/o estatalmente está disponible al público en general.

Vivienda y PRHFA, incluyendo sus Desarrolladores, crearán y mantendrán acomodados razonables y una bitácora de modificación, que llevará el registro de la siguiente información: (1) fecha y hora del pedido/solicitud de acomodo/modificación, (2) la naturaleza del pedido o solicitud, (3) la acción tomada, (4) si la solicitud fue rechazada o se hizo un cambio a los acomodados originalmente solicitados y (5) documentación reflejando la disposición final de cada solicitud.

### 14 Terminación del Proyecto del Desarrollador

Los proyectos serán cerrados a través de los procedimientos estándares. Aunque los requerimientos de retención de records generalmente aplican a un periodo que comienza **tres (3) años** después de la terminación, el plan de monitoreo de cumplimiento de PRHFA requiere retención de los records por al menos **seis (6) años** tras la fecha límite para presentar las planillas federales de contribución sobre ingresos para ese año de cierre. Adicionalmente, los records para el primer año del crédito provisto deben ser guardados por al menos **seis (6) años** después de la fecha límite para

---

<sup>16</sup> <https://www.avp.pr.gov/documentos/seccion504/Puerto-Rico-Public-Housing-Administration-Fair-Housing-Policies.pdf>

presentar las planillas federales de contribución sobre ingresos del último año del periodo de cumplimiento del edificio.

Según requerido por 83 FR 5844, los records también van a protegerse para demostrar que las rentas cobradas en las unidades dejadas a un lado son restringidas y las viviendas de ingresos elegibles ocupan las unidades por al menos:

1. **Quince (15) años** para rehabilitación o reconstrucción de proyectos de alquiler multifamiliares con ocho (8) o más unidades, o una Sección 42 del IRC, periodo de uso; o
2. **Veinte (20) años** para nueva construcción de proyectos de alquiler multifamiliares con cinco (5) o más unidades, o una Sección 42 del periodo de uso extendido. Véase, 26 U.S.C. § 42 sobre crédito de vivienda de ingreso bajo.

Representantes autorizados de PRHFA monitorearán proyectos asistidos con financiamiento CDBG-DR. Según se entienda necesario, Vivienda proveerá supervisión.

## 15 Documentos Adicionales

A través del Programa PRHFA podría solicitar a los Desarrolladores documentos adicionales para evaluar solicitudes de proyectos o generalmente para cumplir con leyes y reglamentos Estatales y Federales aplicables, según sea el caso.

## 16 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.

## 17 Cláusula de Separabilidad

Si cualquier disposición de estas Guías, o su aplicación hacía algún individuo, socio, corporación o circunstancia, fuera hallada inválida o inaplicable por un tribunal con competencia, el resto de éstas -y su aplicación- no se verán afectada.

**FIN DE LAS GUÍAS.**