CDBG-MIT

GUÍAS DEL PROGRAMA

PROGRAMA DE APALANCAMIENTO DE CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS PARA VIVIENDAS DE INGRESOS BAJOS (LIHTC - MIT)

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
GOBIERNO DE PUERTO RICO

22 de octubre de 2026
V.3

Esta página se dejó intencionalmente en blanco.

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

GUÍAS DEL PROGRAMA CDBG-MIT

PROGRAMA DE APALANCAMIENTO DE CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS PARA VIVIENDAS DE INGRESOS BAJOS

CONTROL DE VERSIONES

NÚMERO DE VERSIÓN	FECHA DE REVISIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN
1	**18 de noviembre de 2024**	**Versión original.**
2	**8 de abril de 2026**	**Se incorporó un cambio menor en la sección de Elegibilidad del Programa para aclarar el sitio web correcto para acceder a los QAP publicados. Se actualizó la sección 20 para alinearla con la versión vigente del 2 C.F.R. § 200.321. La actualización amplía los requisitos de contratación para incluir empresas propiedad de veteranos y empresas ubicadas en zonas con excedente de mano de obra. Además, se realizaron revisiones y correcciones generales.**
3	**22 de octubre de 2026**	**Enmienda a la sección 21, 9 y 22. Las modificaciones y contenido añadido a lo largo del documento están resaltadas en gris.**

Tabla de Contenido

1 Descripción General ... 8

2 Definiciones ... 9

3 Descripción del Programa ... 15

4 Objetivo Nacional ... 17

4.1 Criterios de objetivos nacionales adicionales aplicables al financiamiento MIT . 18

5 Actividades Elegibles y Uso Permitido de los Fondos ... 18

5.1 Actividades Elegibles ... 18

5.2 Uso elegible de los fondos ... 19

5.3 Usos Inelegibles de los fondos ... 19

6 Solicitantes y Proyectos Elegibles ... 20

7 Método del Programa ... 21

8 Elegibilidad para el Programa ... 23

8.1 Responsabilidades del Desarrollador ... 24

9 Límites de Adjudicación ... 28

10 Razonabilidad de los Costos ... 28

11 Consideraciones de Diseño y Requisitos de Construcción ... 29

11.1 Estándares de Construcción Ecológica ... 30

11.2 Requisitos de la Infraestructura de Banda Ancha ... 32

11.3 Temas relativos a los Permisos de Construcción ... 33

11.4 Inspecciones de Proyectos ... 33

11.5 Requisitos de Accesibilidad ... 34

12 Duplicación de beneficios (DOB) ... 35

12.1 Asistencia Considerada como Duplicación de Beneficios ... 36

12.2 Préstamos de la Administración Federal de Pequeños Negocios (SBA) ... 37

12.3 Préstamos SBA Rechazados ... 38

12.4 Préstamos SBA Cancelados ... 38

12.5 Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP) de FEMA 39
12.6 Seguro Privado 39
12.7 Otros fondos 39
12.8 Fondos para propósitos diferentes 40
12.9 Fondos para el mismo propósito, pero para un uso elegible diferente 41
12.10 Fondos no disponibles para el Solicitante 41
12.11 Préstamos Privados 41
12.12 Otros activos o líneas de crédito 42
13 Requisitos de Financiamiento 42
13.1 Revisión de la combinación de subsidios y suscripción 42
13.2 Gastos Permitidos 44
13.3 Requisitos de financiamiento adicionales 45
14 Requisitos Ambientales 46
14.1 Nivel de Revisión Ambiental 48
14.2 Actividades Exentas 48
14.3 Actividades Categóricamente Excluidas no sujetas al 24 C.F.R. § 58.5 (CENST) 49
14.4 Actividades Categóricamente Excluidas sujetas al 24 C.F.R. § 58.5 (CEST) 49
14.5 Evaluación Ambiental 50
14.6 Manejo de Llanuras Aluviales 51
14.7 Requisitos del Programa de Seguro contra Inundaciones 53
14.8 Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (SFHA) 54
14.9 Preservación Histórica 55
14.10 Ley para la Prevención del Envenenamiento por Plomo 55
14.11 Pruebas de Asbesto 56
15 Fase de construcción 58
15.1 Facturación y pagos 58
15.2 Manejo del Contratista 58
15.3 Monitoreo del Progreso de la Construcción 59
15.4 Solicitudes de Órdenes de Cambio 60

15.5 Finalización Sustancial 60
15.6 Fase de Alquiler 62
15.7 Requisitos de Ocupación 62
15.8 Cumplimiento Normativo 64
15.9 Administración Financiera 65
15.10 Consideraciones Legales 67
16 Cierre del Proyecto 67
16.1 Monitoreo de cumplimiento 68
16.2 Documentos Adicionales 69
17 Derechos civiles y no discriminación 69
17.1 Mercadeo afirmativo y Equidad en la Vivienda e Igualdad de Oportunidades (FHEO) 69
17.2 Política de Acomodo Razonable 71
17.3 Acceso al Idioma 72
18 Normas laborales 73
19 Requisitos de la Sección 3 73
20 Empresas de Minorías, Mujeres, Veteranos y Zonas de Excedente Laboral (M/WBE/VOBE/Labor Surplus) 74
21 Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación 76
22 Ingresos del Programa 77
23 Recaptura de Fondos 77
24 Disposiciones generales 78
24.1 Alcance de las Guías del Programa 78
24.2 Enmiendas a las Guías del Programa 78
24.3 Extensión de plazos 79
24.4 Periodos de tiempo establecidos 79
24.5 Notificaciones escritas 79
24.6 Conflictos de Interés 79

24.7 Participación Ciudadana 82
24.8 Quejas Ciudadanas 82
24.9 Antifraude, desperdicio, abuso o malversación 84
24.10 Leyes y Reglamentos Relacionados 86
24.11 Guías Intersectoriales 86
25 Supervisión del Programa 86
26 Cláusula de Separabilidad 86

1 Descripción General

Los vientos huracanados, las inundaciones, los terremotos, los deslizamientos de tierra y la licuefacción constituyen los peligros de mayor amenaza para Puerto Rico a nivel isla.[1] Estos peligros se han manifestado de manera prominente en la historia reciente de Puerto Rico, como lo demuestran ocho (8) declaraciones de emergencia y desastre mayor entre 2017 y 2020.[2] Cada año, la Isla se prepara para las tormentas tropicales y los huracanes, que desencadenan lluvias significativas, aumentando así la vulnerabilidad de miles de viviendas de alquiler a las inundaciones y los consecuentes deslizamientos de tierra.

Puerto Rico cuenta con aproximadamente trescientas noventa mil (390,000) viviendas ocupadas por inquilinos, lo que representa aproximadamente un tercio de todas las viviendas ocupadas en la Isla.[3] Más del setenta y seis por ciento (76%) del inventario de las viviendas de alquiler de la Isla se construyó antes de 1990.[4] Una porción significativa de la población inquilina necesita opciones de vivienda capaces de mitigar los riesgos que afectan a Puerto Rico en la mayor medida posible. El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**) reconoce que los retos que enfrenta Puerto Rico para recuperarse de eventos desastrosos son innumerables oportunidades para instituir verdaderas medidas de mitigación que respondan a las apremiantes necesidades de los inquilinos que tienen una probabilidad desproporcionada de residir en zonas de alto riesgo de inundaciones y/o deslizamientos de tierra.

---

[1] Basado en los resultados de la Evaluación de Riesgo publicada en el Plan de Acción de Mitigación de Puerto Rico.

[2] Algunas de las declaraciones de desastre mayor incluyen: DR-4571-PR declarada el 5 de noviembre de 2020; DR-4560-PR declarada el 9 de septiembre de 2020; EM-3537-PR declarada el 22 de agosto de 2020; EM-3532-PR declarada el 29 de julio de 2020; DR-4473-PR declarada el 16 de enero de 2020; EM-3426-PR declarada el 7 de enero de 2020; EM-3417-PR declarada el 27 de agosto de 2019; DR-4339-PR declarada el 20 de septiembre de 2017, entre otras. Fuente: https://www.fema.gov/disaster/declarations?field_dv2_state_territory_tribal_value=PR&field_year_value=All&field_dv2_declaration_type_value=All&field_dv2_incident_type_target_id_selective=All.

[3] Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense, Censo 2022, S2502, disponible en: https://data.census.gov/table?q-S2502&g=040XX00US72.

[4] Estudios Técnicos, Inc. (Ed.). (2018). Informe sobre la situación de la industria de la vivienda (págs. 5-6). San Juan, PR: Asociación de constructores de Puerto Rico.

El Programa de Apalancamiento de Créditos Contributivos para Viviendas de Ingresos Bajos (**LIHTC-MIT**, por sus siglas en inglés, o **Programa**) proporcionará fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario – Mitigación (**CDBG-MIT**, por sus siglas en inglés) a entidades calificadas que propongan proyectos que incorporen al menos una de las estrategias de mitigación descritas en el Plan de Acción CDBG-MIT y prioricen proyectos en áreas con la menor proporción de viviendas de alquiler fuera de las áreas de mayor riesgo.

Estos riesgos pueden mitigarse mediante la selección estratégica del sitio, ya que la gravedad del riesgo se basa en gran medida en las características geográficas de un área determinada, a diferencia de otros riesgos asociados con eventos naturales excepcionales. Sin embargo, cualquier desarrollo de vivienda que reciba asistencia debe seguir incorporando estándares y métodos de construcción que mitiguen otros riesgos que amenazan las estructuras en Puerto Rico, según se identifica en el Plan de Acción CDBG-MIT.

2 Definiciones

- **Accesible:** cuando se utiliza con respecto al diseño, la construcción o la modificación de una instalación o de parte de una instalación que no sea una unidad de vivienda individual, significa que la instalación o parte de la instalación, al diseñarse, construirse o modificarse, puede ser accesible, visitada y utilizada por personas con discapacidades físicas. Las frases 'accesible a' y 'utilizable por' son sinónimo de 'accesible'.[5]

- **Acuerdo CDBG-MIT:** el acuerdo contractual entre la Autoridad del Financiamiento de la Vivienda (**AFV**) y el Desarrollador para usar fondos CDBG-MIT como apalancamiento para proyectos con LIHTC. Los fondos no se pueden liberar sin un acuerdo firmado.

- **Acuerdo de Cumplimiento Voluntario** (**VCA**, por sus siglas en inglés): resolución voluntaria y completa de una queja en disputa, bajo la Ley de Equidad en la Vivienda Federal de 1968 (Título VIII), 42 U.S.C. § 3601 *et seq.*, entre

[5] 24 C.F.R. § 8.3.

el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (**HUD**, por sus siglas en inglés) y una agencia pública, como AFV o Vivienda. AFV se encuentra actualmente sujeta al cumplimiento del siguiente VCA: *Acuerdo de Cumplimiento Voluntario entre el HUD, la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades y M.J. Consulting & Development, Inc, Rio Plata Housing, LLC, Desarrolladora Rio Plata, Inc., Rio Plata Development, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico bajo la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (caso 02-20-0030-4) y el Título II de la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (caso 02-20-0016-D) del 26 de abril de 2021*. El documento, el cual consta por escrito y está firmado por las partes, aborda cada una de las violaciones citadas, especifica las medidas correctivas o reparadoras que deben tomarse dentro de un periodo establecido para asegurar el cumplimiento, garantiza que la discriminación no vuelva a ocurrir y estipula la ejecución por parte del Procurador General de los Estados Unidos.

- **Acuerdo de Subrecipiente:** el contrato entre Vivienda y AFV para administrar e implementar el Programa.
- **Acuerdos de conciliación:** un acuerdo voluntario y jurídicamente vinculante facilitado por HUD para resolver las quejas por discrimen en la vivienda y garantizar el cumplimiento de las leyes de equidad en la vivienda.[6]
- **Adjudicación:** la cantidad de fondos reservados para el Solicitante según lo determine AFV. Se refiere a la asignación de CDBG-MIT proporcionada a proyectos cualificados de LIHTC que incorporan al menos una de las estrategias de mitigación y priorizan proyectos en áreas con la menor proporción de unidades de vivienda de alquiler fuera de las áreas de mayor riesgo.
- **Agente Administrador:** una entidad con responsabilidades directas diarias para una propiedad de vivienda multifamiliar asegurada y/o asistida por HUD. El Desarrollador es responsable de buscar y seleccionar un Agente

[6] 24 C.F.R. § 103.310.

Administrador que cumpla con los estándares descritos en el Capítulo 2 del *Manual del Agente Administrador* de HUD (**Manual 4381.5**). La relación entre HUD, el Desarrollador y el Agente Administrador está definida y sujeta a los requisitos y procedimientos establecidos en el Manual 4381.5.[7]

- **Área habitable:** el área de una unidad habitable medida desde las caras interiores del corredor y las paredes exteriores y desde las caras interiores de las paredes divisorias que separan la unidad habitable de otras áreas habitables o comerciales. En los proyectos/desarrollos multifamiliares, el área habitable incluye balcones y pasillos/corredores que ofrecen acceso directo a un apartamento/unidad habitable.
- **Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico** (**AFV**): AFV es una instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico. Es el subrecipiente designado encargado de administrar este Programa.
- **Base cualificada:** la cantidad de base elegible que se utilizará para generar créditos contributivos para viviendas de ingresos bajos. La base apropiada está determinada por el porcentaje de la propiedad que se utilizará para proveer viviendas asequibles.
- **Créditos Contributivos para Viviendas de Ingresos Bajos** (**LIHTC**): incluido en la Ley de Reforma Contributiva de 1986, 26 U.S.C. § 1 *et seq.*, que introdujo la Sección 42 del Código de Rentas Internas para incentivar el desarrollo de viviendas asequibles. Existen dos tipos de créditos: el nueve por ciento (9%) disponible para nuevas construcciones o rehabilitaciones que no se financian con bonos exentos de impuestos; y el cuatro por ciento (4%) disponible para viviendas existentes (adquisición) o nuevas construcciones o rehabilitaciones financiadas con bonos exentos de impuestos.
- **Departamento de la Vivienda de Puerto Rico** (**Vivienda**)**:** Vivienda ha sido designada como el recipiente responsable de administrar los fondos CDBG-MIT asignados a Puerto Rico y supervisar este Programa.

[7] Véase, Manual 4381.5 en: https://www.hud.gov/program-offices/administration/hudclips/handbooks/hsgh/4381.5.

- **Desarrollador:** cualquier individuo, asociación, corporación, empresa conjunta, o sociedad que gestiona un desarrollo LIHTC bajo este Programa. Al referirse al aspecto operacional de un proyecto, la entidad aplicable podría ser el Propietario.

- **Estándares Federales de Accesibilidad Uniformes** (**UFAS**, por sus siglas en inglés): establecen estándares uniformes para el diseño, construcción y modificación de edificios que garanticen a las personas con discapacidad el acceso y uso de estos de acuerdo con la Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968 (**ABA**, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. §§ 4151-4157.

- **Infraestructura de banda ancha:** cables, fibra óptica, cableado u otras infraestructuras permanentes (integradas en la estructura), incluida la infraestructura inalámbrica, siempre que la instalación dé lugar a una infraestructura de banda ancha en cada unidad de vivienda que cumpla con la definición de la Comisión Federal de Comunicaciones (**FCC**, por sus siglas en inglés) vigente al momento en que se generen los estimados previos a la construcción. La FCC define velocidad de banda ancha como descarga de archivos a cien (100) Megabits por segundo (**Mbps**) y carga de archivos a veinte (20) Mbps.[8]

- **Ingreso Familiar Medio del Área** (**AMFI**, por sus siglas en inglés): el ingreso familiar medio ajustado por el tamaño de la familia para un área determinada. HUD ha ajustado los límites de ingresos para todo Puerto Rico. HUD actualiza anualmente los límites de ingresos ajustados, que pueden consultarse en el sitio web HUD Exchange.[9]

- **Ingresos bajos y moderados** (**LMI**, por sus siglas en inglés): las poblaciones de ingresos bajos y moderados tienen ingresos que no superan el ochenta por ciento (80%) del AMFI establecido por HUD. Este estándar de ingresos cambia anualmente y varía en función del tamaño de la familia y la ubicación

[8] Véase: https://docs.fcc.gov/public/attachments/DOC-401205A1.pdf.
[9] Para información acerca de los Límites de Ingreso para Todas las Áreas de Puerto Rico, véase https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/

geográfica. HUD ha calculado los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico, que se utilizan para hacer una determinación de LMI.

- **Ley para Estadounidenses con Discapacidades de 1990** (**ADA**, por sus siglas en inglés): la Ley ADA, 42 U.S.C. § 12101 *et seq.*, es una ley de derechos civiles que prohíbe la discriminación de las personas con discapacidad en todos los ámbitos de la vida pública, incluidos los puestos de trabajo, las escuelas, transportación y todos los lugares públicos y privados abiertos al público.
- **Mejora sustancial:** definida como cualquier reconstrucción, rehabilitación, adición u otra mejora de una estructura cuyo costo es igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del valor de mercado de la estructura antes de que se iniciara la labor para la mejora. Este término incluye estructuras que han sufrido daños significativos, independientemente del trabajo de reparación realizado. Sin embargo, el término no incluye: (1) ningún proyecto de mejora de una estructura para corregir las violaciones existentes a las especificaciones de los códigos de salud, saneamiento o seguridad estatales o locales que hayan sido identificadas por el funcionario local encargado de la aplicación de los códigos y que sean el mínimo necesario para garantizar unas condiciones de vida seguras; ni (2) ninguna modificación a "estructuras históricas", siempre que la modificación no impida que la estructura se siga designando como una "estructura histórica".[10]
- **Plan de Asignación Cualificada (QAP, por sus siglas en inglés):** el plan oficial de asignación de créditos contributivos para Puerto Rico que describe el proceso de solicitud y selección para obtener una asignación de LIHTC, ya sea a través de los criterios de selección competitivos para LIHTC del 9% o la asignación de proyectos LIHTC del 4% financiados con obligaciones exentas de impuestos sujetas a las limitaciones relativas al límite de volumen de los bonos

[10] 44 C.F.R. § 59.1.

de actividad privada (**PAB**, por sus siglas en inglés) anuales bajo la Sección 146 del Código de Rentas Internas.[11]

- **Puesta en servicio:** la fecha en que al menos una (1) unidad del proyecto es apta para ser ocupada. En Puerto Rico, esto se valida con la presentación de un Permiso de Uso emitido por la oficina municipal de permisos con una jerarquía del I al V o la Oficina de Gerencia de Permisos (**OGPe**).

- **Rehabilitación sustancial:** a menos que el Programa defina lo contrario, y para determinar cuándo se requiere la instalación de infraestructura de banda ancha, se entenderá por trabajos que impliquen: (1) trabajos significativos en los sistemas[12] de las viviendas multifamiliares de alquiler. "Trabajos significativos" significa un reemplazo completo de los sistemas cuyo estimado de costo previo a la construcción es igual o mayor que el setenta y cinco por ciento (75%) del costo de reemplazo de todo el sistema. En el caso de las viviendas multifamiliares de alquiler que comprendan varios edificios con más de cuatro (4) unidades, “todo el sistema” se refiere a todos los sistemas del edificio que se está rehabilitando o (2) la rehabilitación de la vivienda multifamiliar de alquiler cuyo estimado de costo destinado a la rehabilitación previo a la construcción es igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%) del costo total estimado de reemplazar la vivienda multifamiliar de alquiler una vez finalizada la rehabilitación. En el caso de viviendas multifamiliares de alquiler que comprendan varios edificios con más de cuatro (4) unidades, el

[11] El término "Plan de Asignación Cualificada" significa cualquier plan: (i) que establece los criterios de selección que se utilizarán para determinar las prioridades de vivienda de la agencia de crédito para la vivienda que sean apropiadas para las condiciones locales, (ii) que también da preferencia en la asignación de créditos en dólares para vivienda entre proyectos seleccionados a: (I) proyectos que atienden a los inquilinos de ingresos más bajos, (II) proyectos comprometidos para servir a inquilinos cualificados durante los periodos más extensos, y (III) proyectos que estén ubicados en sectores censales cualificados (según se define en 26 U.S.C. § 42 (d)(5)(B)(ii) y cuyo desarrollo contribuya a un plan concertado de revitalización de la comunidad, y (iii) que ofrece un procedimiento que la agencia (o un agente u otro contratista privado de dicha agencia) seguirá para monitorear el incumplimiento de las disposiciones de esta sección y para notificar al Servicio de Rentas Internas de dicho incumplimiento del que dicha agencia tenga conocimiento y para monitorear el incumplimiento de las normas de habitabilidad a través de visitas regulares al sitio. 26 U.S.C. § 42(m)(1)(B).

[12] El término "sistemas" puede incluir sistemas eléctricos, estructurales, de agua potable, sanitarios y otros.

costo de reemplazo debe ser el costo de reemplazo del edificio que se está rehabilitando.[13]

- **Solicitante:** organizaciones con o sin fines de lucro a las que se les otorgó o reservaron Créditos Contributivos para Viviendas de Ingresos Bajos (**LIHTC**) bajo el Plan de Asignación Cualificada QAP aplicable.
- **Tasa de alquiler LIHTC:** los alquileres de LIHTC se basan en los niveles de ingresos de un área geográfica y la restricción de uso vinculada a la unidad. Son comunicados anualmente por HUD y, para este Programa, por AFV. Los ingresos de LIHTC se consideran LMI bajo CDBG-MIT.
- **Vivienda pública:** todas las viviendas desarrolladas con fondos del Gobierno de los Estados Unidos y/o del Gobierno de Puerto Rico, que sean seguras, higiénicas y adecuadas para alquilar a familias de ingresos bajos.[14]

3 Descripción del Programa

Por sí solo, LIHTC-MIT ofrece dos (2) formas de crédito contributivo: el nueve por ciento (9%) para proyectos de nueva construcción o rehabilitación sustancial sin subsidios federales, y cuatro por ciento (4%) para proyectos de nueva construcción o rehabilitación que se financian parcialmente mediante fondos exentos de impuestos. De acuerdo con el Código de Rentas Internas de los EE. UU. (**IRC**, por sus siglas en inglés), los respectivos porcentajes de crédito contributivo aplicables son aquellos que producirán importes de crédito a lo largo de un periodo de diez (10) años, que tengan un valor actual igual a: (i) el setenta por ciento (70%) de la base cualificada de un edificio nuevo que no esté subvencionado federalmente para el año contributivo; y (ii) el treinta por ciento (30%) de la base cualificada de un edificio no descrito en (i).[15] El crédito del nueve por ciento (9%) generalmente se reserva para proyectos de nueva construcción o rehabilitación que no utilizan bonos exentos de contribución, y está diseñado para ofrecer subsidios de hasta el setenta por ciento

[13] Se modificó la definición de rehabilitación sustancial para integrar las necesidades del programa. El 24 C.F.R. § 5.100 permite la modificación al declarar "a menos que un programa defina lo contrario".
[14] 17 L.P.R.A. § 1001.
[15] 26 U.S.C. § 42(b)(1)(B).

(70%). El crédito del cuatro por ciento (4%) cubre proyectos que utilizan financiamiento mediante bonos federales exentos de impuesto, incluyendo la adquisición de propiedades para rehabilitación, y está diseñado para ofrecer subsidios de hasta el treinta por ciento (30%).[16] Actualmente, el Programa LIHTC-MIT de Puerto Rico, administrado por AFV, es la principal herramienta de política pública del gobierno federal para fomentar el desarrollo y la rehabilitación de viviendas de alquiler asequibles. El programa adjudica a los desarrolladores créditos contributivos federales sobre los ingresos para compensar los costos de construcción a cambio de acordar reservar una fracción de las unidades que tienen restricciones de alquiler para hogares de ingresos bajos.

El Programa LIHTC-MIT abordará la necesidad de viviendas de alquiler seguras, de calidad, resilientes y asequibles en Puerto Rico. En consecuencia, el Programa ayudará a acelerar la construcción y disponibilidad de unidades de vivienda asequible en la isla. Los fondos CDBG-MIT proporcionarán hasta el ochenta por ciento (80%) de los fondos del Desarrollador para la construcción de viviendas de alquiler asequibles. El Desarrollador puede conseguir los fondos restantes de un préstamo de construcción y/o permanente de un prestamista privado o de una fuente privada y capital a cambio de créditos contributivos.

Los proyectos financiados a través del Programa LIHTC-MIT mitigarán el riesgo que afectan las viviendas de alquiler mediante uno de los siguientes:

1. Rehabilitación de estructuras existentes para incorporar códigos y métodos de construcción modernos, como elevaciones para hacer que las estructuras residenciales sean más resilientes ante los impactos de los desastres naturales. Este esfuerzo también puede implicar la adquisición de propiedades con fines de rehabilitación; y

2. Nueva construcción de opciones de viviendas de alquiler resilientes utilizando la selección estratégica de sitios fuera de áreas donde la geografía presenta

[16] Véase https://sgp.fas.org/crs/misc/RS22389.pdf.

riesgos localizados. Esta iniciativa también puede incluir la adquisición de propiedades para nueva construcción.

El Programa LIHTC-MIT fomentará adicionalmente la conversión de estructuras desocupadas no residenciales (comerciales, industriales, etc.) ubicadas fuera de áreas de alto riesgo en viviendas de alquiler asequibles.

Como elemento fundamental para el éxito del Programa, sus representantes son responsables de cumplir con la diligencia debida y de garantizar la exactitud, puntualidad, calidad y finalización de todas las tareas para evitar retrasos innecesarios en los resultados del Programa.

4 Objetivo Nacional

Todos los proyectos del Programa LIHTC-MIT deben cumplir uno (1) de los objetivos nacionales de HUD que figuran en 24 C.F.R. § 570.483, según modificados por la exención y requisitos alternativos publicados en el Registro Federal Vol. 84, Núm. 169 (20 de agosto de 2019) 84 FR 45838, 45839. Todos los proyectos del Programa LIHTC-MIT deben cumplir con uno (1) de los siguientes objetivos nacionales:

1. Viviendas LMI (**LMH**, por sus siglas en inglés): benefician a personas con ingresos bajos y moderados (**LMI**);[17] es decir, ingresos por debajo del 80% del Ingreso Familiar Medio del Área (**AMFI**). Esto se valida mediante la recopilación de información sobre la composición del hogar y los ingresos.[18]

[17] Las personas con ingresos bajos y moderados son aquellas cuyos ingresos no superan el nivel de "ingresos moderados" (80% del Ingreso Familiar Medio del Área, ajustado al tamaño de la familia) establecido por el Gobierno Federal para los Programas de Vivienda asistidos por HUD. El Registro Federal Vol. 86, Núm. 3 (6 de enero de 2021), 86 FR 569, Sección V.B, establece: "A fin de garantizar la consistencia con el uso de los fondos CDBG-DR que se rigen por los límites de ingresos alternativos autorizados por el Departamento, el Departamento ha extendido los ajustes de los límites de ingresos de la notificación del 14 de agosto de 2018 a todos los fondos CDBG-DR asignados bajo las Leyes Públicas 115-56, 115-123 y 116-20 y a los fondos CDBG-MIT asignados a Puerto Rico para actividades de mitigación bajo la Ley Pública 115-123. En virtud de esta extensión, Puerto Rico puede utilizar estos límites de ingresos alternativos a la hora de determinar si las actividades realizadas con fondos CDBG-DR o CDBG-MIT satisfacen los criterios del objetivo nacional de CDBG de beneficiar a las personas de ingresos bajos y moderados". Las tablas de ingresos aplicables cambian cada año y se publican en la página web de HUD en https://www.hud-exchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/.

[18] 24 C.F.R. § 570.483 (b)(3).

2. Mitigación de necesidad urgente (**UNM**, por sus siglas en inglés): de conformidad con la exención en 84 FR 45838, 45857 (sección V.A.13.C.), los criterios para el objetivo nacional de necesidad urgente en 24 C.F.R. § 570.483(d) and § 570.208(c) se reemplazan por los criterios alternativos de que la actividad asistida (i) aborde los riesgos actuales y futuros identificados en la Evaluación de Necesidades de Mitigación del Plan de Acción CDBG-MIT de las áreas más impactadas y afectadas (**MID**, por sus siglas en inglés); y (ii) resulte en una reducción medible y verificable del riesgo de pérdida de vidas y propiedades.

4.1 Criterios de objetivos nacionales adicionales aplicables al financiamiento MIT

Las disposiciones de 24 C.F.R. § 570.483(e) y § 570.208(d) se modifican mediante un requisito alternativo para agregar condiciones como se especifica en 84 FR 45838, 45856, Sección V.A.13.a. *Criterios adicionales aplicables a todas las actividades de mitigación financiadas con fondos CDBG-MIT.* Para cumplir un objetivo nacional, todas las actividades CDBG-MIT deben satisfacer requisitos alternativos adicionales detallados en 84 FR 45838, 45857, a saber: (i) demostrar la capacidad de operar durante la vida útil del proyecto; y (ii) ser consistentes con otras actividades de mitigación al no aumentar el riesgo de pérdida de vidas o propiedades de manera que se socaven los beneficios de otros usos de los fondos CDBG-MIT.

5 Actividades Elegibles y Uso Permitido de los Fondos

5.1 Actividades Elegibles

Todos los proyectos financiados por CDBG-MIT deben cumplir con una actividad elegible de HUD, según se definen en la Sección 105(a) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (**HCDA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, 42 U.S.C. § 5305. Las actividades elegibles para el Programa LIHTC-MIT incluyen las siguientes:

- Limpieza, demolición, eliminación, reconstrucción y rehabilitación (incluida la rehabilitación que promueva la eficiencia energética) de edificios y mejoras (incluida la asistencia provisional y el financiamiento de la adquisición pública

o privada para la reconstrucción o rehabilitación, y la reconstrucción o rehabilitación de propiedades privadas, incluida la renovación de edificios escolares cerrados).[19]

- Construcción de nuevas viviendas, según permitido por la exención y requisito alternativo en el Aviso del Registro Federal 84 FR 45838, en 45863.

5.2 Uso elegible de los fondos

Todos los costos del Programa deben cumplir con 2 C.F.R. Parte 200, Subparte E, Principios de costos. En general, los costos elegibles para este Programa incluyen, pero no se limitan a:

- Costos indirectos ("*soft costs*") incurridos en apoyo de las actividades de construcción elegibles, lo cual incluye, pero no se limita a estudios de campo, adquisición de permisos, honorarios legales,[20] de ingeniería y arquitectura, y otros costos indirectos revisados y aprobados por Vivienda y/o AFV;
- Eliminación de la contaminación ambiental en los lugares que se van a utilizar para proyectos de renovación y reconstrucción;
- Costos de personal y gastos relacionados necesarios para la gestión de los contratistas seleccionados para el Proyecto, los esfuerzos de divulgación para mercadear el Programa, la selección de hogares y estructuras potenciales para las personas solicitantes y otros servicios elegibles relacionados con la realización del Programa;
- Nueva construcción de viviendas como parte de una estructura comercial (uso mixto); y
- Costos de instalaciones permanentes o estructurales.

5.3 Usos Inelegibles de los fondos

A continuación, se enumeran los usos inelegibles de los fondos o actividades del Programa. Estas actividades no deben interpretarse como la totalidad de las actividades no elegibles y pueden estar sujetas a cambios:

---

[19] 42 U.S.C. § 5305(a)(4).

[20] Se excluyen los costos tales como los honorarios legales relacionados con la resolución de controversias o litigios, así como cualquier otro gasto que no esté directamente vinculado al apoyo de actividades de construcción elegibles.

- Entretenimiento, incluyendo diversión, recreación y actividades sociales; alimentos y alcohol asociados con fiestas o eventos sociales, comidas, alojamiento, transportación y propinas asociadas con el entretenimiento;
- Costos previos a la adjudicación, incluida la preparación de las Solicitudes;
- Donaciones y contribuciones, lo cual incluye dinero en efectivo, servicios o propiedades;
- Actividades de recaudación de fondos;
- Cabildeo;
- Sustitución de fondos federales y estatales;
- Costos operacionales asociados con las funciones cotidianas de la organización no relacionadas con el proyecto aprobado;
- Actividades de servicio de apoyo únicamente;
- Gastos generales;
- Muebles y equipo que no forma parte de las instalaciones estructurales integrales;[21]
- Reservas del proyecto, incluidas las reservas operacionales, las reservas "rent-up", las reservas de seguro, las reservas de reemplazo y las reservas de depósito en garantía;
- Honorarios de contingencia (construcción);
- Instalaciones comerciales y costos atribuibles a la parte comercial del proyecto;
- Asistencia para el alquiler;
- Reembolso de las tarifas de las transacciones de bonos;
- Reembolso de los intereses de construcción de un préstamo de construcción provisional o permanente; y
- Cualquier otra partida no admisible en virtud de los principios federales de costos, tal como se establece en 2 C.F.R. Parte 200 y en la HCDA.

6 Solicitantes y Proyectos Elegibles

[21] Los costos de equipo móvil, mobiliario o maquinaria no están cubiertos como una actividad elegible bajo la categoría de adquisición de bienes inmuebles. Véase 24 C.F.R. § 570.207(b).

Los Solicitantes elegibles bajo el Programa LIHTC-MIT son Desarrolladores con o sin fines de lucro que han cualificado y a los que se han adjudicado o reservado LIHTC bajo el Plan de Asignación Cualificada (**QAP**, por sus siglas en inglés) aplicable. Los proyectos elegibles incluyen desarrollos de viviendas de alquiler a los que se han adjudicado o reservado LIHTC bajo el QAP aplicable. Todos los proyectos deben mitigar una necesidad basada en el riesgo identificada en la evaluación de riesgo de la vivienda de alquiler. Por tanto, cada proyecto debe (1) rehabilitar una estructura existente para convertirla en vivienda de alquiler para mitigar los impactos de los desastres naturales o (2) construir nuevos desarrollos de viviendas de alquiler fuera de áreas donde la geografía presenta riesgos localizados.

7 Método del Programa

En virtud del QAP de AFV y el subsiguiente Aviso de Disponibilidad de Fondos (**NOFA**, por sus siglas en inglés) que incorpora los criterios de LIHTC-MIT, AFV puede ofrecer una asignación de LIHTC, ya sea a través de los criterios de selección competitivos para el nueve por ciento (9%) de LIHTC, o la asignación del cuatro por ciento (4%) de LIHTC a proyectos financiados con obligaciones exentas de impuestos sujetas a las limitaciones relativas al límite de volumen de los bonos de actividad privada (**PAB**, por sus siglas en inglés) anuales según la Sección 146 del IRC.

Dependiendo de los fondos disponibles de CDBG-MIT, AFV planificará rondas de financiamiento posteriores y continuará abordando la creciente necesidad de viviendas de rentas asequibles. Los fondos CDBG-MIT, junto con los LIHTC y otros tipos de financiamiento, se aprovecharán para maximizar las fuentes de financiamiento y crear proyectos que cumplan con múltiples objetivos.

El periodo de finalización de cada proyecto depende del tipo de LIHTC aprobado:

- **Proyectos de construcción nuevos con un nueve por ciento (9%) de LIHTC**: se espera que la puesta en servicio sea a más tardar al cierre del segundo año calendario siguiente al año calendario en el que se realiza la asignación del 9% de LIHTC.
- **Proyectos de construcción nuevos con un cuatro por ciento (4%) de LIHTC y financiamiento exento de impuestos:** la Sección 42 del IRC no requiere un

periodo específico para la terminación de la construcción (puesta en servicio en Puerto Rico). Los propietarios del proyecto solicitarán la emisión del certificado de asignación del 4% de LIHTC una vez finalizada la construcción.

- **Todos los proyectos de adquisición y rehabilitación sustancial de LIHTC (nueve por ciento (9%) y cuatro por ciento (4%) - exentos de impuestos):** periodo de 24 meses seleccionado por el propietario del proyecto y puesta en servicio al finalizar dicho periodo (o un periodo más corto a elección del propietario del proyecto).

Se espera que todos los proyectos comiencen a construirse entre los **sesenta (60) y setenta y cinco (75) días** posteriores a la firma del Acuerdo CDBG-MIT.

Los proyectos financiados a través de este Programa deben mantener viviendas asequibles de acuerdo con el periodo de asequibilidad y los niveles requeridos en el 83 FR 40314.[22] Para el Programa LIHTC-MIT, los alquileres asequibles se establecerán como el valor que resulte menor entre (1) el cálculo del Alquiler Alto de HOME (en inglés, "High HOME Rent"); (2) el máximo del treinta por ciento (30%) de los ingresos anuales para un hogar LMI; o (3) el nivel sobre el cual se condicionó la adjudicación de LIHTC. Los periodos de asequibilidad, que comienzan una vez que el cincuenta y uno por ciento (51%) del número total de unidades han sido ocupadas por personas u hogares LMI, son los siguientes:

- La rehabilitación o reconstrucción de proyectos de alquiler multifamiliares con **ocho (8) o más unidades** deben seguir siendo asequibles durante **al menos quince (15) años.**

- La nueva construcción de proyectos de alquiler multifamiliares con **cinco (5) o más unidades** deben seguir siendo asequibles durante **al menos veinte (20) años.**

[22] Para procurar la consistencia entre las asignaciones de subvenciones, Vivienda ha adoptado para el Programa LIHTC-MIT los requisitos de CDBG-DR para los periodos de asequibilidad en el Registro Federal Vol. 83, Núm. 157 (14 de agosto de 2018), 83 FR 40314.

Los periodos de cumplimiento y los niveles de asequibilidad de LIHTC se especifican en el Acuerdo de Traspaso de Créditos Asignados de la propiedad con AFV y son específicos de cada propiedad.

Todos los proyectos aprobados bajo estas Guías se rigen por la Sección 42 del IRC, 24 C.F.R. Parte 570, 84 FR 45838, y cualquier otro estatuto o reglamento federal o local aplicable.

8 Elegibilidad para el Programa

El QAP aplicable, junto con sus apéndices, disponibles en https://www.afv.pr.gov, deben utilizarse como referencia, junto con estas Guías del Programa para comprender las responsabilidades y los requisitos de cumplimiento. Se exhorta a los Solicitantes a revisar la información del QAP, el Plan de Acción CDBG-MIT y estas Guías antes de presentar su solicitud durante la ronda de financiamiento de NOFA.

Antes de recibir la adjudicación de los fondos CDBG-MIT, se debe completar y presentar lo siguiente para cada proyecto elegible:

- Revisión de umbral del Programa LIHTC de AFV;
- Evaluación de la clasificación del Programa LIHTC de AFV bajo el QAP aplicable;
- Estudio de viabilidad técnica y evaluación de costos del Programa LIHTC de AFV;
- Análisis inicial de la suscripción y revisión de la combinación de subsidios del Programa LIHTC de AFV; y
- Proceso de Revisión Ambiental de Vivienda.

Todas las solicitudes se someterán a una revisión preliminar para determinar si cumplen con los requisitos de umbral, incluidos los siguientes:

- Cumplimiento de los objetivos nacionales;
- Cumplimiento de las actividades elegibles;
- Revisión de la duplicación de beneficios;
- Autorización para hacer negocios en Puerto Rico;
- Análisis de viabilidad; y
- Cualquier otro requisito establecido en estas Guías del Programa.

Se priorizarán los proyectos en áreas con la menor proporción de unidades de vivienda de alquiler fuera de las áreas de mayor riesgo y aquellos que estén listos para ser construidos (capaces de comenzar la construcción una vez que se firme el Acuerdo CDBG-MIT).

Si quedan fondos CDBG-MIT después de satisfacer las necesidades financieras de los proyectos priorizados, las solicitudes restantes podrán ser revisadas para determinar su elegibilidad.

8.1 Responsabilidades del Desarrollador

La siguiente documentación debe ser recibida y aceptada por AFV y el Programa LIHTC-MIT antes de ejecutar un Acuerdo CDBG-MIT:

- Un informe escrito de AFV que incluya:
    - Los planos recibidos y aprobados por todas las autoridades gubernamentales pertinentes;
    - La nueva construcción y/o rehabilitación, como se muestra en los planos, cumplirá con todas las leyes, ordenanzas y reglamentos de zonificación y construcción aplicables;
    - El contrato de construcción que dispone satisfactoriamente la nueva construcción y/o rehabilitación;
    - Las carreteras y servicios públicos necesarios para la plena utilización del proyecto de nueva construcción y/o rehabilitación, de acuerdo con su propósito previsto, han sido completados o están contemplados en los documentos de diseño, o las carreteras y servicios públicos actualmente instalados y existentes son suficientes para la plena utilización de la nueva construcción y/o rehabilitación; y
    - Cualquier construcción nueva o rehabilitación realizada hasta el momento, si la hubiera, se realizó de acuerdo con los planos y se terminará junto con todas las carreteras y servicios públicos necesarios en o antes de la Fecha de Finalización de la Construcción.

- Los estados financieros actuales del representante autorizado del Desarrollador y/o Propietario, y cualquier otro documento y dato financiero que AFV considere razonablemente requerido.
- Evidencia de fianzas de cumplimiento, fianzas de pago (que cubran mano de obra y materiales), cada una por montos penales iguales al monto del Contrato de Construcción, y una Fianza de Pago de Salarios por el veinte por ciento (20%) de dicho monto, o según lo dispuesto por la ley. Estas fianzas deben nombrar a AFV y Vivienda como beneficiarios y ser emitidas por una compañía calificada con una calificación de "A" o superior y un tamaño financiero de "V" o mayor, de acuerdo con *Best's Rating Service*, y aprobadas por AFV. Además, debe proporcionarse evidencia de cumplimiento con el Fondo del Seguro del Estado, las pólizas de seguro requeridas (incluyendo prueba de pago de la prima) según lo exige el Programa o cualquier documento de préstamo, y todos los documentos relevantes de construcción, como el Contrato de Construcción y los acuerdos con el Contratista y el arquitecto del Desarrollador.
- Copia del contrato de construcción y del acuerdo entre el Desarrollador y el arquitecto del proyecto, certificado por el Desarrollador.[23]
- Declaración de costos del proyecto.
- Copia del documento legal (como una escritura, contrato de arrendamiento, contrato de compraventa, contrato de opción de compra) que establezca la adquisición o interés del Desarrollador en los predios, junto con cualquier documentación relacionada.
- El Desarrollador debe ofrecer pruebas de que ha cumplido todas las condiciones definidas en su Acuerdo de Operación de LIHTC a partir de la fecha del anticipo inicial, demostrando el cumplimiento con las Contribuciones de Capital en la mayor medida posible.

[23] Los términos y condiciones de dichos acuerdos deben ser aceptables para AFV.

- Registro de Revisión Ambiental. El Desarrollador realizará la revisión ambiental completa del proyecto, ajustándose en todo momento a las guías proporcionadas por AFV, Vivienda y sus representantes designados, quienes estarán encargados de monitorear el cumplimiento. Véase la sección de Revisión ambiental de estas Guías. Esto incluye el RROF y el FONSI aprobados, si corresponde.
- Copias de cualquier registro e informe de inspección y/o prueba realizada por o para el Arquitecto del Desarrollador.
- Un cronograma de construcción para la nueva construcción y/o rehabilitación.
- Un cronograma de progreso que muestre el intervalo de tiempo en el que se proyecta incurrir y pagar cada partida de costo directo y costo indirecto y un desglose de todos los costos directos en los que se incurrirá para la construcción de la nueva construcción y/o rehabilitación.
- Cumplimiento de los requerimientos del Acuerdo de Cumplimiento Voluntario (**VCA**, por sus siglas en inglés); y
- Evidencia del cumplimiento de los requisitos de financiamiento CDBG-MIT, incluyendo, pero no limitado a, la adhesión a por lo menos un estándar de construcción ecológica y la inclusión de los requisitos de infraestructura de banda ancha.

El asesor legal de AFV debe recibir y revisar los siguientes elementos antes de ejecutar un Acuerdo CDBG-MIT con un Desarrollador:

- Los documentos del préstamo y cualquier otro documento razonablemente requerido por AFV;
- Evidencia del pago de la póliza de seguro de título;[24]

[24] La póliza de seguro de título pagada debe cubrir el monto total de la hipoteca y ser emitida por la compañía de seguro de título. La compañía de seguro de título garantizará que la hipoteca es válida como primer gravamen sobre la Propiedad Hipotecada, libre de todo defecto, gravamen, reclamación y carga, y hará referencia a un estudio.

- Evidencia de que todos los impuestos y demás gravámenes que recaen sobre los predios o sobre el interés del Desarrollador en los predios y/o la nueva construcción y/o rehabilitación se han pagado por completo y están al día;
- Copias de todas las autorizaciones aplicables, según lo determine AFV o su abogado (en nombre de AFV):
    - Plano de parcela y aprobaciones de subdivisiones;
    - Variaciones de zonificación;
    - Permisos de alcantarillado, construcción, inundación y todos los necesarios para la construcción, uso, ocupación y operación de los predios;
- Acuerdos entre el Desarrollador y el arquitecto del proyecto y el contratista, incluidos, entre otros, los acuerdos de diseño y/o ingeniería y el de contrato de construcción;
- Un estudio o agrimensura de los predios, certificado por un ingeniero civil o agrimensor licenciado debidamente autorizado a ejercer la profesión, aceptable para AFV y la compañía aseguradora de títulos, que muestre:
    - El perímetro de los predios con cursos y distancias;
    - Todas las servidumbres, derechos de paso y líneas de servicios públicos a los que se hace referencia en la póliza de título requeridos por el Acuerdo o que realmente dan servicio o atraviesan los predios;
    - Las líneas y anchos de las calles colindantes con el predio, así como las líneas de construcción establecidas;
    - Cualquier invasión en los predios, con detalles de su extensión;
    - La ubicación y relación de cualquier nueva construcción y/o rehabilitación con el perímetro del predio, las líneas de construcción establecidas y las líneas de las calles; y
    - Una leyenda que relacione el estudio o agrimensura con cualquier mapa o plano archivado, si corresponde;
- Copia del Acuerdo de Operación del Desarrollador, incluyendo cualquier enmienda, una copia de los documentos organizacionales del Socio Administrador del Desarrollador y cualquier autorización legal requerida para

el Desarrollador emitida por el Gobierno de Puerto Rico o el estado de incorporación; y

- Una opinión legal del abogado el Desarrollador que aborde la organización y existencia del Desarrollador, la facultad del Desarrollador para otorgar los documentos del préstamo y realizar todas las transacciones contempladas en los acuerdos a los que se hace referencia en los mismos, y la debida ejecución, validez y exigibilidad de los documentos del préstamo, los pagarés, el contrato de garantía y todos los demás documentos e instrumentos relativos al préstamo.

9 Límites de Adjudicación

La cantidad máxima de la adjudicación es $100,000,000 por Solicitante. Los Solicitantes de proyectos que convertirán edificios no residenciales abandonados (comerciales, industriales, etc.) en viviendas asequibles pueden recibir hasta un ochenta por ciento (80%) de financiamiento del costo del proyecto. Los Solicitantes que rehabiliten estructuras residenciales existentes o construyan nuevas estructuras residenciales para viviendas de alquiler asequibles pueden recibir hasta un sesenta por ciento (60%) de financiamiento del costo del proyecto.

10 Razonabilidad de los Costos

Solo los costos de construcción que se consideren razonables y consistentes con los costos del mercado en el momento y lugar de la construcción, en cumplimiento con el aviso 84 FR 45838, 45848, son admisibles en el marco del Programa. Tal y como se indica en 2 C.F.R. § 200.404, un costo es razonable si, por su naturaleza y cantidad, no excede lo que habría incurrido una persona prudente en las circunstancias existentes al momento en que se tomó la decisión de incurrir en el costo.

Para garantizar que se cumpla el alcance de los Proyectos LIHTC, el Programa ha establecido los siguientes umbrales:

- **Rehabilitación Sustancial**: los costos totales de desarrollo no deben superar los **$734.04** por pie cuadrado de área habitable.

- **Nuevas Construcciones**: los costos totales de desarrollo no deben superar los **$616.00** por pie cuadrado de área habitable.

11 Consideraciones de Diseño y Requisitos de Construcción

Las propuestas de LIHTC-MIT presentadas por solicitantes elegibles se evaluarán en función de los riesgos específicos del sitio que se estén abordando y las medidas estructurales y no estructurales adoptadas para mitigar dichos riesgos sobre la base de la Herramienta de Evaluación de Riesgos disponible públicamente en inglés y español en https://recuperacion.pr.gov/iframes/PRhazardandrisksIFRM.html y https://recuperacion.pr.gov/iframes/PRpeligrosyriesgosIFRM.html, u otras fuentes de datos disponibles, como evaluaciones del sitio.

Los criterios de evaluación adicionales relacionados con el cumplimiento, la innovación y las medidas ecológicas incluirán, entre otros:

- Si se preserva la infraestructura natural o si se incluyen otras medidas ecológicas en el diseño del proyecto para minimizar las consecuencias imprevistas de la infraestructura gris y otros elementos de desarrollo. Se exhorta a los Solicitantes a que incorporen soluciones innovadoras basadas en la naturaleza y soluciones de infraestructura natural o verde[25] durante el desarrollo del proyecto que reduzcan los efectos negativos en el entorno humano y natural circundante.
- Si el proyecto es accesible para el transporte público, las compras de comestibles, la recreación, la socialización, etc.
- Si el proyecto consideró soluciones de diseño innovadoras que:
    - Mejoren la calidad de vida;
    - Estimulen el crecimiento y el desarrollo sostenibles;
    - Mejoren la accesibilidad y la seguridad del sitio;
    - Conserven los recursos históricos y culturales;
    - Prolonguen la vida útil de las instalaciones del proyecto;

[25] La infraestructura natural o verde se define en 84 FR 45838, 45848, como la integración de procesos o sistemas naturales (tales como humedales o barreras de tierra) o sistemas de ingeniería que imitan los sistemas y procesos naturales en las inversiones destinadas a infraestructuras resilientes, incluido, por ejemplo, el uso de pavimento permeable y suelos acondicionados para mejorar la filtración y la eliminación de contaminantes.

- Reduzcan el consumo de energía;
- Utilicen materiales reciclados;
- Utilicen materiales locales o regionales;
- Desvíen los desperdicios de los vertederos; y
- Reduzcan los desperdicios durante la construcción.

Para promover el desarrollo de viviendas resilientes, el Programa brindará asistencia para resistir futuros desastres. El alcance del trabajo describirá las medidas necesarias que pueden incluir, entre otras, las siguientes actividades:

1. **Protección contra inundaciones:** Esto puede incluir la elevación de la propiedad cuando sea posible, el uso de hormigón en lugar de madera u otros materiales estructurales vulnerables a las inundaciones y materiales resistentes al moho.

2. **Protección contra el viento:** Esto puede incluir el uso de materiales y elementos de diseño estructural que resistan el viento, según los códigos vigentes y aplicables.

3. **Reacondicionamiento antisísmico:** Esto puede incluir cimientos reforzados, pisos, paredes y sistemas de techo diseñados y construidos estructuralmente para resistir las fuerzas laterales y verticales presentes en un sismo, según los códigos vigentes y aplicables.

4. **Control de derrumbe:** Esto puede incluir cimientos reforzados e ingeniería geotécnica en el sitio.

Las unidades de vivienda construidas o rehabilitadas con fondos CDBG-MIT deben cumplir, como mínimo, todos los códigos y reglamentos locales aplicables, estándares de rehabilitación, zonificación y ordenanzas relacionadas en el momento de la finalización del proyecto.

Es responsabilidad del Desarrollador asegurarse de que se apliquen los códigos de construcción pertinentes y se obtengan los permisos. Véase www.jp.pr.gov para obtener más información.

11.1 Estándares de Construcción Ecológica

11.1.1 Nueva construcción y sustitución de edificios residenciales con daños sustanciales

Como se señala en 84 FR 45838, 45863, se fomenta que toda nueva construcción de edificios residenciales y la sustitución de edificios residenciales con daños sustanciales cumplan con un estándar de construcción ecológica reconocido por la industria y aprobado por el HUD y lograr la certificación bajo al menos uno (1) de los siguientes programas. El Programa requiere el cumplimiento de al menos uno (1) de estos estándares:

- ENERGY STAR® (hogares o edificios altos multifamiliares certificados o la versión más reciente);
- Enterprise Green Communities;
- Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (**LEED**, por sus siglas en inglés) (nueva construcción, viviendas, edificios medianos, operaciones y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de vecindarios);
- Estándar nacional de construcción ecológica ICC-700;
- Indoor Air Plus de la Agencia Federal de Protección Ambiental (**EPA**, por sus siglas en inglés) (ENERGY STAR® es un prerrequisito); o
- Cualquier otro programa integral de construcción ecológica equivalente aceptable para HUD, como el "Permiso Verde" emitido por la oficina de permisos de Puerto Rico correspondiente.

11.1.2 Rehabilitación de un edificio residencial sin daños sustanciales

La rehabilitación de proyectos de edificios residenciales que no hayan sufrido daños sustanciales deberá atenerse a las guías especificadas en la Hoja de Cotejo de Reacondicionamiento de Edificios Ecológicos del Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitarios (**CPD**, por sus siglas en inglés) de HUD,[26] en la medida en que se aplique a los trabajos de rehabilitación realizados, incluido el uso de productos resistentes al moho cuando se sustituyan superficies como paneles de yeso. Cuando el trabajo de rehabilitación incluya la sustitución de productos viejos u obsoletos, se

[26] Véase, https://www.hudexchange.info/resource/3684/guidance-on-the-cpd-green-building-checklist/.

deben utilizar productos y enseres que tengan etiqueta de ENERGY STAR®, WaterSense o del Programa Federal de Administración de Energía (**FEMP**, por sus siglas en inglés).

11.2 Requisitos de la Infraestructura de Banda Ancha

Toda rehabilitación sustancial o nueva construcción de un edificio con más de cuatro (4) unidades de alquiler debe incluir la instalación de infraestructura de banda ancha.[27]

Vivienda pretende reducir la brecha digital en las comunidades de ingresos bajos atendidas por HUD. La instalación de una infraestructura de banda ancha por unidad en las viviendas multifamiliares de alquiler que se construyan o rehabiliten significativamente con financiamiento de HUD permitirá que las personas y familias que residen en dichas viviendas participen en la economía digital y tengan mejor acceso a oportunidades económicas.

Este requisito no aplica a proyectos solamente si una (1) de las siguientes exclusiones puede ser documentada y validada por Vivienda:

- La ubicación de la nueva construcción o rehabilitación sustancial hace que la instalación de la banda ancha sea imposible;
- El costo de la instalación de la infraestructura de banda ancha supondría un cambio fundamental en la naturaleza del Programa o actividad, o una carga onerosa; o
- La estructura de la vivienda que se va a rehabilitar sustancialmente hace que la instalación de infraestructura de banda ancha sea inviable.

Si bien se requiere que los proyectos solo incluyan una (1) forma de infraestructura de banda ancha, se recomienda que se instale más de una (1) forma, ya que esto promoverá la competencia entre los proveedores de servicios en cuanto a calidad y precio para los residentes.

[27] 84 FR 45838, 45864.

Como parte de la revisión técnica requerida antes de que se ejecute el Acuerdo CDBG-MIT, AFV verificará el cumplimiento de las solicitudes del proyecto CDBG-MIT con los requisitos de infraestructura de banda ancha.

11.3 Temas relativos a los Permisos de Construcción

De acuerdo con el Reglamento Núm. 9473 de 16 de junio de 2023, titulado "Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios" de la Junta de Planificación de Puerto Rico, o según la versión vigente, toda solicitud relacionada con el desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico, incluidas las obras de construcción, debe ser presentada por el dueño de la propiedad para obtener un permiso de construcción.

Los Solicitantes que carezcan de los documentos o autorizaciones requeridos para obtener un permiso de construcción para completar la construcción deben resolver los problemas de permisos antes de la reunión de construcción.

Si al final del proceso de construcción, el Solicitante no puede obtener un título libre de gravámenes sobre la propiedad debido a causas totalmente atribuibles al Solicitante, Vivienda podrá recapturar los fondos adjudicados.

11.4 Inspecciones de Proyectos

Todos los proyectos realizados para el Programa LIHTC-MIT deben ser inspeccionados por un ingeniero profesional (**PE**, por sus siglas en inglés) o arquitecto registrado (**RA**, por sus siglas en inglés) con licencia, autorizado para ejercer su profesión en cumplimiento de la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 20 LPRA § 711 *et seq.*, conocida como "Ley de la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos, Agrimensores y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico". El inspector de proyecto cumplirá, entre otras, las siguientes funciones: (i) evaluar el progreso general de las obras de construcción; (ii) confirmar que se cumplen los códigos de construcción locales y las normas del Programa; y (iii) confirmar que todos los requisitos de los contratos han sido cumplidos por los contratistas que ejecutan las obras de construcción.

AFV será responsable de la contratación de servicios de inspección para proyectos de construcción.

11.5 Requisitos de Accesibilidad

De conformidad con el Acuerdo de Conciliación y el VCA aplicable,[28] todos los desarrollos de LIHTC financiados por el Programa LIHTC de CDBG-MIT deben cumplir con los siguientes requisitos de accesibilidad:

- **Doce por ciento (12%)** del inventario total de unidades de planta baja y/o con servicio de ascensor debe ser totalmente accesible para la movilidad según las normas de Ley ADA de 2010 y, cuando corresponda, los Estándares Federales de Accesibilidad Uniformes (**UFAS**); y
- **Tres por ciento (3%)** del inventario total de unidades debe ser accesible sensorialmente según las normas de la Ley ADA de 2010 y, cuando corresponda, los UFAS.

Antes de comenzar la construcción, el Desarrollador deberá proporcionar lo siguiente:

- Dibujos preliminares de la nueva construcción y/o rehabilitación propuesta, incluyendo un plano del sitio, elevaciones del edificio y planos de piso de las unidades.
- El diseñador del proyecto deberá certificar que el desarrollo cumplirá con los requisitos de accesibilidad de la Ley de Equidad en la Vivienda Federal de 1968 (Título VIII), 42 U.S.C. § 3601 *et seq.* (**FHA**, por sus siglas en inglés) y, cuando corresponda, las normas de la Ley ADA de 2010 y los UFAS.
- Evidencia de seguro de responsabilidad profesional que cubra al diseñador del proyecto por una cantidad no inferior al diez por ciento (10%) del costo estimado de construcción, en caso de negligencia.
- Evidencia de cumplimiento o fianza por el cien por ciento (100%) del contrato de construcción.
- Se debe ofrecer una certificación firmada por un RA y/o PE cualificado y con licencia contratado para la inspección de accesibilidad de la nueva construcción y/o rehabilitación del proyecto como verificación de que las unidades cubiertas y las áreas comunes del proyecto cumplen con los

[28] El VCA aplicable y vigente en el que AFV es parte se menciona en la definición de *Acuerdo de Cumplimiento Voluntario* descrita en la sección 2 de estas Guías del Programa.

mandatos de accesibilidad estructural de la FHA y, cuando corresponda, con las normas de la Ley ADA de 2010 y los UFAS.

AFV verificará que las solicitudes de proyectos CDBG-MIT cumplan con los requisitos de accesibilidad como parte de la revisión técnica, que se exige como requisito previo a la firma del Acuerdo CDBG-MIT.

Además, AFV cumplirá y se asegurará de que todos sus empleados, incluidos contratistas, subcontratistas, así como los propietarios de proyectos y agentes administradores, cumplan con la Política de Cumplimiento de Derechos Civiles y Vivienda Justa de AFV y todas las medidas aplicables previstas en cualquier VCA aplicable.

12 Duplicación de beneficios (DOB)

La Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia en Emergencias (**Ley Stafford**), según enmendada, 42 U.S.C. § 5121 *et seq*., prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba fondos federales por cualquier parte de una pérdida para la cual ya ha recibido asistencia económica de cualquier otro programa, seguros privados, asistencia benéfica o cualquier otra fuente. Por consiguiente, Vivienda debe tomar en cuenta la ayuda que hayan recibido los solicitantes del Programa para recuperación ante desastres de cualquier fuente federal, estatal, local o de otra índole y determinar si dicha ayuda está duplicada. Toda asistencia que se determine que está duplicada se deducirá del cálculo de la necesidad total del solicitante del Programa antes de realizarle una adjudicación.

Para ser elegible para recibir fondos CDBG-MIT del Programa y como parte del proceso de solicitud, todos los solicitantes deben confirmar y garantizar que se esforzarán por evitar la “duplicación de beneficios”. Vivienda entiende y espera que algunos proyectos financiados a través de este Programa también puedan recibir otros tipos de fondos federales. Por esta razón, se llevará a cabo un análisis de duplicidad de beneficios para cada proyecto subvencionado.

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

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

Las directrices sobre DOB incluidas en 84 FR 28836, actualizan las directrices sobre DOB emitidas en el Aviso Registro Federal Vol. 76, Núm. 221 (16 de noviembre de 2011), 76 FR 71060, para las subvenciones de fondos recibidas en respuesta a desastres declarados entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2021. Por consiguiente, la política sobre DOB esbozada en las Guías del Programa sigue las directrices emitidas en 84 FR 28836.[29]

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

12.1 Asistencia Considerada como Duplicación de Beneficios

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

Para calcular DOB, el Programa considera: (1) la asistencia total recibida o disponible para el solicitante, (2) la asistencia considerada como no duplicativa, y (3) las necesidades de mitigación no satisfechas del Solicitante. El total de DOB se calcula restando la asistencia no duplicativa de la asistencia total recibida. De conformidad con la legislación federal aplicable, cualquier DOB deberá deducirse de la asistencia provista por el Programa. A continuación, se presentan las fuentes comunes de asistencia que pudieron haber sido recibidas por los Solicitantes.

12.2 Préstamos de la Administración Federal de Pequeños Negocios (SBA)

De conformidad con una enmienda reciente a la Ley Stafford por la Ley de Reforma para la Recuperación por Desastres de 2018 (**DRRA**, por sus siglas en inglés), Ley Pública 115-254, un préstamo subsidiado no era una duplicación de otras formas de asistencia financiera, siempre que toda la asistencia federal se utilizara frente a una pérdida sufrida como consecuencia de un desastre o emergencia de gran magnitud. Sin embargo, las disposiciones de la DRRA, que aplicaban a los desastres ocurridos de 2016 a 2021, expiraron el 5 de octubre de 2023. Por lo tanto, el factor determinante para aplicar la enmienda DRRA es la fecha en que se adjudica el acuerdo de asistencia de préstamo (firmado por todas las partes requeridas, preparado y celebrado, y final). En consecuencia, los préstamos subsidiados adjudicados después de la fecha de expiración de la enmienda deben incluirse en la evaluación DOB.

La normativa federal considera los préstamos de la SBA para reparaciones como DOB en relación con programas de reparación financiados por el gobierno federal. Si un Solicitante ha ejecutado un préstamo con la SBA para cubrir los costos de las reparaciones y dicho préstamo se ofrecerá para el mismo propósito y uso permitido (costo) que la adjudicación recibida del Programa, dicha cantidad se considerará una DOB.

El Programa recopilará la información de la SBA proporcionada por el Solicitante a través del proceso de solicitud. Además, el Programa puede obtener datos de la SBA para verificar todas las cantidades aprobadas para los préstamos SBA. El Programa recopilará información específica de la SBA que desglose las cantidades de los préstamos aprobados por la SBA en las diferentes categorías de asistencia (por ejemplo, bienes inmuebles, propiedad personal, vehículos, etc.).

12.3 Préstamos SBA Rechazados

Los préstamos rechazados son cantidades de préstamos ofrecidos por una entidad crediticia, pero rechazados por el Solicitante. Esto significa que el Solicitante nunca firmó los documentos del préstamo para recibir el desembolso de este. El Aviso de DOB de 2019 actualiza el tratamiento de los préstamos rechazados. Un recipiente no tendrá en cuenta ni reducirá la cantidad de asistencia prestada a un Solicitante, cuando dicho Solicitante haya gestionado y se le haya aprobado, pero haya rechazado, asistencia de la SBA en relación con los desastres ocurridos entre 2014 y 2017.[30]

El Programa intentará verificar la cantidad de los préstamos rechazados utilizando datos provistos por la SBA. Si no se puede determinar, a partir de los datos de la SBA, si el Solicitante rechazó el préstamo, este puede seguir excluyéndose del cálculo de la DOB si el Solicitante presenta una certificación escrita en la que se indique que no aceptó el préstamo subsidiado.

12.4 Préstamos SBA Cancelados

Los préstamos cancelados son cantidades de préstamos ofrecidos por una entidad crediticia, aceptados por el Solicitante, pero que, debido a diversas razones, no se desembolsaron en parte o en su totalidad y ya no están disponibles para el Solicitante. Los préstamos de la SBA cancelados pueden excluirse del cálculo de la DOB, si se puede documentar que la parte no desembolsada de un préstamo aceptado ha sido cancelada, y ya no está disponible para el Solicitante.[31]

Para documentar la cancelación de un préstamo de la SBA, el Solicitante debe presentar: una comunicación escrita de la entidad crediticia que confirme que el préstamo ha sido cancelado y que ya no está disponible para el Solicitante; o un acuerdo jurídicamente vinculante entre Vivienda y el Solicitante que indique que el periodo de disponibilidad del préstamo ha expirado y que el Solicitante se

[30] 84 FR 28836, 28842.
[31] 84 FR 28836, 28841 establece que: "La cantidad de un préstamo subsidiado rechazado o cancelado no se considera como DOB. Para excluir las cantidades de los préstamos rechazados o cancelados del cálculo de la DOB, el recipiente debe documentar que la totalidad o una parte del préstamo subsidiado fue cancelada o rechazada [...]".

compromete a no tomar medidas para restablecer el préstamo ni retirar del préstamo ninguna cantidad adicional no desembolsada. Además, Vivienda debe notificar a la SBA que el Solicitante se ha comprometido a no tomar ninguna medida para restablecer el préstamo o extraer cantidades adicionales.

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

Los pagos por pérdidas de propiedad en virtud de las pólizas del NFIP se deducirán de la cantidad de la subvención que se vaya a adjudicar. Los pagos por el contenido u otros gastos no se deducen de la asistencia de financiamiento otorgada al Solicitante. El Programa recopilará la información del seguro NFIP del Solicitante a través del proceso de solicitud. Además, el Programa puede trabajar directamente con el NFIP para verificar la información proporcionada por el Solicitante. La cubierta de seguro de inundación provista por el Departamento de Hacienda de Puerto Rico a través de la Orden Ejecutiva OE-2017-044, emitida el 1 de septiembre de 2017, también será evaluada por DOB.

12.6 Seguro Privado

Todas las cantidades de la liquidación del seguro de propiedad, inundación o siniestro se deducen de la adjudicación de la asistencia de financiamiento concedida al Solicitante. Los pagos de seguros privados por contenidos u otros gastos no se deducen de la asistencia de financiamiento otorgada al Solicitante. Inicialmente, el Programa determina los ingresos del seguro a través de la información proporcionada por el Solicitante. Los Solicitantes autorizarán al Programa a comunicarse con terceros, proveedores de seguros privados, para verificar la información provista por los Solicitantes en sus solicitudes. La verificación adicional por parte de un tercero solo se llevará a cabo si el Solicitante realiza una autodeclaración de que se ha presentado una reclamación y no puede proporcionar el detalle de esta.

12.7 Otros fondos

Los Solicitantes deben revelar todos los fondos federales obtenidos de cualquier fuente desde la fecha de un desastre hasta la fecha de la solicitud. Es decir, debe informar cualquier financiamiento recibido para el mismo propósito de una adjudicación del Programa, como el financiamiento proporcionado por una entidad

sin fines de lucro; asistencia recibida en el marco de los programas de subsidios para cerrar brechas, el Programa de Asociaciones de Inversión HOME (**HOME**), el Programa de Asociaciones de Inversión HOME – Plan de Rescate Estadounidense (**HOME-ARP**, por sus siglas en inglés), el Programa Fondo Fiduciario Nacional de Vivienda (**HTF**, por sus siglas en inglés); el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE. UU. (**USACE**, por sus siglas en inglés) o el Programa de Subvención para la Mitigación de Riesgos de FEMA (**HMGP**, por sus siglas en inglés), para ayudarlos a reconstruir su propiedad. Además, los Solicitantes deberán proporcionar cualquier documentación de apoyo relacionada con otras fuentes de financiamiento duplicativas. El Programa verificará y aplicará estos fondos como una DOB.

Además, los fondos CDBG-MIT no se pueden utilizar junto con el Programa HOME de AFV. Sin embargo, los proyectos pueden recibir fondos HOME de otras jurisdicciones participantes.

12.7.1 Excepciones a la duplicación de beneficios

No toda la asistencia que recibe un Solicitante se considera una DOB para el Programa. El Programa permitirá reducir los totales de DOB si el Solicitante puede demostrar que el uso de o el control sobre los fondos cumplen ciertos criterios. De acuerdo con 84 FR 28836, Vivienda puede excluir a efectos de DOB “la asistencia que: (1) fue proporcionada para un propósito diferente; (2) fue proporcionada para el mismo propósito (actividad elegible), pero para un uso diferente y elegible (costo); (3) no está disponible para el Solicitante; (4) es un préstamo privado no garantizado por la SBA; o (5) es cualquier otro activo o línea de crédito disponible para el Solicitante". Cada una de estas categorías se describe con más detalle a continuación.

12.8 Fondos para propósitos diferentes

Cualquier asistencia proporcionada para un propósito diferente al de la actividad elegible de CDBG-MIT, o un propósito general y no específico (*por ejemplo,* "ayuda/recuperación en caso de desastre"), y que no se utilice para el mismo propósito, **debe excluirse** de la asistencia total al calcular la cantidad de la DOB. El financiamiento recibido para fines diferentes al propósito de la asistencia ofrecida en el marco del Programa se excluirá a efectos de la determinación del DOB.

12.9 Fondos para el mismo propósito, pero para un uso elegible diferente

Los fondos recibidos para el mismo propósito que los fondos provistos por el Programa, pero que fueron utilizados por el Solicitante para un uso elegible diferente, pueden ser excluidos del cálculo final de la adjudicación. En algunos casos, los fondos proporcionados para el mismo propósito general que los fondos CDBG-MIT, pueden haber sido utilizados por el Solicitante para un uso elegible diferente. En estas circunstancias, si el Solicitante puede documentar que los fondos recibidos se utilizaron para un uso diferente —pero elegible—, entonces los fondos no son duplicativos. El Solicitante podrá aportar documentación, como recibos o facturas pagadas, que demuestren que el financiamiento se destinó a un uso elegible diferente. El Programa revisará la documentación presentada caso por caso.

12.10 Fondos no disponibles para el Solicitante

Los fondos que no estén disponibles para el Solicitante también podrán ser excluidos del cálculo de la adjudicación final. Los fondos no están disponibles para la persona o entidad si esta no tiene el control legal de los fondos cuando los recibe y se utilizan para un propósito no duplicativo. Por ejemplo, si la hipoteca del dueño del negocio exige que los ingresos del seguro se apliquen para reducir el saldo del gravamen, entonces el banco/titular de hipoteca (no el dueño del negocio) tiene el control legal sobre esos fondos. Por tanto, el dueño del negocio está legalmente obligado a utilizar los ingresos del seguro para ese fin y no tiene la opción de utilizarlos para cualquier otro propósito, como por ejemplo para rehabilitar la propiedad. En estas circunstancias, los ingresos por seguro no reducen la elegibilidad para la asistencia.

Por otra parte, si un dueño de negocio opta por aplicar los ingresos por seguro para reducir una hipoteca existente, o solicita que la entidad crediticia exija el pago, los ingresos del seguro reducen la cantidad elegible para la asistencia por desastre. Además, si una hipoteca requiere que los ingresos por seguro se utilicen para reparar la propiedad, tales ingresos deben considerarse como asistencia para ese propósito. No es necesario que un dueño del negocio posea la asistencia en efectivo para que se considere que tiene el control legal de los beneficios recibidos para un propósito determinado.

12.11 Préstamos Privados

A diferencia de los préstamos de la SBA (o de cualquier otro préstamo subsidiado o de un programa federal de garantía de préstamos que proporcione ayuda tras un desastre mayor o una emergencia), los préstamos privados no garantizados por la SBA no tienen por qué considerarse DOB. Los préstamos privados son préstamos que no son proporcionados ni garantizados por una entidad gubernamental, y que requieren que el Solicitante devuelva la cantidad total del préstamo en las condiciones típicas de los préstamos comerciales. Dado que los préstamos privados no se conceden en el marco de un programa del Gobierno, no es necesario considerarlos como una asistencia potencialmente duplicativa.

12.12 Otros activos o líneas de crédito

No es necesario incluir en el cálculo de la adjudicación otros activos o líneas de crédito de los que disponga un dueño de negocio. Esto incluye, pero no se limita, a cuentas corrientes y de ahorro, acciones, bonos, fondos mutuos, beneficios de retiro o pensión, tarjetas de crédito, hipotecas o líneas de crédito y seguros de vida. Se debe tener en cuenta que estas partidas pueden estar a nombre de una persona o a nombre de un negocio.

13 Requisitos de Financiamiento

13.1 Revisión de la combinación de subsidios y suscripción

La revisión de la combinación de subsidios (**SLR**, por sus siglas en inglés) certificará que no hay superposición de subsidios gubernamentales al combinar programas de asistencia para vivienda con otros fondos federales administrados por agencias federales, puertorriqueñas o locales.

Para llevar a cabo esta revisión, AFV evaluará cada proyecto para establecer un nivel de ganancia o rendimiento razonable para el Desarrollador o la inversión de un Desarrollador. Con base en esta determinación, AFV determinará si el Desarrollador debe invertir y cuánto y/o qué otras fuentes y tipos de financiamiento se pueden aplicar al proyecto. La revisión asegurará que los costos del proyecto propuesto sean elegibles, que todos los ingresos y gastos sean razonables y estén dentro de los estándares prescritos, y que los parámetros de suscripción se alineen con el QAP de AFV.

AFV preparará declaraciones proforma basadas en el análisis descrito anteriormente, que incluirán las fuentes y los usos recomendados de los fondos, así como los ingresos operacionales proyectados para el periodo de asequibilidad. Se incluirá la cantidad de LIHTC que un proyecto sería elegible para recibir y la cantidad de financiamiento permanente basado en los parámetros establecidos, subsidios gubernamentales, aportaciones de capital, fondos CDBG-MIT y fondos de AFV u otros programas estatales o privados.

Los requisitos de suscripción de AFV se describen en la sección 5.3 del QAP: *Underwriting and Financial Feasibility Analysis*. El propósito de los requisitos de suscripción es garantizar que:

- Los costos del proyecto son razonables;
- Todas las fuentes de financiamiento del proyecto están comprometidas;
- En la medida de lo posible, los fondos CDBG-MIT no sustituyen el apoyo financiero no federal;
- El proyecto es económicamente viable;
- En la medida de lo posible, el rendimiento de la inversión de capital del Desarrollador no es excesivamente alto; y
- En la medida de lo posible, los fondos CDBG-MIT se reembolsan de manera prorrateada según sea necesario con otros fondos otorgados al proyecto.

AFV suscribirá las rentas de acuerdo con los límites de LIHTC, excepto en el caso de los proyectos que pretendan utilizar asistencia para el alquiler basada en el proyecto (por ejemplo, Sección 8, vales basados en el proyecto, PHA o legislación similar), que se suscribirán de acuerdo con los reglamentos aplicables, siempre que se presente evidencia por escrito (por ejemplo, carta de adjudicación que indique las rentas brutas aprobadas para el proyecto o acuerdo de subsidio de alquiler ejecutado). Además, al combinar propiedades de LIHTC con un programa de subsidio de alquiler basado en proyectos, los Desarrolladores se asegurarán de cumplir con ambos conjuntos de reglas de los programas con respecto a la aplicación de límites de ingresos. Para más información, véase el QAP, sección 5.2 - *Development Budget and Pro Forma Assumptions Review,* y la sección 5.3 - *Underwriting and Financial Feasibility Analysis*.

13.2 Gastos Permitidos

Los fondos CDBG-MIT adjudicados bajo este Programa solo reembolsarán los costos elegibles y razonables incurridos para desarrollar un proyecto y los costos identificados en el Acuerdo CDBG-MIT como elegibles para el pago. No se adelantarán fondos CDBG-MIT para reembolsar el costo de un proyecto a menos que se presente una Solicitud de Desembolso con la documentación de apoyo y esta sea aprobada por AFV. No se desembolsarán fondos hasta que se hayan ejecutado todos los compromisos y acuerdos de financiamiento y se hayan satisfecho las condiciones medioambientales.

Las compras a personas o entidades afiliadas deben estar respaldadas por un estimado aceptable para AFV a su entera discreción. Los costos de construcción/rehabilitación deben identificarse y describirse en el pago y las fuentes del presupuesto de desarrollo. Todos los costos deben ser razonables y estar documentados como tales.

El presupuesto de desarrollo identificará la fuente de pago de cada partida. Los Desarrolladores deben asegurarse de que en las facturas presentadas al Programa solo se incluyan los costos elegibles para CDBG-MIT. El personal de AFV responsable de cada proyecto también verificará las facturas. Los fondos CDBG-MIT se pueden utilizar para inversiones de capital en proyectos LIHTC elegibles. Las inversiones de capital son costos incluidos en la base elegible de un proyecto en el marco del IRC.[32]

Ciertos costos "indirectos" de construcción, tales como estudios, planos del sitio y de servicios públicos, honorarios profesionales y otros costos pertinentes, se considerarán a discreción de AFV[33] si se determina que dichos costos son necesarios y apropiados para lograr los objetivos nacionales del Programa.

Estas Guías del Programa no proporcionan una lista completa ni exhaustiva de costos. Todos los costos están sujetos a la revisión y aprobación de AFV y Vivienda; como tal,

[32] 26 U.S.C. § 42.

[33] Los costos como los honorarios legales relacionados con la resolución de disputas o litigios, así como cualquier otro gasto no directamente vinculado al apoyo de actividades de construcción elegibles, están excluidos y no serán considerados bajo la discreción de AFV.

todo costo incurrido antes de la ejecución del Acuerdo CDBG-MIT será responsabilidad exclusiva del Desarrollador.

13.3 Requisitos de financiamiento adicionales

La contabilidad de los desembolsos y gastos del proyecto será continua para determinar que los fondos se gasten de acuerdo con los términos de los Acuerdos CDBG-MIT. Este proceso ayudará a identificar aquellos proyectos que no cumplen con los plazos. AFV hará un seguimiento e informará trimestralmente a Vivienda de los compromisos y gastos de los fondos, así como de la información sobre los beneficiarios, cuando esté disponible. Esta tarea será un esfuerzo conjunto entre el Departamento de Financiamiento y Créditos Contributivos de AFV y su Departamento de Contabilidad/Pre-auditoría.

Los Desarrolladores deberán comprometerse con el plan de financiamiento del desarrollo[34] (cronograma de ejecución y presupuesto de desarrollo) descrito en sus respectivos Acuerdos CDBG-MIT, el cual debe ser aceptable para AFV y debe reconocer que:

- La propiedad de alquiler cualificada se construirá y se pondrá en servicio para la fecha estipulada en el Acuerdo de Traspaso de Créditos LIHTC Asignados.
- Los Desarrolladores deberán presentar un informe mensual que confirme el progreso alcanzado en el cumplimiento de las fechas límite para desembolso establecidas. El personal asignado de AFV revisará el plan y velará por su cumplimiento.
- Un proyecto que no se complete de acuerdo con los términos y condiciones del Acuerdo CDBG-MIT podría considerarse terminado antes de su finalización, y todos los fondos CDBG-MIT serán recuperados.

El Acuerdo CDBG-MIT establecerá todos los requisitos del Programa CDBG-MIT y los requisitos intersectoriales para las subvenciones federales. Estos requisitos serán exigibles mediante una restricción registrada que obliga a todos los desarrolladores

[34] El plan de financiamiento del desarrollo se refiere al presupuesto de desarrollo y al cronograma de ejecución de cada proyecto. Se incorpora como parte del Acuerdo CDBG-MIT.

y sus sucesores. En Puerto Rico, esta restricción se formaliza a través de una escritura pública y se registra en el Registro de la Propiedad correspondiente.

14 Requisitos Ambientales

La Revisión Ambiental es el proceso de examinar un proyecto y sus posibles impactos ambientales para determinar si cumple las normas ambientales federales, estatales y locales. Todos los proyectos emprendidos con fondos federales y todas las actividades asociadas están sujetos a las disposiciones de la Ley de Política Ambiental Nacional de 1969 (**NEPA**, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. § 4321 *et seq.*, y a las regulaciones de revisión ambiental de HUD en 24 C.F.R. Parte 58. Por lo tanto, se requiere un proceso de Revisión Ambiental para todas las adjudicaciones que se concedan en el marco del Programa, con el fin de garantizar que las actividades propuestas no tengan un impacto negativo en el ambiente circundante y que la propiedad en sí no tenga efectos adversos en el ambiente o en la salud de quienes la utilicen.

En 24 C.F.R. § 58.22(a) se prohíbe comprometer o invertir fondos federales o no federales en cualquier actividad que pueda tener un impacto ambiental adverso o limitar la elección de alternativas razonables antes de finalizar una Revisión Ambiental. Cada proyecto debe obtener autorización ambiental antes de comprometer fondos federales o no federales. El incumplimiento de este requisito puede poner en riesgo el financiamiento federal del Programa y desautorizar todos los costos en los que se haya incurrido antes de finalizar la Revisión Ambiental.

Las actividades del Programa deben cumplir con varias leyes y regulaciones que contienen disposiciones de índole ambiental, entre las que se incluyen:

- Ley de Política Ambiental Nacional (**NEPA**, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. § 4321 (40 C.F.R. Partes 1500-1508)
- Protección de propiedades históricas (**NHPA**, por sus siglas en inglés) (36 C.F.R. Parte 800)
- Manejo de llanuras aluviales y protección de humedales (24 C.F.R. Parte 55, Orden Ejecutiva Núm. 11988, Orden Ejecutiva Núm. 11990, Orden Ejecutiva Núm. 13690 y Orden Ejecutiva Núm. 14030)

- Secciones 307 (c) y (d) de la Ley Federal de Manejo de la Zona Costera de 1972 (**CZMA**, por sus siglas en inglés) (16 U.S.C. § 1456), según enmendada
- Acuíferos de fuente única (**SSA**, por sus siglas en inglés) (40 C.F.R. Parte 149)
- Sección 7 de la Ley de Especies en Peligro de Extinción de 1973 (16 U.S.C. §1536), según enmendada, y las regulaciones que la implementan en 50 C.F.R. Parte 402
- Sección 7 (b)(c) de la Ley de Ríos Silvestres y Escénicos de 1968 (**WSRA**, por sus siglas en inglés) (16 U.S.C. § 1278 – Restricciones sobre proyectos de recursos hídricos), según enmendada
- Disposiciones sobre la calidad del aire según se contempla en las secciones 176 (c) y (d) de la Ley de Aire Limpio, según enmendada (42 U.S.C. § 7506) y en el título 40 del Código de Regulaciones Federales (40 C.F.R. Partes 6, 51 y 93)
- Secciones 1540 (b) y 1541 de la Ley de Política de Protección de Tierras Agrícolas (**FPPA**, por sus siglas en inglés) (7 U.S.C. §§ 4201-4202 bajo la Ley de Agricultura y Alimentos de 1981, según enmendada, y las regulaciones que la implementan en 7 C.F.R. Parte 658.
- Medidas federales para abordar la justicia ambiental en poblaciones minoritarias y de bajos ingresos (Orden Ejecutiva Núm. 12898)
- Ley de Control de Ruido (**NCA**, por sus siglas en inglés) (24 C.F.R. §§ 51.100 - 51.106)
- Materiales tóxicos/peligrosos (24 C.F.R. § 58.5(i)(2)(i))
- Normas ambientales de HUD (24 C.F.R. Parte 58)
- Zonas despejadas del aeropuerto (**CZ**, por sus siglas en inglés) y zonas potenciales de accidentes (**APZ**, por sus siglas en inglés) (24 C.F.R. Parte 51, Subparte D)

Todas las adjudicaciones del Programa deben contar con documentación que certifique que cumplen con NEPA y otros requisitos ambientales. Por tanto, todos los proyectos deberán contar con un Registro de Revisión Ambiental (**ERR**, por sus siglas en inglés), tal y como exige NEPA y las leyes relacionadas. El ERR de los proyectos expondrá (a) el alcance del proyecto propuesto, (b) la existencia de impactos negativos en el lugar, (c) los medios para mitigar los impactos negativos, (d) las

alternativas al proyecto (de ser necesarias) y (e) la decisión de implementar, rechazar o modificar las actividades propuestas, según corresponda.

Las labores de un proyecto propuesto no pueden comenzar antes de que se haya completado el proceso de Revisión Ambiental, incluso aunque la obra se esté realizando con fondos que no son de HUD, tal como la ejecución de un contrato de construcción. Antes de comprometer de manera definitiva fondos federales o no federales, se debe obtener la autorización ambiental para cada proyecto. (24 C.F.R. § 58.22). El incumplimiento de este requisito puede poner en riesgo el financiamiento federal del Proyecto y desautorizar todos los costos en los que se haya incurrido antes de finalizar la Revisión Ambiental.

Los Solicitantes del Programa deben cesar inmediatamente cualquier acción que limite la elección con respecto al proyecto.[35] Si no se detienen las actividades de adquisición, demolición, disposición, rehabilitación, reparación, nueva construcción, preparación del terreno y arrendamiento o cualquier otra actividad que comprometa acciones futuras para un proyecto propuesto antes de obtener una autorización ambiental, el proyecto dejará de ser elegible para recibir asistencia de HUD.

14.1 Nivel de Revisión Ambiental

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

14.2 Actividades Exentas

Se trata de actividades que, por su naturaleza, tienen poca probabilidad de impactar directamente el medio ambiente. Estas actividades no están sujetas a la mayoría de los requisitos del proceso de Revisión Ambiental. Si se determina que un proyecto está exento, el Programa debe documentar por escrito que el proyecto es exento y que

[35] 24 C.F.R. § 58.22.

cumple las condiciones de exención establecidas en 24 C.F.R. § 58.34. Además de emitir la determinación de exención por escrito, el Programa también debe determinar el cumplimiento con los requisitos en 24 C.F.R. § 58.6.

14.3 Actividades Categóricamente Excluidas no sujetas al 24 C.F.R. § 58.5 (CENST)

Estas actividades no requieren una Declaración de Impacto Ambiental (**EIS**, por sus siglas en inglés) o una Evaluación Ambiental (**EA**) y Hallazgo de Impacto No Significativo (**FONSI**, por sus siglas en inglés) en el marco de NEPA.[36] Entre los ejemplos de actividades categóricamente excluidas no sujetas a las leyes y autoridades relacionadas en virtud de 24 C.F.R. § 58.5 se incluyen la asistencia de alquiler para inquilinos, los servicios de apoyo, los costos operacionales, las actividades de desarrollo económico, las actividades para ayudar a los compradores a adquirir unidades de vivienda existentes o en construcción y los costos previos al desarrollo de viviendas asequibles sin impacto físico. Para completar los requisitos ambientales de las actividades categóricamente excluidas no sujetas a 24 C.F.R. § 58.5, el Programa debe hacer una determinación de exclusión categórica e incluir dicho hallazgo en el Registro de Revisión Ambiental. Al llevar a cabo este tipo de actividades, no es necesario emitir un aviso público ni presentar una solicitud de liberación de fondos (**RROF**, por sus siglas in inglés).

14.4 Actividades Categóricamente Excluidas sujetas al 24 C.F.R. § 58.5 (CEST)

Entre los ejemplos de actividades categóricamente excluidas sujetas a las leyes y autoridades relacionadas bajo 24 C.F.R. § 58.5 se incluyen la adquisición, reparación, mejora, reconstrucción o rehabilitación de instalaciones públicas; proyectos especiales dirigidos a la eliminación de barreras materiales y arquitectónicas y la reparación de edificios y mejoras para unidades residenciales y edificios no residenciales. El Registro de Revisión Ambiental para estas actividades debe contener una determinación por escrito de que se trata de una actividad categóricamente excluida sujeta a 24 C.F.R. §58.5, que incluya una descripción del proyecto, una cita de

[36] 24 C.F.R. § 58.35.

la subsección aplicable bajo el 24 C.F.R. § 58.35(a) y documentación escrita sobre si existían circunstancias que exigieran el cumplimiento de 24 C.F.R. § 58.5 y § 58.6.

La documentación, incluida la correspondencia con las agencias competentes, debe apoyar sus determinaciones relacionadas con el cumplimiento. Una vez completado, debe haberse producido uno (1) de los tres (3) hallazgos ambientales: (1) el proyecto se convierte en Exento (sujeto a 24 C.F.R. § 58.34(a)(12)); (2) el proyecto invoca el cumplimiento de una o más leyes y/o autoridades y, por lo tanto, requiere notificación pública y aprobación de HUD; o (3) las circunstancias inusuales del proyecto dan lugar a un impacto ambiental significativo y, por lo tanto, se requiere el cumplimiento de la NEPA. Si al finalizar se determina que se requiere el cumplimiento de una o más de las leyes y autoridades federales enumeradas en 24 C.F.R. § 58.5, deberá emitirse una notificación pública conocida como Aviso de Intención de Liberación de Fondos (**NOI/RROF**, por sus siglas en inglés).[37] Después de un periodo de siete (7) días para recibir comentarios, debe prepararse una Solicitud de Liberación de Fondos y una Certificación Ambiental. La Certificación Ambiental certifica el cumplimiento de todos los requisitos de Revisión Ambiental.

14.5 Evaluación Ambiental

Se trata de actividades que no están exentas ni categóricamente excluidas y que requerirán una Evaluación Ambiental que documente el cumplimiento con NEPA, HUD y los requisitos ambientales de otras leyes federales aplicables. Una vez finalizada la Revisión Ambiental y debidamente atendidos los posibles comentarios, puede determinarse que el proyecto no constituye una acción que afecte significativamente la calidad del entorno humano y, por tanto, no requiere la elaboración de una Declaración de Impacto Ambiental; o bien que el proyecto sí constituye una acción que afecta significativamente la calidad del entorno humano y, por tanto, sí requiere la elaboración de una Declaración de Impacto Ambiental.

Si se determina que la acción no afecta de forma significativa la calidad del medio ambiente, el Programa emitirá un aviso público combinado/concurrente FONSI y NOI/RROF. Tras la publicación del FONSI NOI/RROF, habrá un período de **quince (15)**

[37] 24 C.F.R § 58.70.

días en el que el público podrá presentar sus comentarios al ERR. La Certificación Ambiental y el RROF debe presentarse a HUD no antes de **quince (15) días** después de que se publique el aviso combinado/concurrente y HUD retendrá la Liberación de Fondos por un período de **quince (15) días** para permitir que se reciban comentarios del público.[38] Si no se reciben comentarios durante este tiempo, HUD enviará una Liberación de Fondos firmada llamada Autoridad para Utilizar los Fondos de la Subvención (**AUGF**, por sus siglas en inglés) y el proyecto podrá seguir adelante.

14.6 Manejo de Llanuras Aluviales

El Programa utilizará la versión más reciente aprobada del Mapa de Tarifas de Seguro Contra Inundaciones (**FIRM**, por sus siglas en inglés) o del Mapa Preliminar de Tarifas de Seguro Contra Inundaciones (**PFIRM**, por sus siglas en inglés) de FEMA para identificar si una propiedad se encuentra dentro o fuera de la llanura aluvial de 100 años. Según definida por FEMA, una llanura aluvial de 100 años incluye las zonas que tienen una probabilidad anual del uno por ciento (1%) de inundarse en un año determinado. Luego del paso de grandes tormentas, como lo fueron los huracanes Irma y María, FEMA modifica los mapas FIRM/PFIRM, implementando los datos topográficos locales que probablemente cambiaron como resultado de dichas tormentas. Estas modificaciones se conocen como orientaciones (en inglés, “advisories”) y su aplicación garantiza que la región represente correctamente los riesgos de inundación más recientes. Poco después del huracán María, el FIRM/PFIRM actualizó los niveles de inundación base recomendados (**ABFE**, por sus siglas en inglés), adoptados por la Oficina de Gerencia de Permisos de Puerto Rico (**OGPe**) y la Junta de Planificación de Puerto Rico. Aunque los mapas ABFE de FEMA tienen parámetros más estrictos para la determinación de llanuras aluviales, estos no se utilizan para las tarifas de seguros de inundación, ya que el NFIP sigue determinando las mismas. Al FEMA proporcionar estudios y mapas ABFE o PFIRM, HUD o la entidad responsable deberá utilizar la más reciente de estas fuentes, a menos que el ABFE o el PFIRM permitan un nivel de inundación base (**BFE**, por sus siglas en inglés) más bajo

[38] 24 C.F.R. § 58.45.

que el FIRM y el Estudio de Seguro contra Inundaciones (**FIS**, por sus siglas en inglés) actuales.

Una mejora sustancial se define como:

1. Cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura cuyo costo sea igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del valor de mercado de la estructura, ya sea: (1) antes de iniciar la mejora o reparación o (2) si la estructura había sufrido daños y se estaba rehabilitando antes de que se produjera el daño;[39] o
2. Cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura que suponga un aumento de más de veinte por ciento (20%) en el número de unidades de vivienda en un proyecto residencial o en el número promedio máximo de clientes y empleados que puedan estar en el lugar en un momento dado para un proyecto comercial o industrial.

Las mejoras sustanciales no pueden definirse de manera que incluyan cualquiera de lo siguiente:

1. Cualquier proyecto de mejora de una estructura para que cumpla con las especificaciones de los códigos de salud, higiene o seguridad estatales o locales existentes y que sea únicamente necesario para garantizar unas condiciones de vida seguras; o
2. Cualquier modificación de una estructura incluida en el Registro Nacional de Lugares Históricos o en un Inventario Estatal de Lugares Históricos.

Las reparaciones estructurales, reconstrucciones o mejoras que no se ajusten a la definición de mejora sustancial se consideran "mejoras menores".

[39] Se utiliza el valor de tasación actual debido a la disponibilidad limitada de datos a nivel isla sobre los valores vigentes antes del desastre.

Las regulaciones federales prohíben las mejoras sustanciales cuando una propiedad está ubicada dentro de una llanura aluvial sin elevar o proteger contra inundaciones la estructura a la altura requerida por encima del BFE.[40]

Una vía de inundación regulada consiste tanto en el cauce de un río u otro flujo de agua como en las zonas de terreno adyacentes que deben ser reservadas para la descarga del nivel base de inundación sin aumentar acumulativamente el nivel de la superficie del agua más allá de la altura designada. Esta parte de la llanura aluvial es la que normalmente transportará el flujo de las aguas de una crecida durante una inundación y es típicamente el área de la llanura aluvial de mayor riesgo para las estructuras. No se puede aprobar ninguna asistencia financiera de HUD para cualquier acción ubicada en una vía de inundación a menos que se aplique una excepción enumerada en 24 C.F.R. § 55.8(a).

Le ley de Protección contra Desastres por Inundaciones de 1973, 42 U.S.C. § 4012a, requiere que los proyectos que reciben asistencia federal y están ubicados en un área identificada por FEMA como dentro de una llanura aluvial con una probabilidad anual de 1 por ciento/llanura aluvial de 100 años en el FIRM vigente, obtengan y mantengan un seguro contra inundaciones bajo el NFIP para estructuras asegurables. Para poder comprar un seguro contra inundaciones, la comunidad en la que se encuentra la propiedad debe estar participando en el NFIP. Si la comunidad no participa en el NFIP, no se puede utilizar la asistencia federal en esas áreas.

14.7 Requisitos del Programa de Seguro contra Inundaciones

Los proyectos ubicados en Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (**SFHA**, por sus siglas en inglés) (también conocidas como "llanuras aluviales de 100 años") en el FIRM actual que reciben ayuda bajo CDBG-MIT deben obtener y mantener un seguro de inundación por la cantidad y la duración establecida por el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones de FEMA. La Sección 102(1) de la Ley de Protección contra Inundaciones de 1973, 42 U.S.C. § 4012a, obliga a adquirir un seguro de inundación para

[40] Si el proyecto implica una mejora sustancial, las regulaciones del NFIP exigen que las estructuras afectadas se eleven hasta el BFE. Las leyes locales o las políticas del programa pueden exigir una elevación adicional (o "francobordo") más allá de los requisitos de elevación mínima establecidos por FEMA. Véase https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/floodplain-management/.

cualquier propiedad que reciba asistencia de HUD que se encuentre dentro de un Área Especial de Riesgo de Inundación.

La Sección 582 de la Ley de Reforma Nacional de Seguros contra Inundaciones de 1994, 42 U.S.C.A. § 5154a, según enmendada, sobre la asistencia prohibida en caso de desastres causados por inundaciones, implica una responsabilidad para un recipiente que reciba fondos CDBG-MIT o que designe fondos CDBG-MIT asignados anualmente para actividades de mitigación. Dicha responsabilidad consiste en informar a los propietarios que reciben asistencia en caso de desastre por la cual se activa el requisito de compra de un seguro de inundación de que tienen la responsabilidad legal de notificar a cualquier cesionario el requisito de obtener y mantener un seguro de inundación, y de que el propietario que transfiere puede ser responsable si no lo hace.

El requisito de mantener un seguro de inundación aplicará durante la vida de la propiedad, independientemente de la transferencia de titularidad de dicha propiedad.[41]

14.8 Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (SFHA)

El manejo de llanuras aluviales de SFHA para el Programa ha sido diseñado y se llevará a cabo de acuerdo con 24 C.F.R. Parte 55 y 24 C.F.R. § 58.6 (a) y (b). Los datos sobre llanuras aluviales (mapas más recientes disponibles) se revisan para determinar si un proyecto se encuentra dentro de una llanura aluvial de 100 años, una llanura aluvial de 500 años o una vía de inundación reglamentaria. El revisor ambiental debe documentar la zona aluvial, el número de panel del FIRM, el número de panel del PFIRM y la designación de niveles ABFE para la llanura aluvial (A/AE/AO), si procede; así como las fechas de entrada en vigor del Panel.

AFV no ofrecerá financiamiento para actividades ubicadas en una vía de inundación regulada. En el caso de las zonas “costeras de alto riesgo” (zonas “V” o “VE” en los mapas más recientes publicados por FEMA), la propiedad debe haber respetado las normas, los métodos y las técnicas de construcción vigentes al momento de la construcción original para ser elegible para el financiamiento. Las mejoras menores

[41] 42 U.S.C. § 4012a.

son elegibles para financiamiento si la estructura cumple con los requisitos anteriores. No se permite ninguna construcción, aparte de las mejoras menores, para ninguna estructura en una zona costera de alto riesgo. Los planos deben demostrar que el diseño cumple las normas aplicables a las zonas V de la normativa de FEMA, tal como lo exige HUD.

14.9 Preservación Histórica

El Programa reconoce el importante papel y valor de las propiedades históricas en el patrimonio cultural de Puerto Rico y las considera parte del plan para construir un Puerto Rico resiliente.

Si se considera que una propiedad tiene valor histórico según la Revisión Ambiental y/o la Oficina Estatal de Preservación Histórica de Puerto Rico (**SHPO**, por sus siglas en inglés), su asistencia de mitigación y las medidas de construcción deben cumplir las normas de rehabilitación y las guías para la rehabilitación de edificios históricos de la Secretaría del Interior de los Estados Unidos. Como resultado, el Programa analizará las propuestas de proyectos para determinar los costos directos permitidos que se financiarán en el marco del proyecto. Si se requiere financiamiento adicional para la selección de materiales para un proyecto específico debido al nivel de destreza de la mano de obra, la solicitud de financiamiento será evaluada por AFV en una evaluación de viabilidad técnica y, en algunos casos, también puede requerir la evaluación de Vivienda.

14.10 Ley para la Prevención del Envenenamiento por Plomo

Para cumplir satisfactoriamente los requisitos de la Revisión Ambiental, los proyectos financiados deben cumplir con la Ley para la Prevención del Envenenamiento por Plomo[42] y todas las regulaciones federales y locales relacionadas, incluidas la Regla de Prácticas Seguras para Trabajar con el Plomo (**LSHR**, por sus siglas en inglés) de HUD[43] y la Regla de Renovación, Reparación y Pintura (**RRP**) de EPA.[44] Además, todos los Proyectos deben cumplir con los requisitos de pruebas, autorización, reducción y disposición del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de Puerto Rico

[42] 42 U.S.C. §§ 4821-4846.
[43] 24 C.F.R. Parte 35.
[44] 40 C.F.R. Parte 745.

(**DRNA**), Reglamento para el Manejo Adecuado de Actividades de Pintura con Base de Plomo, Núm. 9098 de 16 de julio de 2019.

Estas regulaciones existen para abordar cualquier posible presencia de pintura a base de plomo u otros peligros relacionados con el plomo en las estructuras identificadas que reciben asistencia federal y para proteger contra la contaminación ambiental como resultado del manejo y disposición de materiales contaminados con plomo. Siempre que se utilicen fondos federales, como CDBG-MIT, para prestar asistencia a viviendas construidas antes de 1978, deberán tomarse medidas para abordar los peligros del plomo. Un riesgo de la pintura a base de plomo es cualquier condición que cause exposición al plomo por riesgos relacionados con el polvo, con el plomo en el suelo o con pintura a base de plomo deteriorada o presente en superficies masticables o superficies de fricción o de impacto, lo cual podría provocar efectos adversos en la salud humana.

El Programa requerirá una evaluación de pintura a base de plomo, llevada a cabo por un evaluador licenciado en pintura a base de plomo, en los edificios construidos antes de 1978, y una evaluación visual de todos los desarrollos posteriores a 1978. Además, el Programa requerirá que los Desarrolladores se adhieran a las prácticas de trabajo seguro con plomo en cumplimiento con 29 C.F.R. § 1926.62 para cualquier alteración de pintura a base de plomo.

14.11 Pruebas de Asbesto

Debido a la fuerza de sus fibras y a su resistencia al calor, el asbesto se ha utilizado en diversos materiales de construcción de edificios como aislante y como material resistente al fuego. El asbesto también se ha utilizado en una gran variedad de productos fabricados, sobre todo en materiales de construcción (tejas y baldosas para techos y suelos, productos de papel y productos de fibrocemento), productos de fricción (embrague de autos, frenos y piezas de transmisión), telas resistentes al calor, envases, juntas y revestimientos.

Las fibras de asbesto podrían liberarse al aire por la manipulación de materiales que contienen asbesto durante el uso de productos, trabajos de demolición, mantenimiento de edificios o viviendas, reparaciones y remodelaciones. La

exposición puede producirse cuando los materiales que contienen asbesto se mueven o sufren algún daño y liberan partículas y fibras al aire. La exposición al asbesto aumenta el riesgo de desarrollar enfermedades pulmonares.

En general, cuanto mayor es la exposición al asbesto, mayor es la posibilidad de desarrollar efectos nocivos para la salud. Los síntomas de una enfermedad pueden tardar varios años en desarrollarse tras la exposición.

Los Estándares Nacionales de Emisiones para Contaminantes Atmosféricos Peligrosos (**NESHAP**, por sus siglas en inglés) bajo la Ley de Aire Limpio y el Reglamento para el Control de la Contaminación Atmosférica, Reglamento Núm. 5300 del DRNA de 26 de julio de 1995, según enmendado por el Reglamento Núm. 9420 de 21 de noviembre de 2022, especifican las prácticas de trabajo con asbesto que deben seguirse durante las demoliciones y renovaciones de todas las estructuras, instalaciones y edificios. Los estándares NESHAP exigen que se notifique a la agencia estatal pertinente antes de cualquier demolición o renovación de edificios que puedan contener una cantidad límite de asbesto o de material que contenga asbesto. Por lo tanto, el Programa debe realizar una prueba de asbesto antes de llevar a cabo cualquier trabajo de reconstrucción.

Una prueba de asbesto ayuda a ubicar y describir los materiales que contienen asbesto en una estructura. El Programa llevará a cabo pruebas de asbesto exhaustivas mediante inspección de los edificios. Todas las pruebas de asbesto para el Programa serán realizadas por inspectores de asbesto certificados por la EPA o por el DRNA. Mediante las pruebas de asbesto, se inspeccionarán visualmente todos los materiales que se sospeche que contienen asbesto y que están asociados con el interior de los edificios, y se recogerán muestras para su análisis en laboratorio.

Durante el proceso de pruebas, se hará todo lo posible por recoger las muestras requeridas de la manera menos destructiva posible. La naturaleza de la inspección de asbesto será determinar la ubicación y el alcance de los materiales que contienen asbesto que podrían verse perturbados durante las actividades de reparación o demolición. Las muestras de los materiales que se presume contienen asbesto serán procesadas o analizadas en laboratorios acreditados para comprobar la presencia

de asbesto en materiales. La determinación del contenido de asbesto se realizará, según sea necesario, con microscopía de luz polarizada, conteo de puntos y microscopía electrónica de transmisión.

15 Fase de construcción

El Desarrollador debe comenzar la construcción a más tardar **sesenta (60) días** después de firmar el Acuerdo CDBG-MIT con AFV. En el caso de retrasos causados por eventos fuera del control del Desarrollador, la construcción puede comenzar dentro de **setenta y cinco (75) días**. Los retrasos adicionales más allá de los requisitos de tiempo antes mencionados se manejarán caso por caso.

15.1 Facturación y pagos

Al momento de la firma del Acuerdo CDBG-MIT con AFV, el Desarrollador deberá proporcionar prueba de pago de la fianza de cumplimiento, fianza laboral y fianza de pago de materiales antes del desembolso inicial. Previo al desembolso inicial de fondos CDBG-MIT, el Desarrollador deberá presentar prueba de cumplimiento de todos los requisitos de CDBG-MIT.

Los retiros de fondos se desembolsarán mensualmente. No se permiten desembolsos a menos que el Acuerdo CDBG-MIT esté firmado y fechado por ambas partes (AFV y el Desarrollador). El pago solo será permitido si el trabajo se ha completado dentro del período especificado en el contrato ejecutado y se han recibido todos los entregables requeridos.

15.2 Manejo del Contratista

El Desarrollador debe incluir las siguientes disposiciones como parte del contrato de construcción con el Contratista:

- El Contratista entregará a AFV copias de todos los subcontratos principales, órdenes de cambio y cualquier otro contrato, orden de compra o subcontrato que cubra mano de obra, materiales, equipo o mobiliario para la nueva construcción y/o rehabilitación;

- Los nombres de todos los individuos o entidades con las que el Contratista firme un contrato para nueva construcción, rehabilitación o el suministro de mano de obra o materiales.

Además, el Desarrollador reconocerá que AFV retendrá el diez por ciento (10%) de cada pago de construcción y reembolsará dicha retención sujeto a los términos del Acuerdo CDBG-MIT, las fianzas y el contrato de construcción. Todos los subcontratistas que utilice el Contratista en el desarrollo y construcción de nueva construcción y/o rehabilitación deberán ser razonablemente aceptables para AFV.

15.3 Monitoreo del Progreso de la Construcción

Mientras dure la construcción, el Desarrollador cumplirá con todas las restricciones, cláusulas y servidumbres que afecten el Predio, el interés del Desarrollador en el Predio o la nueva construcción y/o rehabilitación, y garantizará el cumplimiento de todas las condiciones materiales del Acuerdo.

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

- Inspeccionar la nueva construcción y/o rehabilitación y todos los materiales que se utilizarán en la construcción;
- Examinar todos los planos;
- Verificar el cumplimiento de todas las regulaciones intersectoriales aplicables y las Guías del Programa; y
- Cualquier otra actividad que AFV entienda necesaria para el éxito del Proyecto.

Hasta la fecha de conversión a un financiamiento permanente, el Desarrollador deberá presentar informes mensuales ante AFV, antes del 5to día de cada mes, que indiquen y evidencien el estado de progreso de la nueva construcción y/o rehabilitación en comparación con los estimados, así como cualquier otra información que AFV pueda solicitar razonablemente. Los informes se presentarán ante AFV de manera aceptable en cuanto a forma y contenido.

15.4 Solicitudes de Órdenes de Cambio

Dependiendo del porcentaje de finalización de cada proyecto y tras evaluar si algún retraso del proyecto puede afectar el cumplimiento de los plazos de CDBG-MIT, los Desarrolladores podrán ser responsables de cualquier brecha de capital que enfrenten. No se permitirán cambios de planes o especificaciones una vez que el Acuerdo CDBG-MIT se haya firmado, incluido cualquier aumento o disminución en la cantidad de trabajo a realizar o en los materiales, equipo o suministros que se proporcionarán sin la autorización expresa por escrito de AFV.

Solo se considerarán las solicitudes de órdenes de cambio si el Desarrollador demuestra que el cambio es necesario, razonable y no puede financiarse a través del presupuesto de contingencia del Proyecto o a través de fuentes de financiamiento distintas de CDBG-MIT. AFV evaluará todas las solicitudes de orden 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-MIT. La aprobación de las órdenes de cambio está sujeta a la discreción de AFV y a la disponibilidad de fondos CDBG-MIT. Las solicitudes de órdenes de cambio no deben resultar en un aumento de más del cinco por ciento (5%) del presupuesto aprobado en el Acuerdo CDBG-MIT ejecutado. Las solicitudes de órdenes de cambio para un aumento del valor del Acuerdo CDBG-MIT superior al cinco por ciento (5%) solo se tendrán en cuenta si los Desarrolladores pueden demostrar que la orden de cambio es necesaria debido a un cambio sustancial o inesperado de las circunstancias del Proyecto que está fuera del control del Desarrollador. Las solicitudes de órdenes de cambio superiores a un cinco por ciento (5%) se considerarán caso por caso.

Cualquier trabajo llevado a cabo fuera del alcance del trabajo aprobado sin autorización previa mediante una orden de cambio no será reembolsable en virtud del Acuerdo CDBG-MIT. El Desarrollador será responsable de todos los costos incurridos por actividades que van más allá del alcance del trabajo aprobado que sean realizadas sin autorización previa de orden de cambio debidamente autorizada.

15.5 Finalización Sustancial

Al momento de la Finalización Sustancial, el Desarrollador pagará las cantidades retenidas del Contratista de acuerdo con los términos del Acuerdo CDBG-MIT, el contrato de construcción y las fianzas. Para desembolsar los fondos, se requiere lo siguiente:

- Recibo del Permiso de Uso para la nueva construcción y/o rehabilitación y el relevo de la compañía de fianzas que emitió las fianzas.
- Recomendación escrita de AFV que confirme que:
    - Se ha completado la construcción de la nueva construcción y/o rehabilitación;
    - Todos los servicios básicos y carreteras necesarias se han terminado y están disponibles para su uso;
    - Se ha recibido evidencia satisfactoria de la aprobación de la nueva construcción y/o rehabilitación y la emisión de permisos por parte de todas las autoridades gubernamentales para la ocupación permanente, así como de los usos contemplados, en la medida en que dicha aprobación sea una condición para el uso y ocupación legal del proyecto.
- Si AFV lo solicita, se realizará una inspección final actualizada del Predio "según construidos" o "completados", certificada por AFV y la compañía de seguro de título, que muestre la nueva construcción y/o rehabilitación completada.
- Certificado del arquitecto, que confirme que la nueva construcción y/o rehabilitación se ha completado sustancialmente de acuerdo con los planos y reconozca el pago total de los servicios del arquitecto.
- Certificado del Desarrollador, en el que reconozca la nueva construcción y/o rehabilitación como completada.
- Desembolsos finales de pago de todas las personas que prestaron servicios esenciales, mano de obra o materiales para la nueva construcción y/o rehabilitación y certificados del Contratista y de los subcontratistas que reconozcan dichos pagos, incluida una declaración jurada.
- Cualquier otra evidencia o documentos que AFV considere razonablemente necesarios.

Para los fines del Programa LIHTC, los proyectos alcanzarán la finalización sustancial solo después de que todas las unidades estén cien por ciento (100%) completadas en construcción y se haya emitido un Permiso de Uso.

15.6 Fase de Alquiler

Cada proyecto financiado con un nueve por ciento (9%) de LIHTC debe ponerse en servicio antes del 31 de diciembre del segundo año posterior a la firma del Acuerdo de Traspaso de Créditos Asignados de LIHTC. De lo contrario, el Desarrollador puede perder los LIHTC. Para todos los proyectos financiados con LIHTC, una vez alcanzada la puesta en servicio, el Desarrollador tiene **un (1) año** para certificar la plena ocupación del proyecto. De lo contrario, los LIHTC se prorratearán por el número de unidades ocupadas, y la porción de unidades desocupadas puede resultar en la pérdida de los LIHTC.

Una vez que se aprueba la ocupación del proyecto, se inicia la fase de alquiler/arrendamiento (*rent-up/lease-up*). En esta fase, el Agente Administrador se encarga de facilitar el proceso de arrendamiento y de garantizar que los hogares de las unidades bajo LIHTC cumplan los requisitos de elegibilidad de ingresos. Para garantizar la elegibilidad, el Agente Administrador verificará todos los ingresos, las características del grupo familiar y cualquier circunstancia que pueda afectar la elegibilidad de los ingresos y el cumplimiento de los requisitos de LIHTC antes de firmar un contrato de arrendamiento.

Con el fin de facilitar este proceso, otras actividades pueden incluir la publicidad, el mantenimiento de una unidad modelo, la provisión de espacio de oficina *in situ* para el Agente Administrador y el personal, y cualquier otra actividad para alquilar la propiedad.

15.7 Requisitos de Ocupación

Para que se considere como una actividad de vivienda elegible para financiamiento bajo CDBG-MIT, las viviendas de alquiler deben estar ocupadas por hogares LMI. El alquiler debe considerarse "asequible" para cumplir con este criterio. HUD define "vivienda asequible" como una vivienda en la que el ocupante no paga más de treinta por ciento (30%) de los ingresos brutos por los costos de la vivienda, incluidos los

servicios básicos. Esto varía dependiendo de la ciudad. Para el Programa LIHTC-MIT, los alquileres asequibles se establecerán como el valor que resulte menor entre (1) el cálculo del Alquiler Alto de HOME (en inglés, "High HOME Rent"); (2) el máximo del treinta por ciento (30%) de los ingresos anuales para un hogar LMI; o (3) el nivel sobre el cual se condicionó la adjudicación de LIHTC. Para obtener orientación sobre la determinación de alquileres máximos y límites de ingresos para los proyectos LIHTC-MIT en Puerto Rico, HUD y AFV publican anualmente los límites.[45]

Los ingresos familiares en el momento de la mudanza no deben superar el límite de ingresos aplicable designado para la composición familiar de acuerdo con los requisitos de asequibilidad definidos por HUD. Antes de mudarse o tomar posesión de una unidad, el Desarrollador o el Agente Administrador debe certificar que la unidad familiar cumple los requisitos de ingresos. La certificación de los residentes después de la mudanza puede afectar a la capacidad del Desarrollador para reclamar créditos contributivos por la unidad. Para obtener orientación sobre cumplimiento, consulte la sección *Compliance Monitoring Plan* del QAP vigente, disponible en el portal oficial: https://www.afv.pr.gov.

Si los ingresos de una familia aumentan después de mudarse, la familia no queda descalificada para permanecer en la unidad, aun cuando el aumento supere los requisitos de ingresos de la unidad. En edificios que tienen una combinación de unidades con créditos contributivos y otros tipos de unidades (como las unidades a tarifa del mercado), el Desarrollador debe seguir la "regla de la próxima unidad disponible". Esto significa que si los ingresos de un inquilino en una unidad con LIHTC aumentan a más del ciento cuarenta por ciento (140%) del AMI, la siguiente unidad disponible debe alquilarse a alguien dentro del nivel de ingresos apropiado para la admisión. Sin embargo, el inquilino con el aumento de ingresos aún es elegible para permanecer en su unidad.

Todos los Desarrolladores que tengan contrato con AFV deben cumplir con las leyes federales, estatales y locales que prohíben la discriminación por motivos de discapacidad, incluyendo, pero no limitado a la Ley Federal de Derechos Civiles de

[45] Para conocer los límites de ingresos del año fiscal 2025 para Puerto Rico, consulte https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/.

1964 (Título VI), 42 U.S.C. § 2000d *et seq.*, la FHA, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, 29 U.S.C. § 701 *et seq.,* y la Ley ADA. Además, los Desarrolladores no pueden discriminar a las familias que reciban vales y deben aceptar inquilinos con vales de Sección 8.

Todos los proyectos nuevos y existentes de LIHTC con unidades totalmente accesibles para ser ocupadas por personas con discapacidades motrices y/o sensoriales deberán proporcionar acceso a esas unidades de manera preferencial de la siguiente manera:

- Se dará preferencia al ocupante de otra unidad dentro del mismo proyecto que tenga discapacidades que requieran las funcionalidades de accesibilidad de la unidad desocupada y que esté ocupando una unidad que carezca de dichas funcionalidades.
    - Si no existe tal ocupante, se dará preferencia a un solicitante elegible y calificado de la lista de espera que tenga alguna discapacidad que requiera las funcionalidades de accesibilidad de la unidad desocupada.
- Si la unidad se ofrece a un solicitante sin condiciones de discapacidad que requieran las funcionalidades de accesibilidad de la unidad, el Desarrollador y/o Administrador deberá exigir que el Solicitante esté de acuerdo (y deberá incorporar el VCA aplicable en el contrato de arrendamiento) para pasar a una unidad no accesible siempre que esté disponible y mediante notificación por escrito.

Los Desarrolladores y los Agentes Administradores adoptarán los medios adecuados para garantizar que la información sobre la disponibilidad de unidades accesibles llegue a las personas elegibles con discapacidades y tomarán medidas razonables y no discriminatorias para maximizar la utilización de dichas unidades por parte de las personas elegibles.

15.8 Cumplimiento Normativo

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

Si el Desarrollador no cumple con los estatutos y reglamentos federales o con los términos y condiciones del Acuerdo CDBG-MIT, AFV podrá tomar una o más de las siguientes medidas:

- Adoptar medidas correctivas, como retener temporalmente los pagos en efectivo sujeto a que el Desarrollador corrija la deficiencia;
- Desautorizar todo o parte del costo de la actividad o acción que no esté en cumplimiento;
- Iniciar procedimientos de suspensión o exclusión autorizados en 2 C.F.R. Parte 180 - Directrices de la OMB para las agencias sobre inhabilitación y exclusión en todo el Gobierno (no relacionadas con la adquisición);
- Retener adjudicaciones federales futuras para el proyecto o programa; o
- Emprender las acciones que se consideren necesarias y que estén legalmente disponibles.

El Contratista cooperará y entregará datos o documentos en relación con la nueva construcción y/o rehabilitación a AFV según requerido. AFV se reserva el derecho de solicitar copias de todos los contratos, facturas de venta, declaraciones, vales recibidos o acuerdos, incluyendo, pero no limitándose, a los siguientes casos:

- El Desarrollador reclama la titularidad de cualquier material, elemento fijo o artículo incorporado en la nueva construcción y/o rehabilitación;
- Sujeto al gravamen hipotecario; o
- Costos incurridos con derecho a fondos CDBG-MIT.

15.9 Administración Financiera

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

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

- Todos los impuestos, primas de seguros, gravámenes, intereses de garantía u otras reclamaciones o cargos contra el Predio, el interés del Desarrollador en el Predio o la nueva construcción y/o rehabilitación; y
- Todos los costos asociados con la realización del trabajo requerido, tanto dentro del espacio que será ocupado por la nueva construcción y/o rehabilitación, como en el espacio público fuera de los límites de la propiedad, para garantizar la ocupación legal con los fines contemplados en el Acuerdo Operación.

El Desarrollador mantendrá un sistema estándar y moderno de contabilidad para sus transacciones y asuntos comerciales, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados, y permitirá que AFV o cualquiera de sus agentes o representantes tenga acceso y examine sus libros y recibos en cualquier momento durante el horario laborable y haga copia de todos y cada uno de dichos libros y registros. El Desarrollador también deberá aceptar que sus libros sean auditados anualmente por una compañía de contabilidad acreditada en Puerto Rico.

El Desarrollador deberá, dentro de los **ciento veinte (120) días** posteriores al final de su año fiscal, proporcionar a AFV sus estados financieros auditados sin ninguna calificación o excepción razonablemente considerada significativa por AFV. Además, es posible que se requiera que el Desarrollador proporcione un estado financiero no auditado firmado por su socio administrador.

El Desarrollador mantendrá el Predio, el interés del Desarrollador en el Predio y la nueva construcción y/o rehabilitación libre de todo gravamen, cargo, reclamación, defecto y carga, excepto la hipoteca, las cláusulas restrictivas de AFV y otros que hayan sido aprobados previamente por escrito por AFV.

A solicitud de AFV, el Desarrollador deberá ejecutar, entregar, obtener y proporcionar, a su propio costo, los documentos que puedan ser necesarios para:

- Perfeccionar y mantener la hipoteca, el gravamen, la garantía prendaria y otros documentos del préstamo; y
- Completar plenamente las transacciones contempladas en el Acuerdo CDBG-MIT y mantener el principal de la hipoteca y los créditos adicionales del

acuerdo en cantidades que, a discreción exclusiva pero razonable de AFV, garanticen plenamente el pago y cumplimiento de todas las deudas, responsabilidades y obligaciones en virtud del Acuerdo y otros documentos del préstamo.

15.10 Consideraciones Legales

El Desarrollador notificará con prontitud a AFV cualquier reclamo, demanda, procedimiento o asunto presentado en contra de o dado a conocer al Desarrollador que, de resolverse en su contra o de otra manera, pueda afectar de forma material el Predio, el interés del Desarrollador en el Predio, la nueva construcción y/o rehabilitación, o la condición económica o los asuntos de negocios del Desarrollador.

El Desarrollador indemnizará, defenderá y eximirá de responsabilidad a los funcionarios de AFV y Vivienda de todas las pérdidas, responsabilidades, costos y gastos (incluyendo honorarios razonables de abogados) que AFV y Vivienda puedan sufrir como resultado de cualquier reclamo o demanda presentada por cualquier corredor, intermediario, agente o entidad similar que presente una reclamación a través de, o como resultado de, negociaciones con el Desarrollador en relación con la adquisición del interés del Desarrollador en el Predio, en la construcción y/o rehabilitación o en relación con la ejecución del Acuerdo CDBG-MIT o la consumación de las transacciones allí contempladas, y las obligaciones del Desarrollador sobrevivirán a la expiración o terminación del Acuerdo.

16 Cierre del Proyecto

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

Los registros también deben salvaguardarse para demostrar que los alquileres cobrados en las unidades reservadas estén sujetas a restricciones y ocupadas por grupos familiares elegibles por ingresos por un mínimo de:

1. **Quince (15) años** para la rehabilitación o reconstrucción de proyectos de alquiler multifamiliares con **ocho (8)** o más unidades, o un periodo de uso más largo establecido en la Sección 42 del IRC; o
2. **Veinte (20) años** para nueva construcción de proyectos de alquiler multifamiliares con **cinco (5)** o más unidades, o un periodo de uso más largo establecido en la Sección 42 del IRC.[46]

Los representantes autorizados de AFV monitorearán los proyectos subvencionados con fondos CDBG-MIT. Vivienda brindará supervisión según se estime necesario.

16.1 Monitoreo de cumplimiento

Se informa a los Desarrolladores que se requiere que AFV monitoree el cumplimiento. AFV y/o Vivienda monitorearán todos los proyectos para asegurar que el Programa logre su propósito y objetivos. En el caso de los proyectos aprobados, se deben presentar informes mensuales de progreso. Los Desarrolladores deben cumplir con las obligaciones de presentación de informes, registros y auditoría.

El QAP de AFV incluye un Plan de Monitoreo de Cumplimiento, de conformidad con los requisitos establecidos en 26 U.S.C. § 42. AFV notificará por escrito al Desarrollador y, según sea necesario, al Servicio de Impuestos Internos de los Estados Unidos (**IRS**, por sus siglas en inglés) u otras agencias federales de cualquier incumplimiento con el Programa LIHTC. Además, independientemente del estado del incidente de incumplimiento (resuelto o no), todos los incidentes relacionados con leyes y reglamentos de LIHTC se informarán al IRS.

De acuerdo con el Plan de Monitoreo de Cumplimiento del QAP, los Desarrolladores o Agentes Administradores deben proporcionar:

---

[46] Para procurar la consistencia entre las asignaciones de subvenciones, Vivienda ha adoptado para el Programa LIHTC-MIT los requisitos para los periodos de asequibilidad de CDBG-DR en el Registro Federal Vol. 83, Núm. 157 (14 de agosto de 2018), 83 FR 40314. Para los periodos de uso de la Sección 42, véase 26 U.S.C. § 42.

- Certificaciones anuales de inquilinos de ingresos bajos calificados, incluidos los ingresos del inquilino y el cargo por alquiler;
- El número de unidades de ingresos bajos que califican; y
- Cualquier otra información pertinente para determinar el cumplimiento.[47]

Para facilitar el monitoreo, AFV y sus delegados tendrán acceso a toda la información del proyecto, incluidos, entre otros, el acceso físico al proyecto, los registros financieros y la información de los inquilinos a fin de monitorear el cumplimiento de 26 U.S.C. § 42 y los requisitos de CDBG-MIT.

16.2 Documentos Adicionales

A lo largo del Programa, AFV puede solicitar documentos adicionales a los Desarrolladores para evaluar las solicitudes de proyectos o para cumplir con las leyes y los reglamentos estatales y federales aplicables.

17 Derechos civiles y no discriminación

Como programa que recibe fondos CDBG-MIT, se implementará de manera tal que no se le niegue a nadie la oportunidad de participar, acceder o beneficiarse del Programa por razón de cualquier clase protegida designada a nivel federal o local. AFV y Vivienda han adoptado varias políticas a las que tanto estas como sus adjudicatarios y todos los contratistas deben atenerse al diseñar y ejecutar el Programa. Todas las políticas del Programa CDBG-DR/MIT están disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda: https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/ y https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/.

17.1 Mercadeo afirmativo y Equidad en la Vivienda e Igualdad de Oportunidades (FHEO)

La Política de Equidad en la Vivienda e Igualdad de Oportunidades (**FHEO**, por sus siglas en inglés) del Departamento de la Vivienda establece requisitos y ofrece orientación para garantizar que los programas CDBG-DR/MIT no discriminen a clases

[47] Para conocer los requisitos de cumplimiento específicos para el Programa LIHTC, consulte el Plan de Monitoreo de Cumplimiento más actual en: https://www.afv.pr.gov.

protegidas de personas. En esta política se incluye un resumen de todas las leyes relacionadas con los derechos civiles y contra la discriminación que deben cumplirse, las estrategias y requisitos de mercadeo afirmativo de los programas ante posibles participantes, el manejo de quejas por discrimen, los requisitos de igualdad de oportunidades en el empleo, los requisitos de comunicación, los requisitos de retención de documentos y otra información fundamental para garantizar que el diseño y la implementación del Programa LIHTC-MIT se den en cumplimiento.

AFV será responsable de la administración del Programa y tomará medidas para fomentar el mercadeo afirmativo y garantizar la accesibilidad al Programa, como se indica a continuación:

1. Identificar los grupos a los que pretende servir dentro del Programa, evaluar qué grupos y/o clases protegidas están históricamente desatendidos y tienen menos probabilidades de solicitar al Programa y emplear estrategias de mercadeo afirmativo para fomentar la participación de estos grupos en el Programa.
2. Conservar la documentación de todas las medidas de mercadeo utilizadas, incluidas copias de todos los anuncios y avisos que se pongan a disposición del público, cuando así se solicite.
3. Ofrecer los acomodos razonables que sean necesarios para que el Programa sea accesible a las personas con discapacidad, celebrar reuniones informativas y reuniones de admisión de solicitudes en persona en edificios o zonas que cumplan con la Ley ADA y ofrecer asistencia adecuada a las personas con discapacidad auditiva o visual cuando lo soliciten.
4. Utilizar el logo de Vivienda Justa en la publicidad, colocar públicamente carteles y anuncios de Vivienda Justa y ofrecer información relacionada para informar al público en general de sus derechos y de las obligaciones de AFV y Vivienda en virtud de los reglamentos de Vivienda Justa.
5. Monitorear la participación en el Programa para evaluar cómo están funcionando las estrategias de mercadeo y asegurar que las clases protegidas de personas no sufran discriminación, ya sea intencional o no.

Además del mercadeo a través de medios de comunicación ampliamente disponibles, AFV tomará las siguientes medidas:

- Hacer anuncios en medios de comunicación que ofrezcan un acceso exclusivo a las personas consideradas miembros de las clases protegidas en virtud de la FHA.
- Las solicitudes se aceptarán digitalmente para que el Programa sea accesible. Se proporcionarán servicios de interpretación de idiomas, cuando así se solicite.

La Política FHEO está disponible en inglés y español en el sitio web de Vivienda en https://recuperacion.pr.gov/en/fair-housing/ y https://recuperacion.pr.gov/fair-housing/.

17.2 Política de Acomodo Razonable

La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, según enmendada, 29 U.S.C.S. § 794, exige que los propietarios y administradores de cualquier proyecto que reciba una adjudicación en virtud del Programa LIHTC-MIT realicen acomodos y modificaciones razonables para las personas con discapacidad. El propósito de la Sección 504 es evitar la discriminación y garantizar que estas personas tengan la misma oportunidad de acceder y disfrutar de los beneficios del Programa. Las solicitudes de acomodo razonable (cambios en una norma, política, práctica o servicio) y modificaciones razonables (cambios estructurales en un edificio o vivienda) surgen con mayor frecuencia en los programas de vivienda. Sin embargo, la Sección 504 aplica a todos los programas y actividades financiados por el gobierno federal. Un acomodo razonable es un cambio, modificación, alteración o adaptación de una política, procedimiento, práctica, programa o instalación que ofrece a una persona calificada con una discapacidad la oportunidad de participar o beneficiarse de un programa (de vivienda o no) o actividad. En el caso de la vivienda, tales adaptaciones pueden incluir las necesarias para que la persona con discapacidad utilice y disfrute de una vivienda, incluidos los espacios públicos y de uso común.

AFV y los Agentes Administradores deben evaluar las solicitudes de acomodos razonables para determinar si se puede dar cabida a las solicitudes y de qué manera.

AFV y sus agentes pueden denegar la solicitud si constituye una modificación fundamental de la naturaleza del Programa o una carga financiera y administrativa indebida. La determinación de no otorgar acomodo razonable no se tomará sin el consentimiento del Administrador de la Sección 504 de AFV. El Administrador de la Sección 504 es la persona que AFV designa como responsable de garantizar que AFV cumpla las leyes federales, estatales y locales que protegen los derechos de las personas con discapacidad.

Vivienda y AFV, incluidos sus Desarrolladores, crearán y mantendrán un registro de acomodos razonables y modificaciones donde documentarán la siguiente información: (1) fecha y hora de la consulta o solicitud de acomodo/modificación; (2) naturaleza de la consulta o solicitud; (3) medidas adoptadas; (4) si se rechazó la solicitud o se introdujo una modificación en los acomodos solicitadas inicialmente; y (5) documentación que refleje la disposición final de cada solicitud. Vivienda ha adoptado la Política de Acomodo Razonable que deben seguir todos los subrecipientes y desarrolladores, así como por sus contratistas y subcontratistas en el manejo de solicitudes de modificación y acomodos razonables. Esta Política y todas las políticas del Programa CDBG-DR/MIT están disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda en https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/ general-policies/ y https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/.

17.3 Acceso al Idioma

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

https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/ general-policies/ y https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/.

18 Normas laborales

Los proyectos que reciban fondos CDBG-MIT deberán cumplir las leyes federales sobre normas laborales, incluida la Ley Davis-Bacon de 1931, según enmendada, 40 U.S.C. § 3141 *et seq.,* y Leyes Relacionadas (**DBRA**, por sus siglas en inglés); la Ley de Normas Justas de Trabajo de 1938 (**FLSA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, 29 U.S.C. § 201 *et seq.*; la Ley de Horas de Trabajo bajo Contrato y Normas de Seguridad (**CWHSSA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, 40 U.S.C. § 3701 *et seq*., y la Ley Copeland Antisobornos, según enmendada, 40 U.S.C. § 3145 *et seq*. En conjunto, estas leyes garantizan que los trabajadores cobren el salario vigente y reciban un trato justo por parte de los empleadores que reciben fondos CDBG-MIT para ejecutar las actividades del Programa. Cada una de estas leyes exige prácticas importantes de retención de documentos para garantizar su cumplimiento y permitir la elaboración de informes precisos y eficaces, según requeridos por Vivienda.

Vivienda ha adoptado la Política sobre la Ley Davis Bacon y las Leyes Relacionadas que deben seguir todos los contratistas y subcontratistas en la realización de obras de construcción financiadas total o parcialmente con fondos CDBG-DR/MIT. Esta política está disponible en inglés y español en el sitio web de Vivienda en https://recuperacion.pr.gov/en/download/davis-bacon-and-related-acts-policy/ y https://recuperacion.pr.gov/download/politica-sobre-la-ley-davis-bacon-y-las-leyes-relacionadas/. Para el resto de normas laborales, véanse las Guías Intersectoriales de Vivienda, disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda en https://recuperacion.pr.gov/en/download/cross-cutting-guidelines/ y https://recuperacion.pr.gov/download/guias-intersectoriales/.

19 Requisitos de la Sección 3

De conformidad con el aviso de HUD en 84 FR 45838, todas las entidades que reciban fondos CDBG-MIT, incluidos los recipientes, adjudicatarios, contratistas, subcontratistas y/o desarrolladores, deberán cumplir con la Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1968, según enmendada, 12 U.S.C. § 1701u, y las

regulaciones que la implementan en 24 C.F.R. Parte 75. La Sección 3 garantiza que el empleo y otras oportunidades económicas generadas por cierta asistencia financiera de HUD se dirijan, en la mayor medida posible y de manera consistente con las leyes y regulaciones federales, del Gobierno de Puerto Rico y locales existentes, a personas y negocios elegibles bajo la Sección 3.

Las disposiciones, incluidos los requisitos de presentación de informes, aplican a los proyectos de Sección 3 que reciban más de $200,000 en asistencia de CDBG-MIT o más de $100,000 en casos de proyectos designados como de riesgo por plomo. Además, los requisitos de la Sección 3 aplican a todos los programas que reciben asistencia económica para vivienda pública, independientemente de la cantidad de asistencia recibida por parte de HUD.

La Política sobre Sección 3 de Vivienda y todas las políticas generales de CDBG-DR/MIT están disponibles en inglés y español en: https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/ y https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/.

20 Empresas de Minorías, Mujeres, Veteranos y Zonas de Excedente Laboral (M/WBE/VOBE/Labor Surplus)

Según las regulaciones establecidas en el 2 C.F.R. § 200.321, todos los recipientes, subrecipientes, contratistas, subcontratistas y/o desarrolladores financiados total o parcialmente con asistencia económica de CDBG-MIT deben garantizar que, cuando sea posible, los contratos y otras oportunidades económicas se dirijan a empresas de minorías (**MBE**, por sus siglas en inglés), a empresas de mujeres (**WBE**, por sus siglas en inglés), conjuntamente **M/WBE**, por sus siglas en inglés, empresas propiedad de veteranos (**VOBE**, por sus siglas en inglés) y a empresas ubicadas en zonas con excedente de mano de obra, según la lista del Departamento del Trabajo de los Estados Unidos. Esta sección destaca algunos de los aspectos principales de esta regulación. Vivienda ha establecido una guía completa de políticas para la implementación de los requisitos M/WBE, disponible en el sitio web de Vivienda. Esta sección no sustituye las directrices establecidas en la Política M/WBE.

Una MBE se define como aquella en la que una o más personas de minorías o en desventaja social y económica son propietarias y controlan por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de la empresa. Dicha desventaja puede ser por motivos culturales, raciales, circunstancias económicas crónicas u otras causas similares.

Las WBE son aquellas en las que una o más mujeres que son ciudadanas estadounidenses o extranjeras con residencia legal en los Estados Unidos son propietarias y controlan por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de la empresa; cuya formación empresarial y domicilio comercial se encuentra en los Estados Unidos o sus territorios, y cuyo manejo y operaciones diarias están controlados por una mujer con experiencia en la industria.

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

El cumplimiento de estas disposiciones implica la adopción de acciones afirmativas razonables para fomentar la participación de los tipos de empresas mencionadas. Entre dichas acciones se incluye, sin limitarse a:

- Mantener y utilizar listas actualizadas de proveedores que incluyan estos tipos de empresas;
- Ofrecerles oportunidades equitativas de participar en procesos de licitación o solicitud de propuestas siempre que sean elegibles;
- Dividir las transacciones de adquisiciones con el fin de permitir la mayor participación posible de este tipo de empresas;
- Establecer cronogramas o condiciones de entrega que faciliten la participación de este tipo de empresas; y
- Coordinar con entidades como SBA y la Agencia de Desarrollo de Empresas de Minorías del Departamento de Comercio de los Estados Unidos (**MBDA**, por sus siglas en inglés) y fomentar la participación de este tipo de empresas en las oportunidades de contratación financiadas con fondos CDBG-MIT;
- Requerir que todo contratista que reciba fondos federales aplique las disposiciones de esta sección en sus subcontratos.

El cumplimiento se garantiza exigiendo, según proceda, a los subrecipientes, contratistas, subcontratistas y/o desarrolladores adopten todas las medidas razonables y documentadas para fomentar la participación de M/WBE, VOBE y zonas con excedente de mano de obra en las oportunidades de contratación financiadas con fondos CDBG-MIT.

Si, tras realizar esfuerzos de buena fe, un subrecipiente, contratista, subcontratista y/o desarrollador no puede cumplir los objetivos de participación establecidos por el PRDOH, podrán presentar una solicitud de exención. La solicitud deberá indicar las razones por las cuales no puede cumplir con alguno o con todos los requisitos de participación, además de una explicación sobre los esfuerzos de buena fe que se llevaron a cabo. Para más información, sobre los requisitos específicos aplicables a empresas de minorías y mujeres consulte la Política M/WBE de Vivienda, disponible en inglés y español en https://recuperacion.pr.gov/en/download/mwbe-policy/ y https://recuperacion.pr.gov/download/politica-mwbe/.

21 Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación

Como programa subvencionado por HUD, el Programa LIHTC-MIT debe administrarse de acuerdo con la Ley de Políticas de Asistencia Uniforme para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (**URA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, 42 U.S.C. § 4601 *et seq.*; las regulaciones que la implementan en 49 C.F.R. Parte 24; y la Sección 104(d) de la Ley HCDA, excepto cuando HUD haya ofrecido exenciones o requisitos alternativos. El objetivo principal de estas leyes y reglamentos es proporcionar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyos bienes inmuebles son adquiridos o que sean desplazadas por razón de proyectos financiados con fondos federales.

Toda la cartera de programas CDBG-MIT de Vivienda, incluido este Programa, está sujeta a las regulaciones de la Ley URA. Los proyectos financiados por el Programa que incluyan actividades que provoquen el desplazamiento deben cumplir con todos los reglamentos aplicables de la Ley URA para notificar a los dueños de propiedades, empresas e inquilinos que podrían estar sujetos a quedar desplazados. Las personas y las entidades que califican como “personas desplazadas” podrían ser elegibles para

recibir beneficios de asistencia para reubicación, lo cual debe contabilizarse en los presupuestos de los proyectos.

La Guía de Asistencia Uniforme de Reubicación y Plan de Anti-desplazamiento Residencial y Asistencia para Reubicación (**Guía URA & ADP**) está disponible en inglés y español en el sitio web de Vivienda en https://recuperacion.pr.gov/en/download/ura-adp-guidelines/ y https://recuperacion.pr.gov/download/guias-ura-adp/.

22 Ingresos del Programa

A los fines del Programa CDBG-MIT, los ingresos del Programa se definen como los ingresos brutos generados por el uso de los fondos CDBG-MIT recibidos por un gobierno estatal o local, excepto los ingresos netos provenientes del uso o alquiler de bienes inmuebles de propiedad de un estado, gobierno local o subrecipiente de este, construidos o mejorados con fondos CDBG-MIT. Los Ingresos del Programa se calcularán a base de los ingresos atribuibles a la porción de cada Proyecto LIHTC financiada con fondos CDBG-MIT.

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

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

23 Recaptura de Fondos

Pueden darse casos en los que un Subrecipiente o Solicitante deba devolver al Programa la totalidad o parte de los fondos adjudicados. El Programa es responsable de recuperar fondos duplicativos, fondos otorgados a Subrecipientes o Solicitantes que no estén en cumplimiento, fondos identificados como posibles pagos en exceso y fondos otorgados debido a información fraudulenta proporcionada por

Subrecipientes o Solicitantes, entre otras circunstancias. Se revisarán y conciliarán todos los documentos de los Subrecipientes y Solicitantes para garantizar que cumplan con los requisitos del Programa y las normas federales.

Una vez se determine que el Subrecipiente o Solicitante debe devolver los fondos de la subvención CDBG-MIT, deberá reembolsar los fondos de manera oportuna. Se espera que todos los reembolsos se hagan en su totalidad como una cantidad global.

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

24 Disposiciones generales

24.1 Alcance de las Guías del Programa

Este documento establece la política que rige el Programa. Estas Guías tienen por objeto ayudar y orientar la actividad del Programa en su implementación y cierre y no deben interpretarse como instrucciones exhaustivas. Todas las actividades del Programa deben cumplir con las políticas aquí expuestas. Además, todo el personal del Programa debe respetar los procedimientos programáticos establecidos y todas las leyes y reglamentos federales y estatales en vigor, según aplique, en la ejecución de las actividades del Programa.

No obstante, Vivienda se reserva la facultad de autorizar, a su sola discreción, la concesión de beneficios del Programa a cualquier Solicitante, solo cuando circunstancias excepcionales no contempladas en las Guías lo ameriten. Dicha facultad se ejercerá caso por caso en cumplimiento de los requisitos locales, estatales y federales. Vivienda no tiene ninguna obligación de conceder los beneficios del Programa en dichos casos.

24.2 Enmiendas a las Guías del Programa

Vivienda se reserva el derecho de modificar las políticas establecidas en estas Guías si las mismas, tal como están escritas, no reflejan la política pretendida o hacen que los procedimientos sean impracticables, entre otras circunstancias. Si se aprueba

una versión enmendada de estas Guías, la versión enmendada sustituye plenamente a todas las demás versiones anteriores y debe utilizarse como base a la hora de evaluar cualquier situación que se produzca en la aplicación y/o continuación del Programa a partir de la fecha de su emisión, es decir, la fecha que aparece en la portada de las Guías. Cada versión de las Guías del Programa contendrá un registro de control de versiones detallado en el que se indicará cualquier enmienda, inclusión y/o cambio sustancial.

24.3 Extensión de plazos

El Programa podría extender los plazos, caso por caso. El Programa puede negarse a extender un plazo si dicha extensión pone en riesgo el calendario de finalización del Programa o el calendario de un proyecto individual. Esto aplica estrictamente a los plazos o los términos establecidos del Programa. En ningún caso la facultad de extender los plazos aplica a los términos de tiempo establecidos en estas Guías o en cualquier ley o reglamento federal o estatal aplicable.

24.4 Periodos de tiempo establecidos

A menos que se especifique lo contrario, todos los periodos de tiempo establecidos que se abordan en esta y en todas las Guías del Programa CDBG-DR y CDBG-MIT se considerarán días calendario. Con relación a ello, Vivienda, como recipiente de los fondos, seguirá la Regla 68.1 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 68.1.

24.5 Notificaciones escritas

Todas las determinaciones del Programa serán notificadas por escrito. Si un Solicitante entiende que se ha tomado alguna determinación que no esté por escrito, puede solicitar que se haga por escrito y que se justifique debidamente.

24.6 Conflictos de Interés

Como se indica en 84 FR 45838, 45845, las regulaciones federales exigen que los recipientes estatales, en la administración directa de la Subvención y en los medios para llevar a cabo actividades elegibles, sean responsables de los requisitos administrativos del programa, incluidos los establecidos en 24 C.F.R. §570.489(h) relacionados con los conflictos de interés.

Las actividades asistidas por CDBG-MIT podrían estar regidas por varias leyes federales y estatales sobre los conflictos de interés. Por tanto, Vivienda ha promulgado la Política de Conflictos de Interés y Estándares de Conducta (**Política COI**, por sus siglas en inglés) de conformidad con los siguientes reglamentos federales y estatales aplicables:

- Regulaciones sobre los conflictos de interés de HUD, 24 C.F.R. § 570.611;
- Requisitos administrativos uniformes, principios de costos y requisitos de auditoría para las subvenciones federales, 2 C.F.R. Parte 200, en § 200.112 y § 200.318 (c)(1);
- Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, 3 LPRA § 441 *et seq.*;
- Código Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico, Ley Núm. 2-2018, según enmendada; 3 LPRA § 1881 *et seq.*; y
- Ley Orgánica de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico, Ley Núm. 1-2012, según enmendada, 3 LPRA § 1854 *et seq*.

La Política COI establece la responsabilidad de Vivienda, en su rol como recipiente, de identificar, evaluar, divulgar y gestionar los conflictos de interés aparentes, potenciales o reales relacionados con proyectos, actividades y/o operaciones financiadas por CDBG-DR/MIT. De acuerdo con 24 C.F.R. § 570.489, la Política COI también incluye normas de conducta para los empleados que participan en la adjudicación o administración de contratos.

Tal como se define en la Política COI, un conflicto de interés es una situación en la que cualquier persona que sea un servidor, empleado, consultor, agente, oficial o funcionario público, o un funcionario electo o designado de Vivienda o de cualquier agencia pública designada o de los subrecipientes que reciben fondos bajo los Programas CDBG-DR/MIT, podría obtener un beneficio o interés económico o personal que es o puede ser razonablemente incompatible con el interés público, ya sea para sí o junto con quienes haga negocios, o una organización que emplee o esté por emplear a cualquiera de las partes aquí indicadas o a un miembro de su unidad familiar, durante su mandato o durante los **dos (2) años** subsiguientes.

Vivienda no tolerará tales conflictos de interés. Los funcionarios del Programa, sus empleados, agentes y/o delegados están sujetos a las leyes y reglamentos estatales de ética, lo cual incluye, entre otras disposiciones, a la Ley Núm. 1-2012, según enmendada, en lo que respecta a su conducta en la administración, concesión de adjudicaciones y actividades del Programa.

Según la Ley Núm. 1-2012, ningún empleado público podrá intervenir, directa o indirectamente, en cualquier asunto en el que tenga un conflicto de interés que pueda redundar en su beneficio. Ningún empleado público podrá intervenir, directa o indirectamente, en un asunto en el que algún miembro de su unidad familiar, pariente, pareja o miembro del hogar tenga un conflicto de interés que pueda redundar en beneficio de cualquiera de ellos. En el caso de que cualquier relación antes mencionada haya terminado durante los **dos (2) años** anteriores al nombramiento del empleado público, este no podrá intervenir, directa o indirectamente, en ningún asunto relacionado con estas hasta transcurridos **dos (2) años** desde su nombramiento. Esta prohibición se mantendrá en vigor en la medida en que existan vínculos beneficiosos con el empleado público. Una vez terminados estos vínculos beneficiosos, el empleado público no podrá intervenir, directa o indirectamente, en dicho asunto hasta que hayan transcurrido **dos (2) años**.

La declaración anterior de conflicto de interés no necesariamente impide que los funcionarios del Programa de Vivienda, sus empleados, agentes y/o delegados reciban asistencia del Programa. Caso por caso, los funcionarios del Programa de Vivienda, sus empleados, agentes y/o delegados podrían seguir siendo elegibles para solicitar y recibir asistencia del Programa si el Solicitante cumple con todos los criterios de elegibilidad del Programa, tal como se indica en estas Guías. Los oficiales del Programa de Vivienda, sus empleados, agentes y/o delegados deben divulgar su relación con Vivienda al momento de presentar su solicitud.

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

24.7 Participación Ciudadana

A lo largo de la duración de la Subvención, serán bienvenidos todos los comentarios de los ciudadanos sobre el Plan de Acción publicado por Vivienda, cualquier enmienda sustancial del Plan de Acción, los informes de desempeño y/u otros asuntos relacionados con la administración general de los fondos CDBG-DR/MIT, incluidos todos los programas financiados por esta Subvención.

Los comentarios de los ciudadanos pueden presentarse por cualquiera de los siguientes medios:

- **Por teléfono:** 1-833-234-CDBG o 1-833-234-2324 (TTY: 787-522-5950)
  Horario de atención: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.
- **Por correo electrónico a:** infoCDBG@vivienda.pr.gov
- **En línea:** https://recuperacion.pr.gov/en/contact-us/contact/ (inglés)
  https://recuperacion.pr.gov/contactanos/contacto/ (español)
- **Por escrito a:** Programa CDBG-DR/MIT de Puerto Rico
  P.O. Box 21365
  San Juan, PR 00928-1365

El Plan de Participación Ciudadana y todas las políticas del Programa CDBG-DR/MIT están disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda en https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/ y https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/. Para obtener más información sobre cómo comunicarse con Vivienda, consulte https://recuperacion.pr.gov/en/contact-us/ y https://recuperacion.pr.gov/ contactanos/.

24.8 Quejas Ciudadanas

Como parte del proceso para abordar las necesidades de recuperación a largo plazo en Puerto Rico, Vivienda recibirá las quejas de los ciudadanos sobre cualquier asunto relacionado con la administración general de los fondos CDBG-DR/MIT durante el plazo de la Subvención. Es responsabilidad de Vivienda, como recipiente de CDBG,

garantizar que todas las quejas se atiendan de forma rápida y consistente y, como mínimo, proporcionar una respuesta oportuna y sustantiva por escrito a cada queja recibida **por escrito** dentro de un plazo de **quince (15) días laborables**, siempre que sea posible. Véase 24 C.F.R. § 91.115 (h).

Los ciudadanos que deseen presentar quejas formales relacionadas con las actividades financiadas por CDBG-DR/MIT pueden hacerlo a través de cualquiera de los siguientes medios:

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

Aunque las quejas formales deben presentarse por escrito, también se pueden recibir quejas verbalmente y por otros medios necesarios, según el caso, cuando Vivienda determine que las circunstancias particulares del denunciante no le permiten presentar una queja por escrito. Sin embargo, en estos casos, Vivienda pasará estas quejas a un formato escrito. Estos métodos alternativos para presentar quejas incluyen, pero no se limitan a:

- **Por teléfono: *** 1-833-234-CDBG o 1-833-234-2324 (TTY: 787-522-5950)
- **En persona: *** Oficina Central de Vivienda o Centros de Admisión del Programa
  * Horario de atención: lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

La Política sobre Presentación de Quejas y todas las políticas del Programa CDBG-DR/MIT están disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda en

https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/ y https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/.

24.9 Antifraude, desperdicio, abuso o malversación

Vivienda, como recipiente, se compromete con la administración responsable de los fondos CDBG-DR/MIT siendo un buen defensor de los recursos asignados y, al mismo tiempo, manteniendo una política exhaustiva para evitar, detectar, informar y rectificar el fraude, el desperdicio, el abuso o la malversación.

De acuerdo con 84 FR 45838, 45845, Vivienda implementa medidas adecuadas para detectar y prevenir el fraude, el desperdicio, el abuso o la malversación en todos los programas administrados con fondos CDBG-MIT. Además, Vivienda anima a cualquier persona que tenga conocimiento o sospeche de cualquier tipo de conducta o actividad que pueda considerarse un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación, en relación con el Programa CDBG-MIT, a que denuncie dichos actos a la Oficina de Auditoría Interna de CDBG-DR/MIT, directamente a la Oficina del Inspector General (**OIG**) del HUD o a cualquier agencia del orden público local o federal.

La Política de Antifraude, Desperdicio, Abuso o Malversación (**Política AFWAM**, por sus siglas en inglés) se ha establecido para evitar, detectar y denunciar cualquier acto o sospecha de acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación de fondos CDBG-DR/MIT. Esta política aplica a cualquier denuncia o irregularidad, ya sea conocida o sospechada, que pueda considerarse un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación que implique a cualquier ciudadano; solicitante anterior, actual o potencial; beneficiario; consultor; contratista; empleado; socio; proveedor; subrecipiente; suplidor y/o vendedor dentro del marco del Programa CDBG-DR/MIT.

INFORME EL FRAUDE, DESPERDICIO, ABUSO O MALVERSACIÓN AL PROGRAMA CDBG-DR/MIT DE VIVIENDA	
Línea directa de CDBG-DR/MIT	787-274-2135 (inglés/español/TTY)

Dirección postal	Departamento de la Vivienda de Puerto Rico Oficina de Auditoría Interna de CDBG-DR/MIT P.O. BOX 21355 San Juan, PR 00928-1355
Correo electrónico	hotlineCDBG@vivienda.pr.gov
En línea	Complete el formulario AFWAM, disponible en inglés y español, en: https://recuperacion.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud o https://recuperacion.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud?culture=es-ES
En persona	Solicite una reunión con el subdirector de Auditoría de la Oficina de Auditoría Interna de CDBG-DR/MIT ubicada en la Oficina Central de Vivienda en la Ave. Barbosa #606, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, PR 00918.

INFORME EL FRAUDE, DESPERDICIO, ABUSO O MALVERSACIÓN DIRECTAMENTE A LA OIG DE HUD	
Línea directa de la OIG de HUD	1-800-347-3735 (libre de costo) 787-766-5868 (español)
Dirección postal	Línea directa de la Oficina del Inspector General (OIG) de HUD 451 7th Street SW Washington, D.C. 20410
Correo electrónico	HOTLINE@hudoig.gov
En línea	https://www.hudoig.gov/hotline

La Política AFWAM y todas las políticas del Programa CDBG-DR/MIT están disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda en

https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/ y https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/.

24.10 Leyes y Reglamentos Relacionados

Estas Guías hacen referencia a las disposiciones de ciertas leyes aplicables al Programa LIHTC-MIT. Sin embargo, los reglamentos y leyes aplicables mencionadas en las Guías no constituyen una lista exhaustiva de todas las normas aplicables al Programa. No mencionarlas no constituye negación ni impide que el Programa aplique las disposiciones de dichas leyes ni que un Solicitante reciba servicios, cuando sea aplicable. De existir discrepancias entre estas Guías y las leyes y/o reglamentos aplicables, estos últimos prevalecerán. Si en algún momento las leyes o reglamentos aplicables fueran enmendados, las nuevas disposiciones aplicarán al Programa.

24.11 Guías Intersectoriales

Algunos requisitos federales y locales aplican a todos los programas financiados por CDBG-DR/MIT. Las Guías Intersectoriales abarcan temas como administración financiera, revisión ambiental, normas laborales, adquisición, reubicación, derechos civiles y vivienda justa, entre otros. Los requisitos descritos en las Guías Intersectoriales arriba mencionadas aplican a todos los programas descritos en los Planes de Acción de CDBG-DR y CDBG-MIT de Vivienda y sus enmiendas.

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

25 Supervisión del Programa

Nada de lo contenido en estas Guías pretende limitar el papel de Vivienda, de HUD y/o de las autoridades correspondientes en el ejercicio de las actividades de supervisión y monitoreo del Programa.

26 Cláusula de Separabilidad

Si cualquier disposición de estas Guías o la aplicación de estas a cualquier persona, sociedad, corporación o circunstancia, se considera inválida, ilegal o incapaz de ser aplicada en cualquier medida por un tribunal competente, el resto de estas Guías y la aplicación de dichas disposiciones no se verán afectadas. Todas las aplicaciones válidas de las Guías se separarán de las aplicaciones consideradas inválidas, dejando las aplicaciones válidas en plena vigencia.

FIN DE LAS GUÍAS.