



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA



CDBG-DR

GUÍAS DEL PROGRAMA

**Programa de Asistencia Directa al
Comprador**

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

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO
GUÍAS DEL PROGRAMA CDBG-DR
PROGRAMA DE ASISTENCIA DIRECTA AL COMPRADOR
CONTROL DE VERSIONES

NÚMERO DE VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN
1	1 de julio de 2020	Versión original.
2	21 de julio de 2020	Cambios en las secciones 1, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 13 y 15. Los cambios están marcados en gris para su conveniencia.
3	22 de octubre de 2020	Varios cambios al documento para corregir referencias y citas; y para clarificar requisitos programáticos. Todo cambio está marcado en gris.
4	18 de noviembre de 2021	Reubicación de varias secciones, enmiendas sustanciales al lenguaje sobre requisitos del Programa, figuras presupuestarias y procedimientos del Programa; incorporación de sección 7 y subsecciones 8.1, 10.2, 11.3, 12.1.5, 13.2. Enmiendas adicionales al lenguaje de las Guías. Todo cambio está marcado en gris.
5	07 de noviembre de 2022	Múltiples ediciones y enmiendas sustanciales en todo el documento. Se agruparon secciones para una mejor comprensión de las secciones. Todo cambio está marcado en gris.

Índice

1	Introducción	7
2	Definiciones	9
3	Objetivo Nacional	16
4	Descripción del Programa	17
4.1	Objetivos del Programa	20
5	Actividades Elegibles y Uso de los Fondos	20
5.1	Uso elegible de los fondos	20
5.2	Uso inelegible de los fondos	21
6	Elegibilidad y Admisión al Programa	21
6.1	Elegibilidad al Programa.....	22
6.2	Verificación de Ingresos y Tamaño del Hogar	26
6.3	Requisitos de Asesoría de Vivienda.....	27
6.4	Proceso de Admisión al Programa	27
6.5	Evaluación de Elegibilidad	29
6.6	Solicitante no responsivo	30
7	Retiro Voluntario	31
8	Proceso de Obtención del Préstamo	37
8.1	Instituciones financieras participantes	37
8.2	Criterios de Instituciones Financieras Participantes	38
9	Evaluación de Suscripción	40
9.1	Tasación	41
9.2	Asistencia para el Pago Inicial (Pronto)	42
9.3	Asistencia de Subsidios Hipotecarios.....	42
9.4	Gastos de Cierre	43
10	Verificación de Duplicación de Beneficios (DOB)	44
10.1	Asistencia que se considera como Duplicación de Beneficios	45
11	Evaluación de Elegibilidad de la Propiedad	47
11.1	Requisitos de las propiedades	48
11.2	Propiedades Rehabilitadas	49
11.3	Estándares de las propiedades	50
11.4	Determinación del incentivo de redesarrollo	50
12	Evaluación Ambiental	50
12.1	Nivel de Evaluación Ambiental.....	51

12.2 Nivel de evaluación ambiental determinado	52
12.3 Evaluación de peligro por plomo	53
13 Determinación de la Adjudicación.....	55
14 Proceso para el Desembolso de Fondos	57
14.1 Proceso de Cierre	58
14.2 Proceso Posterior al Cierre	58
15 Monitoreo y Cierre	59
15.1 Términos y Condiciones de la Adjudicación.....	59
15.2 Período de ocupación y requisitos de recaptura de fondos	60
15.3 Monitoreo Anual del Periodo de Ocupación	61
15.4 Cierre de la Adjudicación	62
16 Ingresos del Programa.....	62
17 Mercadeo Afirmativo y equidad de vivienda	63
18 Monitoreo.....	64
19 Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa	65
19.1 Solicitud de Reconsideración al Programa	65
19.2 Solicitud de Revisión Administrativa	66
20 Disposiciones Generales	66
20.1 Alcance de las Guías del Programa	66
20.2 Enmiendas a las Guías del Programa	67
20.3 Zonas de desastre	67
20.4 Prórrogas o extensión de términos	67
20.5 Cómputo de términos	68
20.6 Notificaciones por escrito	68
20.7 Conflictos de interés	68
20.8 Participación ciudadana	70
20.9 Quejas de ciudadanos	70
20.10 Fraude, desperdicio, abuso o malversación de fondos.....	71
20.11 Leyes y reglamentos relacionados.....	73
20.12 Guías intersectoriales.....	73
21 Supervisión del Programa.....	73
22 Cláusula de Separabilidad.....	73

1 Introducción

Antes de que Puerto Rico fuera abatido por los huracanes Irma y María, la emigración ya representaba un reto para la sostenibilidad y la viabilidad comunitaria en todo Puerto Rico. Luego de estos desastres, este problema solo se ha agudizado. En consecuencia, el nivel ya decreciente de la cantidad de propietarios de viviendas ha disminuido en toda la Isla, se agravó, y el decreciente inventario de viviendas presentan un reto mayor para los compradores mientras que el inventario de viviendas vacantes está en constante aumento. Puerto Rico debe reducir y revertir esta tendencia negativa al hacer más accesible la búsqueda, tenencia y titularidad de propiedades a compradores de vivienda.

Como parte del Plan de Acción de Puerto Rico para Recuperación ante Desastres, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**), como recipiente de los fondos, ha designado a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (**AFV**) como el Subrecipiente para administrar el Programa de Asistencia Directa al Comprador (**el Programa** o **HBA**, por sus siglas en inglés). El Programa establece un presupuesto de **doscientos noventa y cinco millones (\$295,000,000)** en fondos CDBG-DR para ayudar a cubrir la brecha entre la cantidad de la primera hipoteca que el solicitante puede obtener de una Institución Financiera y el precio de compra de una casa. La asistencia se les provee a personas de ingresos bajos y moderados (**LMI**, por sus siglas en inglés) y con necesidad urgente (**UN**, por sus siglas en inglés) afectados por los Huracanes María y/o Irma, que sean compradores de una residencia principal. La asistencia ofrecida por el Programa HBA está expresamente sujeta y condicionada a la disponibilidad de fondos. Vivienda reconoce y entiende que el Personal Esencial de Recuperación (**CRW**, por sus siglas en inglés) es fundamental para proporcionar seguridad pública, apoyo de emergencia, educación y atención médica para las familias en las comunidades que trabajan en su recuperación y reconstrucción. Por lo tanto, el Programa se asegurará de continuar dándole prioridad a estos solicitantes, como parte de los esfuerzos de alcance del Programa. Los solicitantes que acepten una adjudicación de fondos CDBG-DR bajo el Programa de Asistencia Directa al Comprador deberán poseer y ocupar la propiedad durante **cinco (5) años** garantizado por un gravamen sobre la propiedad.

El objetivo del Programa HBA es aumentar la cantidad de propietarios de vivienda en las comunidades impactadas. Para propósitos del Programa HBA, los **setenta y ocho (78)** municipios están clasificados como áreas más impactadas y afectadas por el desastre. Además, contribuir con la sostenibilidad y la viabilidad a largo plazo de las comunidades en toda la Isla. En consideración a ello, el Programa HBA ofrecerá asistencia financiera a través de una subvención garantizada en escritura pública de condiciones restrictivas sobre la propiedad. Esto significa que, la cantidad de fondos CDBG-DR adjudicados a los Solicitantes elegibles será garantizada mediante una Segunda Hipoteca Directa de Condiciones Restrictivas cuya duración será de **cinco**

(5) años.¹

Las guías del Programa HBA tienen el objetivo de presentar un resumen del Programa HBA, además de proporcionar información a los Solicitantes, posibles Solicitantes y entidades financieras participantes sobre los requisitos de elegibilidad del Programa.



¹ Registro Federal, Vol. 85, Núm. 17 (27 de enero de 2020), 85 FR 4681, p. 4687. Consultado en: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2020-01-27/pdf/2020-01204.pdf>

2 Definiciones

- **Acuerdo de Subrecipiente (SRA, por sus siglas en inglés):** El acuerdo suscrito entre Vivienda y la AFV para administrar e implementar el Programa HBA.
- **Adjudicación final:** La cantidad de fondos reservados para un solicitante según determinado por AFV. En caso de cierre, el Solicitante será el beneficiario de los fondos reservados.
- **Adquisición:** La utilización de fondos CDBG-DR para adquirir propiedad inmueble.
- **Agencia de Asesoría de Vivienda:** Una organización sin fines de lucro, pública o privada: (i) establecida como proveedor de cursos de educación a compradores de viviendas aprobado por HUD durante, al menos, **un (1) año** en el área geográfica donde ofrece sus servicios, (ii) tiene conocimiento especializado sobre el mercado de vivienda local y (iii) ha cumplido con las reglamentaciones establecidas en 24 C.F.R. Parte 214 para obtener la aprobación del HUD.
- **Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés):** Se refiere al término utilizado por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) en el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) para referirse al área de terreno cubierta por las crecidas o por una inundación de 100 años (un área de terreno que tiene aproximadamente **un por ciento (1%)** de probabilidad de que ocurra una inundación en un año determinado).
- **Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV):** La AFV es una entidad del Gobierno de Puerto Rico. También es el Subrecipiente designado para administrar el Programa HBA.
- **Carta de Compromiso de Adjudicación:** La notificación enviada al Solicitante y Co-Solicitante indicando la reserva de fondos de subvención. Estos fondos son reservados condicionalmente al Solicitante para la futura compra de una unidad de vivienda. La carta es una obligación no legalmente vinculante, y tendrá validez por un período de **sesenta (60) días**.
- **Condición restrictiva:** Se refiere a cualquier restricción u obligación registrada en ~~entre el~~ título de la propiedad adquirida, que vincula al propietario y restringe el uso de la propiedad. ~~por el Solicitante. Obliga al Solicitante a cumplir con las restricciones impuestas a la propiedad.~~
- **Comprador de vivienda elegible:** Se refiere a los miembros de un hogar con ingresos LMI o de Necesidad Urgente; un individuo o, en el caso de las parejas casadas, un individuo y su cónyuge que no son dueños de una propiedad residencial cuando solicitan la asistencia del Programa; el hogar debe calificar

para la hipoteca. Esto incluye a un padre o madre soltero(a) que, solo han sido propietarios de una vivienda con su excónyuge mientras estuvieron casados. Personas que son amas de casa desplazadas y que sólo han sido propietarias con su cónyuge.

- **Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (Vivienda):** El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico ha sido designado como el recipiente responsable de administrar los fondos CDBG-DR asignados a Puerto Rico para la recuperación tras los desastres causados por los huracanes Irma y María en el 2017. Vivienda es responsable de la supervisión del Programa HBA.
- **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés):** La agencia federal responsable de los programas dirigidos a cubrir las necesidades no satisfechas de vivienda, hacer cumplir los requisitos de vivienda justa y promover el desarrollo comunitario.
- **Divulgación de Cierre:** La Divulgación de Cierre es un formulario que provee los detalles finales del préstamo hipotecario seleccionado por el Solicitante elegible bajo el Programa HBA. Incluye un desglose de las condiciones del préstamo las cuales contienen la proyección de pagos mensuales, los gastos de cierre y los pagos iniciales requeridos para completar el cierre de un préstamo hipotecario.
- **Duplicación de Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés):** Asistencia financiera recibida de otra fuente provista para el mismo propósito que los fondos CDBG-DR.
- **Gastos de cierre:** ~~Gastos ordinarios y razonables para completar el cierre de un préstamo hipotecario para la adquisición de una vivienda, lo que incluye, entre otros, los sellos y cargos de la transferencia de título, el seguro de título, estudios de título, análisis de crédito, honorarios de abogado, tasación de la propiedad y cualquier otro gasto similar o de uso común, los cuales no podrán exceder el seis por ciento (6%) del monto principal del préstamo.~~ Gastos ordinarios y razonables por encima del precio de la propiedad, incurridos por compradores y vendedores al transferir el título de una propiedad, y al completar el cierre de un préstamo de hipoteca.
- **Hipoteca:** Un préstamo que utiliza una propiedad o bienes inmuebles como colateral. El prestatario establece un acuerdo con la institución hipotecaria a través del cual recibe por adelantado dinero en efectivo. El prestatario realiza pagos hasta saldar el préstamo al acreedor hipotecario dentro un plazo predeterminado.
- **Hipoteca a largo plazo:** Un producto de préstamo de tipo fijo a treinta (30) años y totalmente amortizado.
- **Ingresos del hogar:** La cantidad ajustada del ingreso bruto anticipado de todas

las fuentes de ingreso de todos los miembros adultos de la familia. Según definido en el Formulario 1040 del Servicio de Impuestos Internos (**IRS**, por sus siglas en inglés) para propósitos de impuestos Federales al ingreso anual individual.

- **Ingreso familiar promedio del área (AMFI, por sus siglas en inglés):** El ingreso familiar promedio para un área específica, ajustado de acuerdo con el tamaño familiar. HUD ha ajustado los límites de ingresos para todo Puerto Rico. Los límites de ingresos ajustados se actualizan anualmente y están disponibles en el sitio web de HUD Exchange.²
- **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 ingreso familiar promedio del área (**AMFI**, por sus siglas en inglés), según establece HUD. Este estándar de ingresos cambia todos los años y varía según el tamaño del hogar familiar y la geografía.³ HUD ha calculado los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico en los que basa la determinación del LMI. El Programa tiene como objetivo otorgar un mínimo de un **treinta por ciento (30%)** de los fondos disponibles a solicitantes LMI.
- **Institución financiera:** Institución financiera e hipotecaria debidamente autorizada para realizar negocios hipotecarios en Puerto Rico. También, para originar préstamos subsidiados bajo el Programa HBA, las instituciones financieras deben cumplir con los requisitos del Programa HBA, y establecer los acuerdos requeridos por la AFV.
- **Ley de Vivienda Equitativa (FHA, por sus siglas en inglés):** La Ley de Vivienda Equitativa de 1968, 42 U.S.C. §§ 3601-3619, prohíbe el discrimen contra las clases protegidas en la venta o alquiler de vivienda, en la prestación de asistencia para vivienda u otras actividades relacionadas. La Ley obliga a los recipientes de fondos de HUD, y a sus Subrecipientes a tomar medidas razonables para garantizar el acceso significativo de las clases protegidas a sus programas y actividades. La Ley también exige a HUD, y a los participantes de sus programas promover afirmativamente los propósitos de esta Ley.
- **Liberación de condiciones restrictivas:** El título y demás documentos que la AFV debe preparar y producir, o hacer que se preparen y produzcan, para presentarlos ante el Registro de la Propiedad de Puerto Rico con el fin de liberar las condiciones restrictivas impuestas por la AFV sobre toda propiedad subvencionada. Luego que, el comprador haya cumplido con el período de ocupación, y todos los demás requisitos del Programa.

² Los límites de ingresos modificados del HUD cambian anualmente. Véase: <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>

³ Los límites de ingresos modificados del HUD cambian anualmente. Véase: <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>

- **Manejador de casos:** El manejador de casos es un empleado de la AFV o un representante autorizado de la AFV. El Manejador de Casos sirve como punto de contacto principal **con** el Solicitante. Es responsable de la recopilación de documentos, revisión de elegibilidad y verificación de ingresos. El Manejador de Casos **recomienda** la elegibilidad del Solicitante y maneja el proceso de reconsideración de elegibilidad.
- **Miembro del hogar:** Toda persona que ocupa la misma unidad de vivienda, independientemente de su parentesco. Puede incluir a los niños menores de edad, familiares que están ausentes temporariamente y familiares que están ausentes (como los que residen en un hogar de ancianos). **Para propósitos de elegibilidad del Programa HBA, los miembros del hogar no pueden ser propietarios de una vivienda. La determinación, por parte de AFV, se hará caso a caso.**
- **Necesidad urgente:** Se refiere a ingresos de **ciento veinte por ciento (120%)** del ingreso familiar promedio del área, según establecido por HUD. Este estándar de ingreso cambia todos los años y varía según el tamaño del hogar y la geografía. HUD ha calculado límites de ingresos ajustados para Puerto Rico sobre los cuales fundamenta la determinación de necesidad urgente (**UN, por sus siglas en inglés**).
- **Pago inicial (pronto):** Se refiere al producto del precio de venta menos la cantidad de dinero prestada para comprar la propiedad. ~~El pago inicial es la diferencia entre el precio de venta y la cantidad de dinero financiada para adquirir una propiedad.~~
- **Período de ocupación:** Período durante el cual el comprador debe mantener, y ocupar la propiedad como residencia primaria. Esta obligación está **vinculada, o se origina en la cantidad de asistencia provista por el Programa HBA según requerido por la regulación federal de la subvención.**
- **Personal Esencial de Recuperación (CRW, por sus siglas en inglés):** Para propósitos del Programa HBA, el **CRW** se refiere a miembros del personal esencial empleados y documentados, autorizados a y actualmente ejerciendo su profesión en Puerto Rico. **El CRW** incluye, pero no se limita a, personal de primera respuesta, personal médico, maestros (PreK-12) y funcionarios encargados de hacer cumplir la ley **con ingreso** LMI (por debajo del 80% de AMFI) o **con una** Necesidad Urgente (por debajo del 120% de AMFI).

Profesiones del Personal Esencial de Recuperación incluyen, pero no se limitan a:

- **Bombero:** Empleado como bombero del Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico. Está debidamente entrenado y ejerce tareas dirigidas a garantizar la protección de la ciudadanía contra incendios y su prevención, salvar

vidas y determinar el origen y la causa de un incendio. Esta definición incluye a bomberos que ejercen de inspectores.

- **Cadena de suministros:** Empleados con tareas de transportación y distribución de comida, equipo y productos médicos, así como de necesidades básicas.
- **Educación:** Empleados de una institución educativa pública o privada, debidamente acreditada en Puerto Rico, que brinda servicios directos a estudiantes. Esta categoría incluye: maestros y maestras de pre-kinder a duodécimo grado, profesores universitarios, bibliotecarios, consejeros, trabajadores sociales y otro personal relacionado que provea servicios en ambientes educativos escolares en Puerto Rico.
- **Emergencias médicas:** Personal empleado por una unidad de servicios de emergencia de Puerto Rico (entidad pública o privada debidamente acreditada). Persona autorizada por el Secretario del Departamento de Salud y que ha sido entrenada en las distintas fases de tecnología de emergencias médicas. Los entrenamientos incluyen, entre otros, comunicación, cuidado de pacientes, mantenimiento de equipo, técnicas y procedimientos de Sala de Emergencias, transportación de pacientes, conocimiento de procedimientos de obstetricia, y asistencia para emergencias respiratorias o cardíacas.
- **Infraestructura:** Personal empleado para atender las necesidades de la infraestructura crítica de Puerto Rico, como puertos marítimos, aeropuertos, acueductos y alcantarillados, el sistema eléctrico, el gas, las telecomunicaciones, las carreteras y la transportación.
- **Manejo de emergencias:** Empleados de sector privado o público dedicados al manejo de emergencias durante desastres en Puerto Rico, y en la recuperación posterior.
- **Orden Público:** Oficiales de orden público empleado por una entidad federal, estatal o municipal en Puerto Rico. En el desempeño del cargo, han jurado defender y realizar arrestos por violaciones a las leyes federales, estatales, o municipales. Incluye oficiales de la policía federal, estatal o municipal; oficiales de corrección de departamentos correccionales estatales o federales; a los miembros de la Guardia Nacional de Puerto Rico, y de todas las ramas del Servicio Militar de los Estados Unidos de América.
- **Profesionales de la salud:** Profesionales médicos debidamente admitidos a la práctica en Puerto Rico (entidad pública o privada acreditada), por las leyes y regulaciones aplicables. Cualquiera de las profesiones en los

campos de la salud y el cuidado médico, tales como doctores, cirujanos, dentistas, farmacéuticos, enfermeros y tecnólogos médicos, entre otros, según autorizados por las leyes correspondientes de Puerto Rico. Especialistas empleados en los campos del trabajo social, la psicología, la siquiatria y la consejería, autorizados a ejercer su profesión para proveer servicios de prevención, tratamiento y rehabilitación en el campo de la salud mental. Esta categoría incluye, pero no se limita a, profesionales de la Administración de Servicios de Salud Mental y Contra la Adicción (ASSMCA), y a profesionales del sector privado.

- **Servicios veterinarios/Rescate de animales:** Profesionales de la medicina animal, admitidos a la práctica en Puerto Rico (entidad pública o privada acreditada), según las leyes y regulaciones correspondientes. Empleados de organizaciones registradas dedicados a los servicios que benefician a los animales, tales como el rescate de animales.
- **Vigilancia atmosférica:** Personal empleado por una entidad federal, estatal o local para monitorear las condiciones atmosféricas.
- **PITI:** Siglas en inglés para denominar el principal, los intereses, los impuestos y el seguro contra inundaciones y seguro hipotecario.
- **Plan de Acción para la Recuperación de Desastres de Puerto Rico (Plan de Acción):** Define cómo se utilizarán los fondos CDBG-DR asignados por HUD para satisfacer las necesidades humanitarias de los residentes de la Isla a través de la implementación de un programa de recuperación transformador. El Plan de Acción ofrece un análisis del primer cálculo de los daños e informa sobre los programas que cubrirán las necesidades no satisfechas de vivienda, recuperación económica e infraestructura. La versión en inglés está disponible en <http://www.cdbg-dr.pr.gov/en/action-plan/> y la versión en español está disponible en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/plan-de-accion/>.
- **Plataforma HBA:** Se refiere al sistema en línea creado por AFV para facilitar la administración del Programa HBA. Puede acceder a la plataforma en la siguiente dirección: <https://www.apps.afv.pr.gov/HBA/login.aspx>.
- **Prácticas injustas de concesión de préstamos:** Acciones y prácticas injustas, engañosas y abusivas o acciones inescrupulosas que lleva a cabo una entidad financiera para atraer, persuadir y/o ayudar a un prestatario a asumir una hipoteca que conlleve cargos elevados, una tasa de interés más alta. Incluye acciones que, despojan al prestatario de su capital o coloca al prestatario en un préstamo con una clasificación crediticia inferior, para beneficio de la institución financiera.
- **Precio de compra:** El costo de adquirir una residencia. Para cualificar bajo el

Programa HBA el precio de compra no puede ser mayor al valor de la propiedad establecido en la tasación.

- **Prestatario:** Una persona que solicita y recibe un préstamo hipotecario que resulta en una deuda con un acreedor o prestamista.
- **Propiedad Rehabilitada:** Para efectos del Programa HBA, significa cualquier propiedad que requiere reparaciones menores no estructurales. El costo total de rehabilitación no podrá exceder el diez por ciento (10%) del valor menor entre el valor actual (calculado en el Anexo de Reparación y Mantenimiento) o el precio de venta, con un tope de treinta y cinco mil dólares (\$35,000.00). El costo de rehabilitación será el costo de las reparaciones menores no estructurales, inspecciones, originación suplementaria y contingencias. ~~que, después de ser atendidas, clasificarían la propiedad como lista para mudarse. Estas reparaciones están resumidas en el informe de tasación inicial de dicha propiedad.~~
- **Propiedades reposeídas (REO, por sus siglas en inglés):** Propiedad de una institución financiera, como un banco, vendida exitosamente en una subasta de ejecución hipotecaria. Una casa REO de HUD es una propiedad sin gravámenes vendida por el gobierno.
- **Recobro:** Se refiere a las disposiciones que garantizan que la AFV recupere todo o parte de los fondos CDBG-DR otorgados al prestatario si la propiedad ya no es la residencia principal de la familia durante el período de ocupación.
- **Relación entre deudas e ingresos (“back-end ratio”):** También conocido como índice de endeudamiento, es el porcentaje que expresa la relación entre las obligaciones mensuales de un prestatario (incluyendo el pago total de la hipoteca) y su ingreso bruto mensual.
- **Relación entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual (“front-end ratio”):** La relación, expresada en porcentajes, entre los gastos de vivienda de un Solicitante y su ingreso bruto mensual. Esto incluye principal, intereses, impuestos, seguros contra riesgos, y el seguro hipotecario.
- **Residencia principal o primaria:** Se refiere a la propiedad donde una persona mantiene o mantendrá su residencia primaria y que ocupará durante la mayor parte del año natural. Una persona solo puede tener una (1) residencia primaria.
- **Segunda Hipoteca Directa:** Una escritura siguiente en rango después de la primera escritura sobre la misma propiedad.
- **Seguro contra riesgos:** Cubierta de seguro que protege al dueño de una propiedad contra daños causados por terremotos, huracanes, incendios u otros eventos naturales.

- **Sistema del programa de subsidios (SSP)**, por sus siglas en inglés): ~~Se refiere al sistema en línea creado por la AFV para facilitar la administración del Programa de Asistencia Directa al Comprador.~~
- **Solicitante:** Una persona o familia que ha solicitado asistencia para **adquirir una vivienda.** 24 C.F.R., § 5.403.
- **Subsidio:** Asistencia financiera directa, proporcionada a los compradores LMI y UN elegibles, para reducir su tasa de interés y el principal de la hipoteca.
- **Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitaria – Recuperación ante Desastres (CDBG-DR):** Un término **utilizado para hacer referencia al marco legal bajo el cual HUD asigna responsabilidades administrativas sobre cuantías fijas de fondos federales asignados a través de asignaciones de Congreso a recipientes elegibles.** ~~para describir la fuente de financiamiento de HUD asignada a entidades elegibles de recuperación ante desastres por medio de apropiaciones congresionales.~~
- **Tamaño del hogar:** Se define como todas las personas que ocupan **una** unidad de vivienda, independientemente de su situación familiar o su parentesco. **En el tamaño** del hogar se incluyen a todas las personas que viven en la residencia, incluidos los niños menores de edad y los adultos.
- **Tasación:** Un estimado del valor de una propiedad en el mercado basado en ventas recientes comparables en el área inmediata o vecindario, realizado por un tasador profesional.
- **Tasador:** Una persona debidamente calificada y con licencia **del Departamento de Estado de Puerto Rico** para realizar tasaciones de propiedades ~~en Puerto Rico~~, según establece la Ley Núm. 277 del 31 de julio de 1974.
- **Valor de la propiedad:** El precio **más probable de venta** que **debería alcanzar** una propiedad ~~debe poseer~~ en el mercado abierto y competitivo. **El valor de mercado de la propiedad debe estimarse mediante tasación.**

3 Objetivo Nacional

Los Objetivos Nacionales del Programa de Asistencia Directa al Comprador son los siguientes:

- **Beneficio para las personas de ingresos bajos y moderados:** Beneficiar a las familias **LMI**, según definido en los límites de ingresos modificados de HUD para Puerto Rico bajo el Programa CDBG-DR.
- **Necesidad urgente:** Satisfacer la necesidad urgente de reducir la emigración causada por los huracanes **para** mantener la sostenibilidad y la viabilidad

económica de las comunidades de Puerto Rico, mejorando las oportunidades de las familias que están por debajo del **ciento veinte por ciento (120%)** del ingreso familiar promedio del área (**AMFI, por sus siglas en inglés**) para convertirse en propietarios de viviendas.⁴

4 Descripción del Programa

El Programa HBA elimina las barreras financieras que impiden alcanzar el sueño de convertirse en propietario de un hogar ~~a muchas familias e individuos~~, reduciendo los costos de ~~financiación~~ relacionados con la adquisición ~~y mantenimiento~~ de una vivienda. ~~Además~~, la asistencia del Programa HBA permite a las familias cualificadas comprar una propiedad que les provea estabilidad y sirva para fortalecer la ~~unidad familiar~~, el vecindario y la comunidad.

Como ~~Subrecipiente designado por Vivienda~~, la AFV administrará los fondos CDBG-DR ~~asignados al Programa HBA~~ con el ~~objetivo~~ de ayudar a los Solicitantes elegibles a adquirir una propiedad. Los Solicitantes podrían recibir asistencia financiera en forma de una subvención que deberá utilizarse para la compra de una vivienda nueva o existente. El monto de la asistencia se determinará ~~conforme a~~ los criterios de evaluación de suscripción descritos en estas Guías.

El Programa proporcionará subvenciones de hasta:

- Un máximo de ~~veinticinco~~ **cuarenta y cinco mil dólares (\$45,000.00)** por cada hogar elegible de LMI y de UN; y
- Un máximo de ~~treinta~~ **cincuenta y cinco mil dólares (\$55,000.00)** por cada hogar elegible de LMI, ~~o~~ UN, con miembros de CRW.

~~El Programa ofrecerá un incentivo adicional para redesarrollo de hasta cinco mil dólares (\$5,000) si que exceda el tope establecido del Programa para los hogares elegibles que decidan comprar una vivienda en un centro urbano designado y certificado por Vivienda. a las familias elegibles que decidan comprar una propiedad en un centro urbano designado certificado por Vivienda.~~ Los Solicitantes cuyas prospectivas propiedades estén en un "Centro Urbano" designado, y certificado por Vivienda, ~~podrán recibir un incentivo adicional de cinco mil dólares (\$5,000.00) para ser~~

⁴ La Política de la FHA, según definida en el manual *Single-Family Policy Handbook 4000.1*, establece que un programa de vivienda asequible "debe servir a las personas o familias de ingresos bajos a moderados. El Término 'personas o familias de ingresos bajos a moderados' se refiere a personas o familias cuyo ingreso familiar **no excede el 115 por ciento (115%) del ingreso medio** para el área al ajustarlo al tamaño familiar. El Homeownership Center (Centro de Asesoría de Vivienda o **HOC**, por sus siglas en inglés) de la jurisdicción puede aprobar un porcentaje mayor de hasta un ciento cuarenta (140%) por ciento".

El 29 de junio de 2020, el Centro de Propiedad de Vivienda de Atlanta aprobó un aumento del límite estándar de AMI del 115% según se identifica en el CFR y el Manual para que la AFV pueda proporcionar asistencia para el pago inicial y el costo de cierre a los prestatarios que utilizan el seguro hipotecario de la FHA con ingresos no deben exceder el 120% de AMI en la compra de propiedades elegibles en Puerto Rico. Esto permite que el límite de AMI de FHA coincida con el límite de 120% de AMI de la Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitario de HUD, lo que posteriormente permite que la AFV aproveche la oportunidad de financiamiento de CDBG-DR.

utilizados en el precio de compra.

La AFV, en colaboración con Vivienda, hará todo lo posible por promover firmemente la equidad de vivienda e involucrar a las instituciones financieras, asociaciones profesionales, las clases protegidas de posibles compradores de viviendas y otras partes interesadas para que lleven a cabo actividades de difusión y mercadeo. En la sección sobre Mercadeo Afirmativo y Equidad de Vivienda de estas Guías se ofrece más información.

Los Solicitantes y posibles Solicitantes, podrán conocer y mantenerse al día sobre el Programa HBA a través de múltiples canales de comunicación. De esta forma el Programa HBA asegura que, las partes interesadas reciban oportunamente información correcta sobre el programa y sus requisitos. Los métodos de comunicación pueden incluir, sin limitarse a: el sitio web del Programa CDBG-DR de Puerto Rico, el sitio web de la AFV, material publicado por el Programa HBA, medios de comunicación y otros métodos afines.

~~Resumen del proceso de solicitud~~

~~El Programa está orientado a complementar una transacción normal del mercado privado de bienes raíces, ya que se administrará con la menor cantidad posible de información complementaria adicional, a la vez que se mantiene el cumplimiento del Programa. El siguiente es un resumen general de alto nivel sobre el proceso de solicitud:~~

- ~~1. Todo solicitante deberá participar y completar un curso de consejería de vivienda provisto por el Programa de Asesoría de Vivienda de CDBG-DR~~
- ~~2. Determinación de elegibilidad del solicitante:~~
 - ~~a. Verificar si cumple con el requisito de primer comprador.~~
 - ~~b. Verificación y cálculo del ingreso familiar y verificación de su condición de ciudadanía.~~
 - ~~c. Una vez que el expediente del solicitante esté completo⁵ y se haya completado la evaluación de dicho expediente, la AFV enviará al solicitante un Aviso de Elegibilidad o un Aviso de Decisión Adversa sobre Elegibilidad.~~
 - ~~i. Si se envía un Aviso de Decisión Adversa sobre Elegibilidad, el solicitante tendrá derecho a solicitar una Reconsideración al Programa o solicitar una Revisión Administrativa si piensa que se cometió un error. Véase la Sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de estas Guías para más información.~~
- ~~3. Proceso de obtención del préstamo~~

⁵ Se considera que una solicitud está completa cuando "la AFV ha recibido toda la información requerida del solicitante al evaluar las solicitudes para el Programa HBA"

- ~~a. El solicitante consigue la aprobación de la primera hipoteca con la institución financiera y realiza el proceso de compra de la propiedad. Se requerirá a los solicitantes que completen una solicitud al Programa a través de la institución financiera participante y someta toda la documentación requerida del Programa.~~
4. La institución financiera lleva a cabo el proceso de evaluación de la propiedad (inspección, tasación, etc.).
5. Determinación de elegibilidad de la propiedad
 - a. Evaluación ambiental
 - ~~i. Vivienda o su representante autorizado llevará a cabo una evaluación ambiental de HUD en la propiedad antes de que la AFV comprometa fondos federales (24 C.F.R Parte 50).~~
 - ~~ii. La propiedad no debe tener factores ambientales adversos considerables, según determinado mediante una evaluación ambiental.~~
 - ~~iii. Las propiedades no deben estar ubicadas en un área especial de riesgo de inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) o en un área de recursos para barreras costeras.~~
 - b. Las propiedades seleccionadas deben cumplir con los Estándares de Calidad de Vivienda del HUD (HQS, por sus siglas en inglés) y todos los códigos locales correspondientes.
 - c. Es necesario que las propiedades puedan ser adquiridas a través de un título válido, libre de cualquier gravamen y carga que pueda afectar los derechos de Vivienda sobre la propiedad bajo la Escritura de Hipoteca y las Cláusulas Restrictivas.
 - d. Determinación de incentivo para redesarrollo
 - ~~i. Vivienda evaluará la ubicación de la propiedad y determinará y certificará si la propiedad está ubicada en un centro urbano designado.~~
 - e. Evaluación de la propiedad
 - ~~i. 1) La AFV evaluará la propiedad en la que el solicitante está interesado tan pronto como sea posible luego de que se ha recibido la asignación del caso, para documentar las condiciones actuales y la situación de la propiedad elegible.~~
6. Determinación final del monto de la asistencia
 - a. La AFV realizará una evaluación de suscripción para determinar el monto total de asistencia (incluidos los gastos que se deben pagar por adelantado y/o los gastos de cierre) que se otorgará al solicitante y que se indicará en la Carta de Compromiso enviada al solicitante.
7. Proceso de cierre

~~a. La AFV someterá una Carta de Compromiso con el fin de reservar los fondos para la transacción durante **sesenta (60) días**.~~

~~i. El solicitante tendrá derecho a solicitar una Reconsideración al Programa o una Revisión Administrativa si piensa que se cometió un error en alguna determinación sobre la cantidad de la adjudicación a ser provista.~~

~~8. Proceso de desembolso~~

~~a. La AFV trabajará con la institución financiera del solicitante.~~

~~i. La institución financiera someterá los documentos de cierre del solicitante a la AFV.~~

~~9. Cumplimiento y seguimiento~~

~~a. El prestatario debe confirmar anualmente que reside y ocupa la propiedad como su residencia primaria durante el período de asequibilidad de **cinco (5) años**.~~

4.1 Objetivos del Programa

El Programa busca **cumplir con** los siguientes objetivos:

- El objetivo principal es aumentar las tasas de propietarios de viviendas. **El aumentar la tasa de propietarios de vivienda, a su vez,** fomentará la sostenibilidad y viabilidad económica a largo plazo de las comunidades afectadas por los huracanes Irma y María en toda la Isla.
- El objetivo secundario es incentivar a los CRW a **continuar** viviendo en las comunidades locales **con el objetivo de** ayudar a reducir la emigración y mejorar la retención de empleos y la productividad.
- **Mejorar las oportunidades de adquisición de viviendas para familias de ingresos bajos y moderados y familias con necesidades urgentes en Puerto Rico.**

5 Actividades Elegibles y Uso de los Fondos

~~En esta sección se establecen los usos elegibles de los fondos CDBG-DR para el Programa. La Sección 105(a)(24) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, según enmendada, 42 U.S.C. § 5305(a)(24), establece como uso elegible de los fondos la prestación de asistencia directa para facilitar y expandir la capacidad de una persona de convertirse en propietario de una vivienda. Los fondos se utilizarán para ayudar a las personas elegibles que van a comprar su primer hogar para que puedan adquirir una propiedad existente en el mercado que esté lista para ser habitada. Solamente unidades residenciales unifamiliares localizadas en Puerto Rico son elegibles en el Programa. Para propósitos del Programa, propiedades unifamiliares pueden incluir residencias dentro de una estructura de una (1) o dos (2) unidades.~~

5.1 Uso elegible de los fondos

Esta sección establece los usos elegibles de los fondos CDBG-DR para el Programa **HBA según** la Sección 105(a)(24) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974,

según enmendada, 42 U.S.C. § 5305(a)(24) y el Aviso del Registro Federal Vol. 83, Núm. 28 (9 de febrero de 2018), 83 FR 5844. El Programa HBA utiliza fondos CDBG-DR para proveer asistencia directa a compradores de un primer hogar. Lo anterior, para facilitar y expandir la titularidad de propiedades, al utilizar la asistencia para:

- Subsidiar las cantidades de las tasas de interés y principal de la hipoteca para compradores LMI y UN. El subsidio aplicará al precio de compra.
- Pagar hasta el **cien por ciento (100%)** del pago inicial requerido por la hipoteca para la compra en nombre de compradores LMI y UN.
- Pagar cualquier o todos de los gastos razonables de cierre relacionados a la compra de la propiedad de compradores LMI y UN.

El Programa HBA adjudicará la asistencia en forma de una subvención a los Solicitantes elegibles que tengan una necesidad no satisfecha de financiamiento, provisto por instituciones financieras participantes para la compra de una residencia principal.

~~Según lo anterior, los siguientes son usos elegibles de los fondos para asistencia a compradores de viviendas bajo este Programa:~~

~~Asistencia con el pago inicial (pronto)~~

~~El programa puede cubrir hasta un **cien por ciento (100%)** del pago inicial que exige la institución prestamista.~~

~~En el caso de pago inicial, se puede proveer asistencia para reducir la proporción inicial del solicitante al **veinte por ciento (20%)**. A discreción de AFV, se puede proveer asistencia adicional según la necesidad del solicitante. En cualquier caso, la asistencia brindada por el Programa a un solicitante no excederá la adjudicación máxima correspondiente.~~

5.2 Uso inelegible de los fondos

Las actividades que no podrán ser financiadas con fondos CDBG-DR, administrados bajo el Programa HBA, incluyen, pero no se limitan a:

- Contribuciones sobre la propiedad atrasadas;
- Cuotas o cargos, impuestos sobre la propiedad causados por el vendedor;
- Refinanciamiento de propiedades;
- Compra de propiedades heredadas por el Solicitante o cualquier propiedad en la cual el solicitante es copropietario;
- Financiar la adquisición de segundas residencias y propiedades de inversión; y
- Adquisición de bonos o acciones.

6 Elegibilidad y Admisión al Programa

Las personas interesadas pueden presentar una solicitud al Programa HBA a través de la institución financiera de su elección, la AFV o un representante autorizado de la AFV.

6.1 Elegibilidad al Programa

Las personas interesadas pueden presentar una solicitud al Programa de Asistencia Directa al Comprador a través de la institución financiera de su elección.

- El solicitante debe cumplir con el requisito de ser una persona que va a comprar su primer hogar.
- El solicitante debe poder obtener la aprobación de una primera hipoteca en una institución financiera.
- El solicitante debe tomar un curso de educación para compradores de viviendas impartido por asesores certificados por el HUD del Programa de Asesoría de Vivienda y debe presentar un certificado que demuestre que completó el curso.
- El solicitante debe completar y enviar todos los documentos que exige este Programa.
- El solicitante debe seleccionar una propiedad que reúna los requisitos de elegibilidad y evaluación ambiental descritos en estas Guías.

Los Solicitantes serán evaluados para corroborar su elegibilidad y cumplimiento con los requisitos del Programa HBA. Los Solicitantes deberán proveer información completa y precisa sobre la composición de su hogar, los ingresos brutos mensuales del hogar y otros criterios de elegibilidad. El dinero en efectivo u otros activos líquidos que no sean Duplicación de Beneficios no se utilizarán para determinar la elegibilidad al Programa HBA. La falta de información precisa y completa puede afectar la elegibilidad del Solicitante. Estos casos se referirán al Programa para que tome medidas adicionales. Tras la presentación de una solicitud al Programa HBA, AFV o su representante autorizado, llevará a cabo una evaluación de elegibilidad para verificar que los Solicitantes son elegibles para recibir asistencia según los criterios descritos en estas Guías.

Cada solicitud será revisada basándose en los siguientes criterios de elegibilidad y determinación de beneficios:

- El Solicitante debe ser un ciudadano estadounidense, persona con nacionalidad estadounidense que no es ciudadano estadounidense o un extranjero calificado, según definido en estas Guías.
- El Solicitante debe satisfacer los requisitos de ingreso para hogares LMI o UN. El ingreso total del hogar del Solicitante no podrá exceder el **ciento veinte por ciento (120%)** de los límites AMFI, según establecidos por HUD.
- El Solicitante debe tomar un curso de educación para compradores de viviendas, impartido por asesores certificados por HUD del Programa de Asesoría de Vivienda (**Programa HC**, por sus siglas en inglés). Además, debe presentar un certificado que demuestre que completó el curso **previo al cierre.**⁶

⁶ Para más información sobre el programa de Asesoría de Vivienda, ubicaciones y contactos de nuestras agencias

- El Solicitante debe cumplir con la definición de “Comprador de vivienda elegible ~~evalificado~~” (Ver sección de Definiciones).
- ~~El solicitante debe poder obtener la aprobación de una primera hipoteca en una institución financiera.~~

La definición de “Comprador de vivienda elegible” también incluye a los padres solteros que eran propietarios de una vivienda con su excónyuge mientras estaban casados y a las amas de casas desplazadas que solo han sido propietarias de una vivienda con su cónyuge. En el caso de solicitantes divorciados, se requerirá evidencia de la estipulación y/o sentencia que indica que el excónyuge es el propietario de la vivienda. Sin embargo, una persona no será excluida como Solicitante únicamente por su estado civil o matrimonial.⁷

Del mismo modo, una persona que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia durante el noviazgo, agresión sexual o acecho, o está afiliada a una persona que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia durante el noviazgo, agresión sexual o acecho no estará sujeta a estándares más estrictos en comparación con otros Solicitantes.⁸ Además, si un Solicitante es o fue víctima de violencia doméstica, violencia durante el noviazgo, agresión sexual o acecho por un miembro de su hogar o cualquier invitado al hogar, el Programa HBA no puede negarle asistencia únicamente sobre la base de actividades delictivas directamente relacionadas con esa violencia doméstica, violencia durante el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Un “Comprador de vivienda elegible” podría también incluir a un Solicitante, según ilustrado en la siguiente lista, no exhaustiva, que es:

1. Ama de casa desplazada⁹
2. Padre soltero, madre soltera o familias monoparentales¹⁰
3. Persona casada pero no es propietaria de un hogar junto a su cónyuge
4. Un Solicitante que forme parte en un procedimiento judicial pendiente de adjudicación en relación al hogar matrimonial.

de asesoría, visite <https://cdbq-dr.pr.gov/download/programa-de-asesoria-de-vivienda-2/> (español) y <https://cdbq-dr.pr.gov/en/download/housing-counseling-program-2/> (inglés).

⁷ Los proveedores de vivienda no pueden discriminar sobre la base de ninguna característica protegida, incluida la raza, el color, el origen nacional, la religión, el sexo, el estado familiar, la discapacidad o la edad. Asistencia para vivienda provista por HUD, y/o asegurada por HUD, debe estar disponible para todas las personas elegibles, independientemente de su orientación sexual, identidad de género o estado civil, real o percibida.

⁸ La asistencia provista por el Programa HBA está disponible para todas las personas, independientemente de su sexo, identidad de género u orientación sexual.

⁹ Ama de casa desplazada significa una persona que: (1) Es un adulto; (2) No ha trabajado a tiempo completo durante un año completo en la fuerza laboral, pero durante varios años, ha trabajado principalmente sin remuneración en el cuidado del hogar y la familia; y 3) Está desempleado o subempleado y tiene dificultades para obtener o mejorar sus condiciones de empleo. 24 C.F.R. § 92.2.

¹⁰ Padre soltero o madre soltera significa una persona que: (1) no está casada o está legalmente separada de un cónyuge; y (2) Tiene uno o más hijos menores de edad de los cuales tiene custodia, o custodia compartida, o está embarazada. 24 C.F.R. § 92.2.

AFV, o su representante autorizado, determinará la elegibilidad de cada Solicitante. La determinación se basará en la documentación sometida por el Solicitante, y en la verificación de la información con terceros, incluyendo la información de las bases de datos federales. Además, será realizada de acuerdo con los estatutos aplicables, el Código de Regulación Federal, las reglas locales, la reglas estatales y las Guías del Programa.

6.1.1 Identificación del Solicitante

Como parte del proceso de solicitud de asistencia financiera al Programa **HBA**, todo Solicitante, y los miembros de su hogar, deberán presentar documentación que demuestre su identidad. Durante el proceso de evaluación de elegibilidad, AFV o su representante autorizado, asegurará la validez y vigencia de la documentación. Esta documentación debe incluir lo siguiente, entre otros:

- Identificación con foto emitida por el gobierno (federal o estatal);
- Licencia de conducir;
- Pasaporte;
- Tarjeta de identificación militar;
- Certificado de Nacimiento; o
- Certificado de Naturalización o Tarjeta de Residente Permanente.

Nota: El Certificado de Nacimiento solamente puede usarse como identificación de los miembros del hogar del Solicitante. Todo Solicitante debe someter una identificación con foto.

6.1.2 Ciudadanía del Solicitante

Solo ciudadanos estadounidenses, personas con nacionalidad estadounidense que no son ciudadanos estadounidenses o los extranjeros calificados, según **definidos** en la tabla, **serán** elegibles para recibir asistencia.

Estatus	Definición
Ciudadano estadounidense	Una persona nacida en uno (1) de los cincuenta (50) estados, el Distrito de Columbia, Puerto Rico, Guam, las Islas Vírgenes estadounidenses o las Islas Marianas del Norte; una persona nacida fuera de los Estados Unidos cuyo padre o madre es un ciudadano de los Estados Unidos o un ciudadano naturalizado.
Personas de nacionalidad estadounidense que no son ciudadanos	Una persona nacida en un territorio de los Estados Unidos (por ejemplo, Samoa Americana o la Isla Swains) en o después de la fecha en que Estados Unidos adquirió dicho territorio, o una persona cuyos padres son de nacionalidad estadounidense pero no son ciudadanos. 8 U.S.C. § 1408.

	<p>Aunque todos los ciudadanos de los Estados Unidos son de nacionalidad estadounidense, no todas las personas de nacionalidad estadounidense son ciudadanos de los Estados Unidos.</p>
<p>Extranjero calificado</p>	<p>Un residente legal permanente (que posee una "tarjeta verde"), bajo la Ley de Inmigración y Nacionalidad (INA, por sus siglas en inglés), 8 U.S.C. Capítulo 12;</p> <p>Un asilado o refugiado, o un extranjero cuya deportación ha sido suspendida, bajo INA;</p> <p>Un extranjero en libertad condicional en los Estados Unidos durante por lo menos un (1) año, según INA;</p> <p>Un extranjero a quien se le concedió ingreso condicional a los Estados Unidos, según la Sección 203(a)(7) de INA en vigor antes del 1 de abril de 1980;</p> <p>Entrante cubano o haitiano, según definido en la Sección 501(c) de la Ley de Asistencia de Educación para Refugiados de 1980, 8 U.S.C. §1522;</p> <p>Extranjeros (o cuyos hijos o padres) han sido víctimas de maltrato, agresión o crueldad extrema en Estados Unidos y que reúnen los criterios esbozados en 8 U.S.C. §1641(c).</p>

Como parte del proceso de solicitud al Programa HBA, todos los Solicitantes deben presentar documentación para demostrar su ciudadanía. Esta documentación podría incluir los siguientes documentos:

- Pasaporte;
- Certificado de nacimiento;
- Certificado de naturalización;
- Certificado de ciudadanía; o
- Tarjeta de Residente Permanente ("tarjeta verde").

Si el Solicitante no puede presentar alguno de los documentos indicados, el Programa HBA aceptará como prueba de ciudadanía o presencia legal, dependiendo del caso, los documentos que indica la Guía de Orientación Provisional "Qualified Alien Status and Eligibility Under Title IV of the Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act of 1996", publicada por el Departamento de Justicia de los Estados Unidos, Registro Federal Vol. 62, Núm. 221 (17 de noviembre de 1997), 62 FR 61344.

Las personas que poseen visas de turista temporeras, los estudiantes extranjeros, las

personas que poseen visas de trabajo temporeras y los residentes habituales, tales como los ciudadanos de los Estados Federados de Micronesia y la República de las Islas Marshall, no son elegibles para recibir beneficios de asistencia financiera provistos por el Programa HBA.

6.2 Verificación de Ingresos y Tamaño del Hogar

Todos los Solicitantes deben cumplir los límites de ingresos UN, ajustados al tamaño de la familia. El total de los ingresos brutos anuales de todos los miembros del hogar de dieciocho (18) años o más, no debe exceder el 120% de los límites de ingresos, según los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico.

6.2.1 Cálculo de Ingreso del Hogar

Un hogar se define como todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de la situación familiar o la relación entre ellas. Para el Programa HBA, los Solicitantes deben proporcionar documentación sobre los ingresos de todos los miembros del hogar de dieciocho (18) años o más en el momento de presentar la solicitud al Programa HBA. Los tipos de ingresos y la documentación asociada requerida para la verificación de los ingresos pueden incluir, pero no se limitan a:

- Salarios: Tres (3) talonarios de los últimos tres (3) meses, formularios W-2;
- Retiro/Seguro Social
 - Tres (3) estados bancarios mensuales (sólo beneficios de la Seguro Social y pensión),
 - Carta de beneficios actuales de la Seguro Social
 - Carta de beneficios actuales de pensión/retiro (si corresponde), o formulario 1099 del año anterior, y
 - Carta vigente de pago de la anualidad (si procede), o formulario 1099 del año anterior;
- Ingresos de trabajo por cuenta propia:
 - Declaración de impuestos más reciente (1040 o 1040A) y/o
 - Declaración de pérdidas y ganancias del año en curso;
- Ingresos por alquiler: Contratos de alquiler actuales;
- Beneficios de desempleo: Carta actual de beneficio con el importe bruto del beneficio
- Pensión alimenticia ordenada por el tribunal: Copia de la documentación de la orden judicial;
- Intereses y dividendos imponible (incluidas las cantidades recibidas por los menores o en su nombre);
- Certificación de ingresos nulos para todos los miembros del hogar que no reciben ningún tipo de ingresos.

Al calcular el ingreso del hogar, el Programa HBA considerará la documentación con fecha más cercana a la evaluación y adjudicación de la asistencia.

6.3 Requisitos de Asesoría de Vivienda

La asesoría de Vivienda que ofrecen profesionales certificados por HUD permite que se otorguen préstamos de mejor rendimiento a prestatarios cualificados, lo que resulta en comunidades más sólidas, con economías más fuertes y en menos ejecuciones de hipotecas.

Todos los Solicitantes elegibles deberán asistir a un curso de asesoría de vivienda ofrecido por un Programa de Asesoría de Vivienda certificado por HUD, o el Programa de Asesoría de Vivienda del Programa CDBG-DR sobre las responsabilidades que conlleva ser el propietario de una vivienda. Los asesores certificados de HUD impartirán un Curso de Educación a los Compradores de Vivienda adaptado a las necesidades de los Solicitantes del Programa HBA.

La asesoría de vivienda para el Programa HBA debe cumplir con los siguientes requisitos:

- El asesoramiento puede llevarse a cabo en la oficina de la agencia de asesoría de vivienda, en una localización alterna, por teléfono o videoconferencia, siempre y cuando sea mutuamente aceptable por el cliente y el asesor de vivienda.
- El Curso de Educación al Comprador de Vivienda debe ser impartido por un Asesor certificado por HUD, que trabaja para una Agencia de Asesoría de Vivienda certificada por HUD.
- El Curso de Educación al Comprador de Vivienda debe cubrir todo el proceso de obtener la titularidad de una vivienda, lo que incluye: las decisiones de comprar un hogar, la selección y compra de un hogar, las complicaciones que surgen durante o que afectan el periodo de titularidad sobre un hogar, y la venta u otra disposición del hogar.

Luego de completar el curso, la agencia de asesoría de vivienda entregará un **Certificado de Finalización** al Solicitante. El Solicitante tiene la responsabilidad de entregar una copia del certificado antes de la determinación de adjudicación.

No se comprometerán ni se desembolsarán fondos del Programa HBA hasta que se haya cumplido con el requisito de asesoría de vivienda.

Para más información sobre cómo solicitar al Programa de Asesoría de Vivienda, la localización o los contactos de las agencias de asesoría de vivienda, favor de visitar <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/housing-counseling-program/> (inglés) o <https://cdbg-dr.pr.gov/download/programa-de-asesoria-de-vivienda/> (español). El Curso de Educación al Comprador de Vivienda bajo el Programa HBA es libre de costo para los Solicitantes elegibles.

6.4 Proceso de Admisión al Programa

Durante el proceso de admisión, se requerirá que el Solicitante provea la siguiente

información a su Institución Financiera o al representante autorizado de AFV:

- Certificado del Curso de Educación al Comprador de Vivienda:
 - El Certificado del Curso de Educación al Comprador de Vivienda puede obtenerse matriculándose libre de costo en el curso ofrecido a través del Programa de Asesoría de Vivienda. Luego de completar exitosamente el curso, la Agencia de Asesoría de Vivienda emitirá un Certificado de Finalización.
- Identificación del Solicitante y/o Co-Solicitante:
 - El Solicitante y/o Co-Solicitante deberán proveer copia de una identificación con foto válida emitida por el gobierno (federal o estatal).
- Identificación de Miembros del Hogar:
 - El Solicitante deberá proveer una copia de una identificación con foto válida emitida por el gobierno (federal o estatal) por cada miembro del hogar con dieciocho (18) años o más, y el certificado de nacimiento para los miembros del hogar menores de dieciocho (18) años.
- Evidencia de Empleo como CRW (de ser aplicable):
 - Para cualificar como un hogar CRW el Solicitante, Co-Solicitante y/o un miembro del hogar deberá proveer evidencia de que es empleado, y/o se dedica a una profesión CRW. Evidencia aceptable es: talonario de pago, identificación con foto válida emitida por el patrono, carta emitida por el departamento de recursos humanos del patrono o documentación similar demostrando que labora activamente en una profesión CRW.
- Evidencia de Ingresos para Solicitantes y todos los miembros del hogar de dieciocho (18) años o más:
 - Solicitantes, Co-Solicitantes y miembros del hogar que obtienen salario por hora:
 - Estados bancarios de los tres (3) meses más recientes;
 - Tres (3) talonarios de pago dentro del período de noventa (90) días anteriores a la fecha de la solicitud;
 - Declaración de Impuestos, federales o estatales, de los pasados dos (2) años.
 - Solicitantes, Co-Solicitantes y miembros del hogar que reciben ingresos del Seguro Social y/o pensión:
 - Estados bancarios de los tres (3) meses más recientes;
 - Carta sobre la vigencia del recibo de los beneficios de pensión y/o retiro;
 - Documento vigente del pago de anualidad o el formulario 1099 del año previo a la fecha de la solicitud.
- Solicitante, Co-Solicitante y miembros del hogar que trabajan por cuenta propia:
 - Estados bancarios de los tres (3) meses más recientes;

- Declaración de Impuestos más reciente (1040 o 1040A);
- Estado de pérdidas e ingresos de los pasados doce (12) meses.
- Solicitante, Co-Solicitante y miembros del hogar que reciben ingresos de la renta de propiedades comerciales:
 - Copia del contrato de arrendamiento más reciente.
- Solicitante, Co-Solicitante y miembros del hogar que reciben beneficio por desempleo:
 - Documento vigente que establezca la cantidad de beneficio actualmente recibida.
- Solicitante, Co-Solicitante, y miembros del hogar, que, mediante orden del tribunal reciben manutención o pensión:
 - Copia de la orden emitida por el tribunal.
- Solicitante, Co-Solicitante, y miembros del hogar, que, reciben ingresos por concepto de intereses y dividendos:
 - Estado más reciente o del año previo (Formulario 1099).
- Solicitante, Co-Solicitante, y miembros del hogar, que, no reciben ningún tipo de ingreso:
 - Certificación de no ingresos firmada;
 - Copia de estado bancario;
 - AFV podrá requerir documentación adicional, tales como: Certificación Negativa de Empleo del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos, evidencia de matrícula en universidades, colegios y/o escuelas postsecundarias, así como cualquier otro documento necesario para verificar que la persona no está recibiendo ninguna otra forma de ingresos.

Previo a solicitar **asistencia financiera** al Programa **HBA**, los posibles Solicitantes deben repasar los criterios de elegibilidad descritos en estas Guías y la lista de cotejo de documentos del Solicitante publicada en <https://cdbg-dr.pr.gov/programa-de-asistencia-directa-al-comprador/> (español) y <https://cdbg-dr.pr.gov/en/homebuyer-assistance-program/> (inglés).

6.5 Evaluación de Elegibilidad

~~Una vez se somete una solicitud al Programa, la AFV realizará una evaluación de elegibilidad para verificar que los Solicitantes son elegibles para recibir asistencia, conforme a los criterios detallados en estas Guías.~~

~~La AFV tomará las determinaciones de elegibilidad sobre cada solicitud de admisión al Programa basándose en la documentación presentada por los Solicitantes y la verificación de información de otras fuentes, incluidas las bases de datos federales. Estas decisiones se harán a base de los estatutos, códigos de regulación federal y códigos estatales y locales aplicables, al igual que las Guías del Programa.~~

El Programa HBA enviara una Notificación de Elegibilidad por correo electrónico a los Solicitantes considerados elegibles, informándoles sobre la decisión de elegibilidad. Los solicitantes pueden recibir la Notificación de Elegibilidad por correo postal si lo solicitan durante el proceso de admisión. La correspondencia incluirá una notificación informando al Solicitante sobre la determinación de elegibilidad y una descripción de los próximos pasos requeridos. La determinación de elegibilidad será válida por **noventa (90) días**.

Si en algún momento durante el proceso de elegibilidad del Programa, o durante cualquier otra fase del proceso, se determina que el Solicitante es inelegible para recibir asistencia del Programa, el Solicitante será notificado sobre tal determinación a través de un Notificación de Elegibilidad Adversa. El aviso La notificación detallará la determinación de elegibilidad realizada, los próximos pasos a seguir, e instrucciones para someter una Solicitud de Reconsideración al Programa y/o una Revisión Administrativa ante Vivienda. La notificación informará al Solicitante la razón, o razones, para la determinación de inelegibilidad y detallará el proceso para impugnar la decisión. Los Solicitantes que deseen impugnar una determinación del Programa HBA, podrán presentar por escrito, directamente al Programa, una Solicitud de Reconsideración al Programa dentro de **veinte (20) días calendario** contados desde la fecha de envío de la notificación al Solicitante. Véase las secciones de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de estas Guías.

6.6 Solicitante no responsivo

Una vez recibida la Notificación de Elegibilidad, el Solicitante tiene **noventa (90) días** para comenzar el proceso de obtener la aprobación de financiamiento hipotecario. Si el Solicitante no logra comenzar el proceso de financiamiento de hipoteca dentro de ese periodo, el Programa HBA le enviará una Notificación de Ausencia de Respuesta a través de correo electrónico. La notificación proveerá múltiples métodos de comunicación para contactar al Programa HBA y orientará al Solicitante sobre los próximos pasos en el proceso de solicitud. Asimismo, le notifica que debe comenzar el proceso de obtención de préstamo con una entidad financiera participante dentro de **catorce (14) días calendario** desde la fecha de la notificación.

Si el Solicitante no logra comenzar su proceso de obtención de préstamo con una institución financiera participante dentro de los **catorce (14) días calendario** permitidos, la solicitud será retirada del Programa HBA, y el Solicitante recibirá una Notificación de Confirmación de Ausencia de Respuesta. El retiro del Programa no impedirá la presentación de una nueva solicitud al Programa HBA por el mismo Solicitante, una vez esté listo para comenzar el proceso de financiamiento de hipoteca.

7 Retiro Voluntario

Un Solicitante puede solicitar su retiro del Programa en cualquier momento. En tal caso, el Solicitante notificará al Manejador de Casos, por escrito, su deseo de retirarse del Programa HBA. La solicitud debe realizarse utilizando el Formulario de Solicitud de Retiro Voluntario del Programa. El Solicitante puede enviar el formulario vía correo postal o electrónico.

Una vez el programa haya revisado y aceptado la solicitud de retiro, el Programa emitirá una Notificación de Retiro Voluntario. En esta etapa del proceso se actualizará el estatus del Solicitante a "Retirado". Al finalizar el proceso de retiro, **quince (15) días calendario** después de la Notificación de Retiro Voluntario, se le enviará una Notificación de Confirmación de Retiro Voluntario al solicitante. La Notificación de Confirmación de Retiro Voluntario informa al solicitante que el proceso ha sido completado, por lo que su solicitud será cerrada y retirada del Programa HBA. Sin embargo, su retiro voluntario no lo excluye de presentar una nueva solicitud al Programa HBA.

Elegibilidad al Programa

~~Las personas interesadas pueden presentar una solicitud al Programa de Asistencia Directa al Comprador a través de la institución financiera de su elección.~~

- ~~• El solicitante debe cumplir con el requisito de ser una persona que va a comprar su primer hogar.~~
- ~~• El solicitante debe poder obtener la aprobación de una primera hipoteca en una institución financiera.~~
- ~~• El solicitante debe tomar un curso de educación para compradores de viviendas impartido por asesores certificados por el HUD del Programa de Asesoría de Vivienda y debe presentar un certificado que demuestre que completó el curso.~~
- ~~• El solicitante debe completar y enviar todos los documentos que exige este Programa.~~
- ~~• El solicitante debe seleccionar una propiedad que reúna los requisitos de elegibilidad y evaluación ambiental descritos en estas Guías.~~

~~Los Solicitantes serán evaluados para corroborar su elegibilidad y cumplimiento con los requisitos del Programa. Los Solicitantes deberán proporcionar información completa y precisa sobre la composición de su hogar, los ingresos brutos mensuales del hogar y otros criterios de elegibilidad. El dinero en efectivo u otros activos líquidos que no sean Duplicación de Beneficios no se utilizarán para determinar la elegibilidad al Programa. La falta de información precisa y completa puede afectar a la elegibilidad. Estos casos se remitirán al Programa para que se tomen medidas adicionales.~~

~~Cada solicitud será revisada a base de los siguientes criterios de elegibilidad y determinación beneficios:~~

- El Solicitante debe ser un ciudadano estadounidense, persona con nacionalidad estadounidense que no es ciudadano estadounidense o un extranjero calificado, según definido en estas Guías.
- El Solicitante debe satisfacer los requisitos de ingreso para hogares LMI o UN; el ingreso total del hogar del Solicitante no podrá exceder el **ciento veinte por ciento (120%)** de los límites de ingreso familiar promedio del área (**AMFI**), según establecidos por HUD.
- El Solicitante debe cumplir con la definición de "Comprador de vivienda cualificado", contenida en estas Guías (Ver sección de Definiciones).
- El Solicitante debe tomar un curso de educación para compradores de viviendas impartido por asesores certificados por HUD del Programa de Asesoría de Vivienda y debe presentar un certificado que demuestre que completó el curso.¹¹
- El solicitante debe poder obtener la aprobación de una primera hipoteca en una institución financiera.

Identificación del Solicitante

Como parte del proceso de solicitud del Programa, todo solicitante y los miembros de su hogar deberán presentar documentación que demuestre su identidad. Esta documentación debe incluir lo siguiente, entre otros:

- Identificación con foto emitida por el gobierno (federal o estatal);
- Licencia de conducir;
- Pasaporte;
- Tarjeta de identificación militar;
 - Certificado de Nacimiento; o
 - Certificado de Naturalización o Tarjeta de Residente Permanente.

*El Certificado de Nacimiento solamente puede usarse como identificación de los miembros del hogar del solicitante. Todo solicitante debe someter una identificación con foto.

Ciudadanía del Solicitante

Solo los ciudadanos estadounidenses, personas con nacionalidad estadounidense que no son ciudadanos estadounidenses o los extranjeros calificados, según se define en la tabla a continuación, son elegibles para recibir asistencia.

Estatus	Definición
---------	------------

¹¹ Para más información sobre el programa de Asesoría de Vivienda, ubicaciones y contactos de nuestras agencias de asesoría, visite <https://cdbg-dr.pr.gov/download/programa-de-asesoria-de-vivienda-2/> (español) y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/housing-counseling/> (inglés).

<p>Ciudadano-estadounidense</p>	<p>Una persona nacida en uno (1) de los cincuenta (50) estados, el Distrito de Columbia, Puerto Rico, Guam, las Islas Vírgenes estadounidenses o las Islas Marianas del Norte; una persona nacida fuera de los Estados Unidos cuyo padre o madre es un ciudadano de los Estados Unidos o un ciudadano naturalizado.</p>
<p>Personas de nacionalidad estadounidense que no son ciudadanos</p>	<p>Una persona nacida en un territorio de los Estados Unidos (por ejemplo, Samoa Americana o la Isla Swains) en o después de la fecha en que Estados Unidos adquirió dicho territorio, o una persona cuyos padres son de nacionalidad estadounidense pero no son ciudadanos. 8 U.S.C. § 1408.</p> <p>Aunque todos los ciudadanos de los Estados Unidos son de nacionalidad estadounidense, no todas las personas de nacionalidad estadounidense son ciudadanos de los Estados Unidos.</p>
<p>Extranjero- calificado</p>	<p>-Un residente legal permanente (que posee una "tarjeta verde"), bajo la Ley de Inmigración y Nacionalidad (INA, por sus siglas en inglés), 8 U.S.C. Capítulo 12;</p> <p>-Un asilado o refugiado, o un extranjero cuya deportación ha sido suspendida, bajo INA;</p> <p>-Un extranjero en libertad condicional en los Estados Unidos durante por lo menos un (1) año, según INA;</p> <p>-Un extranjero a quien se le concedió ingreso condicional a los Estados Unidos, según la Sección 203(a)(7) de INA en vigor antes del 1 de abril de 1980;</p> <p>-Entrante cubano o haitiano, según definido en la Sección 501(c) de la Ley de Asistencia de Educación para Refugiados de 1980, 8 U.S.C. §1522;</p> <p>-Extranjeros (o cuyos hijos o padres) han sido víctimas de maltrato, agresión o crueldad extrema en Estados Unidos y que reúnen los criterios esbozados en 8 U.S.C. §1641(c).</p>

Como parte del proceso de solicitud del Programa, todos los solicitantes deben presentar documentación para demostrar su ciudadanía. Esta documentación podría incluir los siguientes documentos, entre otros:

- Pasaporte;
- Certificado de nacimiento;
- Certificado de naturalización;

- ~~Certificado de ciudadanía; o~~
- ~~Tarjeta de Residente Permanente ("tarjeta verde").~~

~~Si el solicitante no puede presentar alguno de los documentos indicados, el Programa aceptará como prueba de ciudadanía o presencia legal, dependiendo del caso, los documentos que se indican en la Guía de Orientación Provisional "Qualified Alien Status and Eligibility Under Title IV of the Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act of 1996", publicada por el Departamento de Justicia de los Estados Unidos, Registro Federal Vol. 62, Núm. 221 (17 de noviembre de 1997), 62 FR 61344.~~

~~Las personas que poseen visas de turista temporeras, los estudiantes extranjeros, las personas que poseen visas de trabajo temporeras y los residentes habituales, tales como los ciudadanos de los Estados Federados de Micronesia y la República de las Islas Marshall, no son elegibles para participar en el Programa.~~

~~Verificación de ingresos y tamaño del hogar~~

~~Todos los Solicitantes deben cumplir los límites de ingresos UN, que se ajustan al tamaño de la familia. El ingreso bruto anual total del hogar, para todos los miembros del hogar de dieciocho (18) años o más, no deberá exceder el 120% de los límites de ingresos, según los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico.~~

~~Cálculo de ingreso del hogar~~

~~Un hogar se define como todas las personas que ocupan la misma unidad, independientemente de la situación familiar o la relación entre ellas. Para este Programa, los Solicitantes deben proporcionar documentación sobre los ingresos de todos los miembros del hogar de dieciocho (18) años o más en el momento de la solicitud del Programa. Los tipos de ingresos y la documentación asociada requerida para la verificación de los ingresos pueden incluir, pero no se limitan a:~~

- ~~Salarios: Tres (3) talonarios de los últimos tres (3) meses, formularios W-2;~~
- ~~Retiro/Seguro Social
 - ~~Tres (3) estados bancarios mensuales (sólo beneficios de la Seguro Social y pensión),~~
 - ~~Carta de beneficios actuales de la Seguro Social~~
 - ~~Carta de beneficios actuales de pensión/retiro (si corresponde), o formulario 1099 del año anterior, y~~
 - ~~Carta vigente de pago de la anualidad (si procede), o formulario 1099 del año anterior;~~~~
- ~~Ingresos de trabajo por cuenta propia:
 - ~~Declaración de impuestos más reciente (1040 o 1040A) y/o~~
 - ~~Declaración de pérdidas y ganancias del año en curso;~~~~
- ~~Ingresos por alquiler: Contratos de alquiler actuales;~~
- ~~Beneficios de desempleo: Carta actual de beneficio con el importe bruto del beneficio~~

- ~~Pensión alimenticia ordenada por el tribunal: Copia de la documentación de la orden judicial;~~
- ~~Intereses y dividendos imponibles (incluidas las cantidades recibidas por los menores o en su nombre);~~
- ~~Certificación de ingresos nulos para todos los miembros del hogar que no reciben ningún tipo de ingresos.~~

~~Al calcular el ingreso del hogar, el Programa considerará la documentación con fecha más cercana a la evaluación y adjudicación de la asistencia.~~

~~Evaluación de Elegibilidad~~

~~Una vez se somete una solicitud al Programa, la AFV realizará una evaluación de elegibilidad para verificar que los Solicitantes son elegibles para recibir asistencia, conforme a los criterios detallados en estas Guías.~~

~~La AFV tomará las determinaciones de elegibilidad sobre cada solicitud de admisión al Programa basándose en la documentación presentada por los Solicitantes y la verificación de información de otras fuentes, incluidas las bases de datos federales. Estas decisiones se harán a base de los estatutos, códigos de regulación federal y códigos estatales y locales aplicables, al igual que las Guías del Programa.~~

~~A los Solicitantes considerados elegibles se les enviará una Notificación de Elegibilidad informándoles sobre la decisión de elegibilidad. La correspondencia incluirá una notificación informando al Solicitante sobre la determinación de elegibilidad y una descripción de los próximos pasos requeridos. La determinación de elegibilidad será válida por un periodo de **noventa (90) días**.~~

~~Si en algún momento durante el proceso de elegibilidad del Programa, o durante cualquier otro periodo del proceso, se detecta que el Solicitante es inelegible para el Programa, el Solicitante será notificado a través de un Aviso de Decisión Adversa sobre Elegibilidad. El aviso detallará la determinación de elegibilidad realizada y los próximos pasos a seguir, instrucciones para someter una Solicitud de Reconsideración al Programa y/o una Revisión Administrativa. La notificación informará al Solicitante la razón de su inelegibilidad y detallará el proceso para impugnar la decisión. Véase las secciones de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de estas Guías.~~

~~Retiro voluntario~~

~~Solicitantes que no responden~~

~~Una vez recibida la Notificación de Elegibilidad, el Solicitante tiene un periodo de **noventa (90) días** para comenzar el proceso de obtener la aprobación de una hipoteca. Si el Solicitante no logra comenzar el proceso de financiamiento de hipoteca dentro de ese periodo, el Programa le enviará una Notificación de Ausencia de Respuesta a través de correo postal o electrónico. Esta provee múltiples métodos de comunicación para contactar al Programa, orienta al Solicitante sobre los próximos pasos en el proceso de solicitud y le notifica que debe comenzar el proceso de~~

~~obtención de préstamo con una entidad financiera participante dentro de **catorce (14) días** de la fecha de la notificación.~~

~~Si el Solicitante no logra comenzar su proceso de obtención de préstamo con una institución financiera participante dentro de los **catorce (14) días** permitidos, la solicitud será retirada del Programa, y el Solicitante recibirá un Aviso de Confirmación de Ausencia de Respuesta. El retiro del Programa no impide que el Solicitante solicite nuevamente al Programa una vez esté listo para comenzar el proceso de financiamiento de hipoteca.~~

~~Retiro Voluntario~~

~~Un Solicitante puede solicitar su retiro del Programa en cualquier momento después de recibir la Notificación de Elegibilidad. En este caso, el Solicitante notificará al Manejador de Casos, por escrito, su deseo de retirarse del Programa. El Solicitante puede enviar la carta por medio de correo postal o electrónico. Una vez completado el proceso de retiro, el estatus del Solicitante será actualizado a "Retirado".~~

~~Requisitos de Asesoría de Vivienda~~

~~La asesoría de Vivienda que ofrecen profesionales certificados por HUD permite que se otorguen mejores préstamos de mejor rendimiento a prestatarios mejor cualificados, lo que genera comunidades más sólidas con economías más fuertes y menos ejecuciones de hipotecas.~~

~~Todos los solicitantes elegibles deberán asistir a un curso de asesoría de vivienda que ofrece un Programa de Asesoría de Vivienda certificado por HUD o el Programa de Asesoría de Vivienda del Programa CDBG-DR acerca de las responsabilidades que conlleva ser el propietario de una vivienda. Los asesores certificados del HUD impartirán un Curso de Educación a Compradores de Vivienda adaptado a las necesidades de estos solicitantes. Los temas podrían incluir, entre otros, entender las obligaciones de los propietarios de viviendas; estrategias, planes y presupuestos para mantener el éxito financiero como propietario de una vivienda y cómo mantener un ambiente seguro.~~

~~Como parte del Programa de Asesoría de Vivienda del Programa CDBG-DR, se referirá a los solicitantes a una agencia de asesoría de vivienda afiliada al Departamento de la Vivienda, para que completen el curso de educación para compradores de viviendas.~~

~~La asesoría de vivienda para este Programa debe cumplir con los siguientes estándares:~~

- ~~• Asesoramiento puede llevarse a cabo en la oficina de la agencia de asesoría de vivienda, en una localización alterna, por teléfono o videoconferencia, siempre y cuando sea mutuamente aceptable por el cliente y el asesor de vivienda.~~

- El Curso de Educación al Comprador de Vivienda debe ser impartido por un Asesor certificado por HUD, que trabaja por una Agencia de Asesoría de Vivienda certificada por HUD.
- El Curso de Educación al Comprador de Vivienda debe cubrir todo el proceso de titularidad, lo que incluye las decisiones de comprar hogar, la selección y compra de un hogar, complicaciones que surgen durante o que afectan el periodo de titularidad sobre un hogar, y la venta u otra disposición del hogar.

Luego de completar el curso, la agencia de asesoría de vivienda entregará un **Certificado de Finalización** al solicitante. El Solicitante tiene la responsabilidad de entregar una copia de dicho certificado antes de la determinación de adjudicación a su institución financiera o a la AFV.

El requisito del curso de asesoría de vivienda debe completarse antes de recibir fondos CDBG-DR del cierre. No se comprometerán ni se desembolsarán fondos CDBG-DR hasta que se haya cumplido con el requisito de asesoría de vivienda.

Además del Curso de Educación para Compradores de Viviendas, los solicitantes pueden optar por recibir servicios adicionales que ofrecen las agencias de asesoría de vivienda, tales como asesoría individual y cursos grupales sobre presupuesto, protección del crédito, prevención de ejecuciones hipotecarias y otros temas relacionados.

Para más información sobre cómo solicitar al Programa CDBG-DR de Asesoría de Vivienda, la localización o los contactos de las agencias de asesoría de vivienda, favor de visitar <https://www.cdbgdr.pr.gov/en/housing-counseling/> (inglés) o <https://www.cdbg-dr.pr.gov/asesoria-de-vivienda/> (español). El Curso CDBG-DR de Educación al Comprador de Vivienda bajo este Programa es libre de costo para Solicitantes elegibles.

8 Proceso de Obtención del Préstamo

8.1 Instituciones financieras participantes

La AFV administra el Programa HBA en coordinación con la institución financiera elegida por el solicitante.

A través de iniciativas de difusión, como reuniones con la Asociación de Bancos Hipotecarios de Puerto Rico, facilitar sesiones informativas, publicar contenido adaptado y otras iniciativas de promoción, la AFV informará a las instituciones financieras sobre las guías y requisitos del programa, además de proveerles información sobre cómo pueden convertirse en entidades financieras participantes.

Para cualificar como institución financiera participante, las instituciones financieras e hipotecarias deben recibir la aprobación de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) y de la Corporación Pública para Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC). Para poder originar préstamos subsidiados por

~~el Programa, primero las instituciones financieras deben firmar un Memorando de Entendimiento (MOU, por sus siglas en inglés) con la AFV, que establece los roles y responsabilidades de las instituciones de crédito con el Programa y aceptar cumplir con las Guías de este Programa y todas las leyes y reglamentaciones federales, estatales y locales.~~

~~Las instituciones financieras interesadas pueden enviar una solicitud a AFV. La información de contacto formará parte de las Iniciativas de Difusión de AFV.~~

Una vez se emite la Notificación de Elegibilidad, el Solicitante podrá **iniciar** su proceso de obtención de un préstamo **hipotecario** de una institución financiera participante. En colaboración con Vivienda, la AFV publicará y actualizará regularmente la lista de instituciones financieras participantes, que se encuentran en las páginas web de las entidades.

La institución financiera guiará al Solicitante durante el proceso de selección de hipoteca y suscripción financiera con la **intención de proveerle al Solicitante las condiciones más favorables para un préstamo hipotecario.** Desde el comienzo hasta el cierre, oficiales de préstamos hipotecarios deberán cumplir con los requisitos de suscripción aplicables al tipo de préstamo, y **con** toda regulación federal y local aplicable al préstamo de hipoteca.

El Solicitante solo podrá procurar hipotecas a largo plazo limitadas a los siguientes tipos de préstamos:

- Préstamos garantizados FHA/USDA/VA (Ginnie Mae)
- Préstamos ~~aprobados~~ por Fannie Mae/Freddie Mac convencionales conformes
- Préstamos convencionales no conformes

Los productos de préstamos hipotecarios procurados por los Solicitantes que buscan asistencia del Programa deben cumplir con los requisitos anteriores.

El Programa HBA no permite las siguientes características de riesgo **en** los préstamos: hipotecas de tipo ajustable (**ARM**, por sus siglas en inglés), préstamos con pagos "balloon", préstamos con penalizaciones por prepago, préstamos con amortización negativa o de sólo interés.

En todo caso, la AFV se reserva el derecho de denegar asistencia si encuentra que la estructura de la transacción infringe el propósito general del Programa HBA o si sirve para enriquecer injustamente a un individuo o institución.

Para más información, favor de visitar <https://cdbg-dr.pr.gov/en/homebuyer-assistance-program/> (inglés) y <https://cdbg-dr.pr.gov/programa-de-asistencia-directa-al-comprador/> (español).

8.2 Criterios de Instituciones Financieras Participantes

Las instituciones financieras son críticas para el éxito del Programa **HBA**. Para calificar

como una institución financiera participante, las instituciones financieras e hipotecarias deben cumplir con los siguientes criterios:

- Estar debidamente autorizada a realizar negocios de hipotecas en Puerto Rico.
- Firmar un Memorando de Entendimiento (**MOU**, por sus siglas en inglés), en el que la institución financiera acepta cumplir con las Guías del Programa HBA y toda ley y regulación aplicable al Programa HBA a nivel federal, estatal y local.
- Mantener un punto de contacto establecido para el Programa HBA y asegurar que los oficiales hipotecarios están entrenados para utilizar la Plataforma de HBA el Sistema del Programa de Subsidios y entienden los requisitos de suscripción detallados en las Guías del Programa HBA.

Para más información sobre cómo convertirse en una institución financiera participante, por favor envíe un correo electrónico a hba-lenderassistance@afv.pr.gov.

8.2.1 Préstamos con intereses abusivos

La AFV no tolera las acciones inescrupulosas de una institución financiera para incitar, persuadir y/o ayudar a un prestatario a asumir una hipoteca que conlleve una tasa de interés más alta y cargos elevados. Igualmente, actuaciones que coloquen al prestatario en un préstamo con una clasificación crediticia inferior, para beneficio de la institución financiera. Las instituciones financieras participantes deben estar de acuerdo con acatar las políticas de la AFV contra préstamos abusivos, según descritos en el MOU. Memorando de Entendimiento. Esto incluye las siguientes prohibiciones, entre otras medidas:

- ~~No se permiten las hipotecas de tasa variable;~~
- ~~No se permiten cargos excesivos. Los cargos de la institución hipotecaria no deben exceder el uno por ciento (1%) para gastos de originación y el uno por ciento (1%) para gastos de procesamiento y cargos administrativos. Por consiguiente, las instituciones financieras no pueden cobrar más del dos por ciento (2%) del monto del préstamo;~~
- ~~El comprador tiene que pagar la póliza de título del propietario. Se harán excepciones, según sea necesario, a discreción de AFV;~~
- ~~No se permiten los préstamos "balloon";~~
- ~~No se permiten penalidades de prepago que requieran que el prestatario pague un cargo muy elevado antes de refinanciar la propiedad (si aplica); y~~
- ~~La tasa de interés del mercado se utilizará según la política de crédito de las instituciones financieras.~~

~~Los productos de préstamos hipotecarios que soliciten las personas que buscan asistencia del Programa tienen que cumplir con los requisitos antes mencionados.~~

9 Evaluación de Suscripción

La AFV o su representante autorizado llevará a cabo una evaluación de suscripción luego de que la institución financiera haya completado su suscripción preliminar de préstamo previo a comprometer fondos a un Solicitante. Para facilitar la evaluación de suscripción, la AFV o su representante autorizado realizará la evaluación de suscripción de asistencia CDBG-DR en cumplimiento con las Guías y documentación del Programa HBA.

~~La AFV primero revisará el préstamo hipotecario y se asegurará que el tipo de préstamo es elegible. Además, revisará que las funciones del préstamo cumplen con la regla de capacidad de pago/hipoteca calificada ("Ability to Repay/Qualified Mortgage Rule" o ATR/QM Rule, por sus siglas en inglés) que requiere que un acreedor haga una determinación razonable de buena fe sobre la habilidad del consumidor de repagar un préstamo hipotecario residencial de acuerdo con los términos del producto del préstamo. La Regla ATR/QM define categorías de préstamos de "hipoteca calificada" y las protecciones de responsabilidad correspondientes.~~

Una vez se determina que el préstamo cumple con los requisitos del Programa, el suscriptor de la AFV realizará una evaluación de suscripción basado en los parámetros de suscripción detalladas en estas Guías.

~~La AFV lleva a cabo una evaluación de suscripción antes de asignarle fondos a un solicitante, con el fin de asegurarse de que solo se proporcione la cantidad de fondos necesaria para realizar el pago inicial y cubrir los gastos de cierre razonables. El proceso de suscripción también garantiza que la primera hipoteca sea razonable y asequible.~~

~~Como parte de la evaluación de razonabilidad de costos, la AFV determinará la cantidad que la familia necesita para poder comprar la vivienda, basado en los siguientes criterios:-~~

- ~~• El monto de la primera hipoteca es razonable de acuerdo con los estándares actuales sobre otorgamiento de préstamos.~~
- ~~• El monto de la asistencia con fondos CDBG-DR es adecuado para que la vivienda sea asequible y no sea un subsidio excesivo, basado en la evaluación de duplicidad de beneficios que se detalla más adelante bajo la sección sobre Verificación de Duplicación de Beneficios de estas Guías.~~
- ~~• El monto del pago inicial (pronto) del comprador es razonable en función del monto total de la hipoteca.~~
- ~~• Los gastos de cierre son razonables y no exceden el siete por ciento (7%) del monto principal del préstamo. Si los gastos de cierre superan el seis por ciento (6%), el solicitante debe cubrir el exceso.~~

~~Además, la AFV evaluará la sostenibilidad de la subvención CDBG-DR en función de los siguientes criterios:-~~

- ~~La primera hipoteca tiene una tasa de interés fija a largo plazo; y~~
- ~~Los costos previstos por concepto de impuestos y seguro son razonables.~~

~~De conformidad con lo estipulado en el Registro Federal, Volumen 83, Núm. 157 (14 de agosto de 2018), 83 FR 40314, la razonabilidad del costo se describe como el precio que un empresario prudente pagaría por un bien o servicio en condiciones competitivas del mercado, con un conocimiento razonable del mercado. Asimismo, el Programa se asegurará que todos los costos sean razonables de acuerdo con los Principios de Costos que se describen en las Guías Intersectoriales del Programa CDBG-DR, disponibles en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> (inglés) y <https://cdbgdr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/> (español). El Programa mantendrá procedimientos por escrito y procesos uniformes para evaluar la sostenibilidad financiera a largo plazo de las transacciones subvencionadas con fondos CDBG-DR.~~

Límites Máximos de la Subvención

~~El programa otorgará:~~

- ~~un máximo de veinticinco mil dólares (\$25,000.00) por hogar LMI elegible o con Necesidad Urgente, y~~
- ~~un máximo de treinta y cinco mil dólares (\$35,000.00) por hogar LMI elegible o de Necesidad Urgente con un miembro documentado de CRW.~~

~~Las familias que decidan comprar una vivienda en un centro urbano designado recibirán un incentivo adicional de redesarrollo de hasta cinco mil dólares (\$5,000.00), según lo determine Vivienda.~~

9.1 Tasación

Para asegurarse que el precio de compra es razonable, la evaluación de la suscripción de AFV se basará en una tasación de la propiedad encargada por la institución financiera. El precio de compra no deberá exceder los límites actuales de las hipotecas FHA¹² ni el valor indicado en la tasación.

La tasación debe cumplir con la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970 (**Ley URA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, 42 U.S.C. § 4601 *et seq.*, la definición de tasación (véase 49 C.F.R. 24.2(a) (3) y los siguientes cinco requisitos (véase 49 C.F.R. 24.103(a) (2)):

- Una descripción adecuada de las características físicas de la propiedad que se encuentra bajo tasación (y, en el caso de una adquisición parcial, una descripción adecuada de la propiedad remanente), incluidos los artículos identificados como bienes personales; una declaración sobre los gravámenes de los que se tiene conocimiento y los observados, si alguno; la información del

¹² Véase: <https://entp.hud.gov/idapp/html/hicostlook.cfm>.

título, ubicación, zonificación, uso actual de la propiedad, un análisis del mayor y mejor uso y un historial de venta de la propiedad de por lo menos **cinco (5) años**;

- Todos los enfoques utilizados para determinar el valor de la propiedad. Si el tasador utiliza más de un enfoque, se llevará a cabo un análisis y reconciliación de todos los enfoques utilizados para determinar el valor que sea suficiente para sustentar la opinión del tasador sobre dicho valor;
- Una descripción de las ventas comparables, incluida una descripción de todos los factores físicos, legales y económicos pertinentes, tales como las partes involucradas en la transacción, la fuente y el método de financiamiento, y una verificación realizada por una de las partes involucradas en la transacción;
- Una declaración del valor de la propiedad inmueble que se va a adquirir y, en el caso de una adquisición parcial, una declaración del valor de los daños y beneficios, si alguno, de la propiedad remanente, según corresponda; y
- La fecha de vigencia de la valoración, fecha de la tasación, firma y certificación del tasador.

El préstamo no deberá exceder el precio de compra o el límite hipotecario FHA actual y/o el valor establecido en la tasación. Costos y cargos deben estar alineados con los precios del mercado prevalecientes.

Para tasaciones de propiedades rehabilitadas, vea la sección sobre Propiedades Rehabilitadas de estas Guías.

9.2 Asistencia para el Pago Inicial (Pronto)

El Programa puede cubrir por los compradores de vivienda LMI y UN hasta un **cien por ciento (100%)** del pago inicial que exige el producto de préstamo hipotecario seleccionado para la compra. institución financiera

~~En el caso de pago inicial, se puede proveer asistencia para reducir la proporción inicial del solicitante al **veinte por ciento (20%)**. A discreción de AFV, se puede proveer asistencia adicional según la necesidad del solicitante. En cualquier caso, la asistencia brindada por el Programa a un solicitante no excederá la adjudicación máxima correspondiente.~~

9.3 Asistencia de Subsidios Hipotecarios

El Programa proveerá asistencia financiera directa para subsidiar la tasa de interés y el monto del principal de la hipoteca para compradores de vivienda LMI y UN.

Este subsidio hace más asequible la adquisición de una propiedad y reduce el riesgo de ejecución hipotecaria al reducir la tasa de interés y el pago mensual. En los casos de préstamos convencionales, elimina el requisito de seguros hipotecarios. Además,

este subsidio **disminuye** las barreras que enfrentan los compradores para adquirir propiedades, al reducir sus costos de cierre.

Al Programa se le requiere proveer a los Solicitantes con ingresos limitados, el nivel necesario de fondos y de razonabilidad de costos para facilitar la adquisición de su propiedad. Por lo tanto, el suscriptor de la AFV evaluará la habilidad del prestatario de **costear** los pagos mensuales de hipoteca y la viabilidad financiera a largo plazo de la compra. El Suscriptor **calculará la cantidad de subsidio necesario para reducir la relación entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual ("front-end ratio) hasta un veinte por ciento (20%) o la relación entre deudas e ingresos hasta un treinta y seis por ciento (36%); lo que resulte más beneficioso para mantener la titularidad de la vivienda. Los Solicitantes no deberán incurrir en deudas adicionales durante el proceso de solicitud al Programa HBA debido a que aumenta su necesidad urgente para recibir asistencia financiera adicional del Programa.**

9.4 Gastos de Cierre

~~La AFV verificará y evaluará todos los gastos elegibles que deben pagarse por adelantado y los gastos de cierre, para asegurarse de que sean necesarios y que los costos sean razonables.~~

~~El monto de la asistencia que provee el Programa para cubrir el pago inicial (pronto), prepagos elegibles y gastos de cierre varía dependiendo de la diferencia entre la hipoteca aprobada y el precio de compra, sin exceder el límite de la subvención. Los gastos de cierre no podrán exceder el cinco por ciento (5%) de la cantidad del préstamo principal.~~

~~Si los gastos de cierre superan el cinco por ciento (5%), el solicitante tendrá que pagar el exceso. Bajo ninguna circunstancia los gastos elegibles que deben pagarse por adelantado y los gastos de cierre podrán exceder un siete por ciento (7%).~~

~~Los límites permitidos para los gastos de cierre serán los siguientes:~~

- ~~• Hasta un dos por ciento (2%) para originación y descuento.~~
- ~~• Punto cinco por ciento (.5%) del uno por ciento (1%) para los honorarios de abogado de la escritura de compraventa (si los paga el comprador).~~
- ~~• Punto cinco por ciento (.5%) del uno por ciento (1%) para los honorarios de abogado de la escritura de hipoteca (primer gravamen).~~
- ~~• Uno por ciento (1%) para honorarios relacionados a las condiciones restrictivas (segundo gravamen).~~
- ~~• Hasta \$250 por la inspección de los Estándares de Calidad de Vivienda o HQS y \$125 por la re-inspección de HQS.~~

El Programa **HBA** podrá cubrir gastos de cierre razonables y habituales, incluyendo, sin limitación, el informe de crédito, tasación de la propiedad, los gastos de originación del préstamo, fondos en custodia ("escrow"), registro, honorarios del notario, cargos de

transferencia de título, seguro de título, estudios de título u otros costos similares para compradores LMI y UN.

Los costos de cierre son regulados por la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés). La Divulgación de Cierre detalla los cargos y tarifas que un prestatario deberá pagar como parte del proceso de cierre. Estos costos no tienen ninguna tolerancia, o un diez por ciento (10%) de tolerancia a cambios.

Debido a que, estos costos son estrictamente regulados, el proceso de suscripción de la AFV considerará los costos de cierre como razonables, siempre y cuando estos costos cumplan con la regla de Hipoteca Calificada y directrices regulatorias sobre hipotecas que apliquen.

10 Verificación de Duplicación de Beneficios (DOB)

La Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastres y Asistencia en Emergencias (Ley Stafford), según enmendada, 42 U.S.C. § 5121 *et seq.*, prohíbe que las personas, empresas u otras entidades reciban fondos federales para cubrir toda o parte de una pérdida por la cual ya han recibido asistencia económica de cualquier otro programa, seguros privados, asistencia benéfica o de cualquier otra fuente. Vivienda debe tomar en cuenta todo tipo de ayuda para recuperación ante desastres que los solicitantes del Programa HBA hayan recibido de cualquier otra fuente federal, estatal o local y determinar si dicha asistencia está duplicada. Toda asistencia que, se determine duplicada deberá deducirse del cálculo de la necesidad total del Solicitante antes de otorgarle asistencia bajo el Programa.

Al verificar si existe duplicación de beneficios, la AFV se asegura de que no se hayan duplicado ni malgastado recursos federales utilizados para la prestación de asistencia destinada a la adquisición de una vivienda.

Para asegurar que no se dupliquen los beneficios bajo el Programa HBA, la AFV seguirá el proceso que se describe a continuación:

1. Identificar la necesidad total del Solicitante;
2. Identificar el total de asistencia disponible;
3. Identificar las cantidades no duplicadas que deberán excluirse (cantidades utilizadas para otro propósito o para el mismo propósito, pero para un uso permisible distinto);
4. Identificar la cantidad total de duplicación de beneficios (total de asistencia menos las cantidades no duplicadas excluidas)
5. Calcular la adjudicación máxima (necesidad total menos total de beneficios duplicados)
6. Adjudicación final (Tope del Programa = Adjudicación final, si la adjudicación máxima es igual o mayor que el tope del Programa).

10.1 Asistencia que se considera como Duplicación de Beneficios

Debido a que el Programa HBA requiere que los Solicitantes elegibles no sean propietarios de un hogar al momento de la solicitud, se espera que la mayoría de los Solicitantes no hayan recibido ningún beneficio de otras fuentes para propósitos de rehabilitar o reemplazar una vivienda. No obstante, el Programa llevará a cabo la debida verificación de duplicación de beneficios para asegurarse de que los beneficiarios del programa no hayan recibido asistencia que esté duplicada, innecesaria o irrazonable.

Si un Solicitante ha recibido fondos de FEMA, la Administración de Pequeños Negocios (**SBA**, por sus siglas en inglés) o cualquier otra ayuda para la compra de una propiedad, dichos fondos se considerarán como duplicación de beneficios para los efectos de este Programa. Estos fondos se deducirán de la determinación total de necesidades no satisfechas como parte del proceso de suscripción.

Las siguientes son fuentes de asistencia que los solicitantes podrían haber recibido y que se consideran beneficios duplicados.

10.1.1 Asistencia Individual de FEMA (**FEMA IA**)

La AFV consultará la base de datos de la Agencia Federal para el Manejo de Desastres (**FEMA**, por sus siglas en inglés) para determinar y verificar si el Solicitante ha recibido Asistencia Individual de FEMA (**FEMA IA**, por sus siglas en inglés). Si la AFV no puede verificar en la base de datos de FEMA la cantidad de FEMA IA que recibió el Solicitante, utilizará la cantidad del pago que indicó el Solicitante al momento de hacer la solicitud. Supongamos que, un Solicitante puede aportar documentación demostrando que la cantidad de FEMA IA, que se indica en la base de datos de FEMA, incluye montos que no se pagaron para cubrir daños estructurales. En este caso, la AFV utilizará la documentación presentada por el Solicitante para ajustar la cantidad de FEMA IA considerada en el análisis de **DOB**. La documentación suministrada por el Solicitante debe provenir de FEMA.

10.1.2 Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones de FEMA

La AFV verificará que todos los Solicitantes tengan una póliza de seguro contra inundaciones de acuerdo con el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (**NFIP**, por sus siglas en inglés). Los pagos por pérdidas sufridas en las viviendas bajo las pólizas de seguro del NFIP se deducen de la cantidad elegible para el Solicitante. Los pagos por el contenido u otros gastos no se deducen de la adjudicación del solicitante.

La AFV consultará la base de datos de FEMA para determinar y verificar los pagos que reciban los Solicitantes como parte de las pólizas del Programa NFIP y los comparará con los datos del Programa CDBG-DR de Vivienda. Si la AFV no puede verificar los beneficios recibidos del seguro NFIP usando la base de datos del Programa NFIP,

utilizará la documentación suministrada por el Solicitante. **Asumamos** que el Solicitante puede presentar documentación demostrando que la cantidad **indicada en** la base de datos de FEMA, como pago recibido del seguro, incluye artículos no cubiertos en la evaluación de la vivienda o que no se pagaron para cubrir daños estructurales. **En ese caso**, la AFV utilizará la documentación presentada por el Solicitante para ajustar el desembolso del seguro que se consideró en el análisis de **DOB**. La documentación suministrada por el Solicitante debe provenir de la compañía de seguros que emitió los pagos.

10.1.3 Seguro privado

Los montos pagados por el seguro **privado**, por la pérdida de la vivienda, se deducirán de la adjudicación del solicitante.

10.1.4 Otras fuentes de duplicación de beneficios

Luego de un desastre, las organizaciones benéficas ofrecen distintos tipos de ayuda, lo que incluye donativos, subvenciones o préstamos, entre otros tipos de asistencia. **Las** subvenciones y los donativos en efectivo designados para trabajos específicos elegibles se consideran como duplicación de beneficios. **Lo anterior**, aunque provengan de fuentes no federales, pero **que** se hayan designado para el mismo propósito que los fondos federales de ayuda ante desastres. Las subvenciones y los donativos en efectivo recibidos para propósitos no especificados (por ejemplo, "para esfuerzos de recuperación/ayuda ante desastres") o para trabajos que no son elegibles para recibir asistencia federal, no constituyen una duplicación de beneficios.

10.1.5 Evaluación DOB

La AFV evaluará cada solicitud para determinar si fondos ~~aplicables previamente~~ adjudicados o **donados** al Solicitante fueron recibidas para el mismo propósito que la asistencia disponible bajo el Programa HBA. El Solicitante debe tener una necesidad no satisfecha para proceder en el Programa. La AFV determinará el total de necesidades no satisfechas del Solicitante y luego calculará el DOB del Solicitante. Los Solicitantes ~~deben~~ proveer documentación de seguro(s), FEMA, SBA y cualquier otro tipo de asistencia financiera recibida. Asimismo, la AFV verificará que la documentación sometida es precisa y vigente en el momento de la adjudicación, en la medida que sea posible.

La AFV asegurará el cumplimiento de la Ley Stafford mediante la recolección, análisis y verificación de ~~beneficios de terceros~~ **fondos o asistencia** recibidos por los Solicitantes para propósitos de asistirles en la adquisición de una vivienda. Cualquier fuente de financiación recibida previamente para el mismo propósito **que la asistencia disponible bajo el Programa HBA** se deducirá **del total de UN**, ~~según la información obtenida de SBA, FEMA y/o asistencia caritativa utilizada para el mismo propósito que esta adjudicación CDBG-DR pretende asistir~~. La cantidad adjudicada será determinada mediante la recopilación de la documentación ~~correspondiente~~ proporcionada por el Solicitante u obtenida por el Programa HBA a través de uno de

los acuerdos de intercambio de información con Vivienda. Por ejemplo, la DOB se calculará a partir de la información obtenida de SBA, FEMA y/o asistencia caritativa utilizada para el mismo propósito que esta adjudicación CDBG-DR pretende asistir. La adjudicación final se calculará restando cualquier asistencia DOB de la necesidad total insatisfecha del Solicitante. Esa cantidad será reducida por todo financiamiento previamente recibido para determinar la adjudicación final. Cualquier cantidad determinada como actividad permitida no será incluida en la reducción de la adjudicación final. Actividades permitidas incluirán actividades excluidas del cálculo DOB según la Ley Stafford y las directrices de HUD.

El Solicitante debe reembolsar cualquier asistencia recibida posteriormente para servir el mismo propósito que los fondos CDBG-DR adjudicados o provistos. El Solicitante está obligado a certificar que entiende este requisito, según descrito en detalle como parte de los términos de subrogación del Formulario de Reconocimiento y Consentimiento.

Para cumplir con estos requisitos, la AFV o su representante autorizado introducirá la información del Solicitante en la base de datos de DOB para determinar si el Solicitante recibió fondos financieros adicionales. Del mismo modo, se asegurará de que los fondos que se determinen como DOB se deduzcan de la cantidad final de asistencia concedida a cada Solicitante a través de las actividades elegibles del Programa. En lo relacionado con la ayuda caritativa, la AFV exige al Solicitante una divulgación completa durante el proceso de suscripción del préstamo y revisará la documentación del préstamo para garantizar que la ayuda duplicada se tenga en cuenta en el cálculo de la necesidad insatisfecha.

El Solicitante deberá reembolsar cualquier asistencia recibida, que posteriormente se determine DOB, es decir, con el mismo propósito que los fondos CDBG-DR adjudicados o provistos. El Solicitante deberá certificar que entiende este requisito, según descrito en detalle como parte de los términos de subrogación del Formulario de Reconocimiento y Consentimiento.

Puede acceder a la política de duplicación de beneficios del CDBG-DR y a todas las políticas generales del CDBG-DR en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/duplication-of-benefits-policy/> (inglés) o en <https://cdbg-dr.pr.gov/download/politica-sobre-la-duplicacion-de-beneficios/> (español).

11 Evaluación de Elegibilidad de la Propiedad

Solo serán elegibles para el Programa las estructuras residenciales unifamiliares de concreto ubicadas en Puerto Rico. Propiedades con madera, acrílico o metal en las estructuras del área de vivienda o "living area" según establecida en la tasación no serán elegibles bajo este Programa. Para propósitos del Programa, las viviendas unifamiliares pueden incluir una residencia dentro de una estructura de una a dos unidades. Las unidades unifamiliares pueden incluir, entre otras:

- Casas dúplex;
- Casas prefabricadas (**MHU**, por sus siglas en inglés);
- Estructuras residenciales independientes de hormigón;
- Unidades unifamiliares conectadas a otra estructura;
- Unidades de condominios;
- Unidades de cooperativas.

~~Los tipos de propiedades inelegibles incluyen, sin limitarse a, los remolques, casas rodantes y casas flotantes, propiedades de inversión, edificios multifamiliares, segundas unidades u otros tipos de propiedades en las que el comprador no tenga un título individual sobre la propiedad.~~

~~Los compradores que elijan propiedades que no aprueben la verificación de elegibilidad tendrán la opción de buscar otra propiedad que reúna los requisitos del Programa. Si el comprador opta por no elegir una propiedad que reúna los requisitos del Programa, el Programa no podrá asignarle fondos CDBG-DR.~~

~~Vivienda iniciará el proceso de evaluación de elegibilidad de la propiedad una vez se someta la tasación de la institución financiera del Solicitante.~~

11.1 Requisitos de las propiedades

Las propiedades tienen que cumplir con los siguientes requisitos para que se les determine elegibles y puedan asignársele fondos CDBG-DR al Solicitante:

- La propiedad debe poder adquirirse con un título válido y libre de cualquier gravamen que pueda afectar los derechos de Vivienda bajo la Escritura de Hipoteca y las Condiciones Restrictivas.
- La propiedad debe estar clasificada como vacante o lista para ser vendida por el propietario al momento de firmar el contrato.
- La propiedad no debe estar ocupada por inquilinos al momento de firmar el contrato.
- Las propiedades deben cumplir con los requisitos mínimos que exige el emisor primario del préstamo (por ejemplo, el Departamento de Agricultura de Estados Unidos, Desarrollo Rural (USDA-RD), Fannie Mae, etc.) y los códigos locales aplicables.
- Las propiedades (nueva construcción) deben tener un Permiso de Uso.
- La propiedad no puede tener factores ambientales adversos considerables, según determinado mediante una evaluación ambiental.
- La propiedad no puede estar ubicada en un Área Especial de Riesgo de Inundación o un Área de Recursos para Barreras Costeras.
- Para las propiedades que se encuentran en áreas designadas como zonas de protección de pistas de aterrizaje, según se define en 24 C.F.R. § 51.303(a), el comprador deberá firmar una declaración en la que reconoce dicha condición.

11.2 Propiedades Rehabilitadas

Para este Programa, la AFV permitirá a los Solicitantes adquirir hogares que requieren reparaciones menores **no estructurales**, siempre y cuando se cumpla con los siguientes criterios:

- Los fondos del programa no serán utilizados para reparaciones;
- Reparaciones y mejoras están cubiertos bajo la hipoteca del Solicitante;
- El Programa solo aceptará productos crediticios que incluyan reparaciones menores y no estructurales de propiedades;
- Los productos de préstamo aceptados incluyen, entre otros, los siguientes:
 - Fannie Mae HomeStyle
 - FHA 203(k)
 - Préstamo de reparación de desarrollo rural del USDA
 - Préstamo de rehabilitación VA
 - TPO de AFV;
- El Programa no aceptará que la porción del préstamo asignada para reparaciones sea depositada en una cuenta de depósito en garantía o retenida por el prestamista;
- El costo total de rehabilitación, que no debe exceder el diez por ciento (10%) del valor "tal cual" calculado en el Anexo de Reparación y Mantenimiento de la Tasación o el precio de venta, el que sea menor. El costo de rehabilitación se compone de las reparaciones menores no estructurales, inspecciones, originación suplementaria y contingencias;
- Las mejoras no serán clasificadas como alteraciones estructurales, cosméticas o de reconstrucción;
- Reparaciones ~~y mejoras~~ están limitados a aquellas identificadas en el Informe de Tasación de la propiedad; ~~y~~
- Las mejoras requeridas no deben exceder el tope de **treinta y cinco mil dólares (\$35,000)**.
- Las mejoras deben realizarse dentro del plazo estipulado por los productos de préstamo. El incumplimiento con el periodo establecido puede resultar en que AFV recupere el subsidio. En caso de circunstancias extraordinarias, el prestamista puede presentar una solicitud por escrito para una extensión de tiempo a AFV para su evaluación. AFV mantiene su discreción para aprobar dicha solicitud y tomar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de estas guías.

La suscripción y determinación de adjudicación por parte de la AFV, **sobre un préstamo (rehabilitación)**, debe basarse en el importe del valor de la propiedad tal como está o en el precio de venta, lo que sea menor. ~~se basarán en el valor tasado de la propiedad en el momento del cierre sin la finalización de cualquier actividad de rehabilitación~~

Una vez se completan las reparaciones, la institución financiera deberá proveer a la AFV un informe de inspección realizado por el mismo Tasador que completó la tasación inicial de la propiedad. Todo trabajo de reparación debe cumplir con códigos locales, estándares de rehabilitación e inspecciones, de ser requeridas por el préstamo.

11.3 Estándares de las propiedades

Las propiedades deben ser seguras, dignas y salubres. La institución financiera deberá asegurarse de que se inspeccione y se tase la propiedad, de acuerdo con los requisitos del emisor primario del préstamo (es decir, Fannie Mae, USDA-RD, FHA y el Departamento de Asuntos de los Veteranos de Estados Unidos (VA, por sus siglas en inglés)). La entidad financiera también deberá asegurarse de que la propiedad cumple con los Estándares de Calidad de Vivienda del HUD y presentar a la AFV un documento que demuestre dicho cumplimiento.

11.4 Determinación del incentivo de redesarrollo

El Programa proporcionará un incentivo de redesarrollo adicional de cinco mil dólares (\$5,000.00) a los hogares elegibles que decidan comprar una vivienda ubicada en un centro urbano designado y certificado por Vivienda. Para certificar si la propiedad está ubicada dentro de un centro urbano designado, los solicitantes deben presentar un Formulario de Certificación de Incentivo de Redesarrollo a Vivienda. Los Solicitantes cuyas propiedades prospectivas, sean certificadas por Vivienda como ubicadas en un Centro Urbano designado, recibirán un incentivo adicional de hasta **cinco mil dólares (\$5,000)** para el precio de compra.

En el caso de compradores de propiedades cuya combinación de asistencia para el pago inicial, subsidio hipotecario y costos de cierre exceden los límites del Programa, se dará prioridad a los costos del pago inicial y el cierre. El resto de los fondos pueden ser utilizados para el monto del principal de la hipoteca.

El Programa ha definido los centros urbanos de cada municipio de Puerto Rico. Los mapas se publicarán y estarán disponibles en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/urban-center-maps/> (Inglés) y <https://cdbg-dr.pr.gov/mapas-de-los-centros-urbanos/> (Español).

12 Evaluación Ambiental

Una evaluación ambiental consiste en evaluar un proyecto y su posible impacto ambiental para determinar si cumple con los reglamentos federales, estatales y locales correspondientes. Todo proyecto que se lleva a cabo con fondos federales y todas las actividades relacionadas con dichos proyectos están sujetos a las disposiciones de la Ley Nacional de Política Ambiental de 1969 (NEPA, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. § 4321 *et seq.*, así como a los reglamentos de evaluación ambiental del HUD estipulados en 24 C.F.R. § 58. Por consiguiente, se requiere un proceso de evaluación Ambiental para todas las adjudicaciones que se emitan bajo el Programa. Su objetivo es asegurar que las actividades propuestas no tengan un impacto negativo

en el entorno circundante y que la propiedad no **afecte negativamente** a los residentes. En 24 C.F.R. § 58.22 se prohíbe la asignación o el uso de fondos federales o no federales en una actividad que pueda tener un impacto ambiental adverso o que limite la elección de alternativas razonables antes de completarse una evaluación ambiental. Se debe obtener autorización ambiental para cada proyecto antes de comprometer fondos federales o no federales. Violar este requisito puede poner en riesgo los fondos federales para el Programa y desautorizar los costos que se incurrieron antes de completarse la evaluación ambiental.

Todas las adjudicaciones del Programa deben contar con documentación que demuestre que cumplen con las disposiciones de NEPA y demás requisitos ambientales. Por lo tanto, todos los proyectos deberán tener un Registro de Evaluación Ambiental (**ERR**, por sus siglas en inglés), según lo exige NEPA y otras leyes relacionadas. El ERR establecerá la existencia de impactos negativos en un terreno; los medios para mitigar impactos negativos; alternativas al proyecto (de ser necesario) y el rechazo de las actividades propuestas si todas las demás opciones fracasan y esta se convierte en la medida más prudente que se debe tomar.

Las evaluaciones ambientales se llevarán a cabo por Vivienda y sus representantes autorizados como parte de las evaluaciones de elegibilidad de las propiedades. Estas evaluaciones ambientales deben completarse antes de determinar la adjudicación de fondos CDBG-DR que se ofrecerán a un solicitante elegible.

12.1 Nivel de Evaluación Ambiental

Para llevar a cabo el nivel apropiado de evaluación ambiental, el Programa determinará la clasificación ambiental del proyecto. El término "proyecto" puede definirse como una actividad o grupo de actividades relacionadas en términos geográficos, funcionales o integrales, independientemente de la fuente de fondos, que el Programa emprenderá en todo o en parte para lograr un objetivo específico. Existen cuatro (4) clasificaciones principales de evaluación ambiental para los proyectos:

- **Actividades exentas:** Son las actividades que tienen muy pocas probabilidades de tener un impacto directo sobre el medioambiente.
- **Actividades categóricamente excluidas:** Actividades que podrían tener un impacto en el ambiente, pero no al extremo de requerir una Evaluación Ambiental en virtud de la ~~Ley~~ NEPA o una Declaración de Impacto Ambiental. Existen dos (2) tipos de actividades categóricamente excluidas:
 - Actividades categóricamente excluidas no sujetas a las disposiciones de 24 C.F.R. § 58.5: Incluye las actividades incluidas en 24 C.F.R. § 58.35 (b) y se requiere la verificación ambiental de los elementos que se describen en 24 C.F.R. § 58.6. Para las actividades clasificadas en este grupo, no es necesario un aviso público o una solicitud de liberación de fondos para utilizar los fondos de la subvención.

- Actividades categóricamente excluidas sujetas a las disposiciones de 24 C.F.R. § 58.5: Se refiere a las actividades incluidas en 24 C.F.R. § 58.35 (a) y se requiere la verificación ambiental de los elementos que se describen en 24 C.F.R. § 58.5 y 24 C.F.R. § 58.6. Si se identifica que algún elemento tiene un impacto ambiental potencial (como las llanuras aluviales), es necesario presentar una Solicitud de Liberación de Fondos (así como la publicación de un Aviso de Intención).
- **Evaluación ambiental:** Incluye las actividades que podrían tener un impacto significativo en el ambiente. Además de cumplir con las leyes y las regulaciones descritas en 24 C.F.R. § 58.5 y 24 C.F.R. § 58.6, las evaluaciones ambientales deben considerar un conjunto de posibles impactos adicionales del proyecto, incluido el análisis de la Política Ambiental Nacional. Esta evaluación ambiental requiere la publicación de una Notificación de Intención para Solicitar la Liberación de Fondos y una Declaración de que No Hay Impacto Significativo (si se encuentra alguno).
- **Declaración de impacto ambiental:** Actividades que requieren una declaración detallada por escrito de conformidad con la Sección 102(2)(C) de NEPA para una acción federal importante que afecte significativamente la calidad del entorno humano. Estas declaraciones suelen utilizarse para proyectos grandes de vivienda (de 2,500 unidades o más) o proyectos de infraestructura.

12.2 Nivel de evaluación ambiental determinado

El nivel de evaluación ambiental identificado para este Programa está descrito en 24 C.F.R. § 58.35 (b)(5). Las actividades para ayudar a los compradores a adquirir unidades de vivienda nuevas o existentes, incluida la ayuda para cubrir los gastos de cierre y el pronto, las reducciones de intereses, y actividades similares que den lugar a la transferencia de un título de propiedad, requerirán una Evaluación Ambiental de las Actividades Categóricamente Excluidas (No sujetas a lo dispuesto en la Sección 58.5) (CENST, por sus siglas en inglés). La evaluación ambiental de cualquier actividad bajo este Programa requerirá una determinación formal (incluyendo la preparación de una evaluación ambiental de las CENST y su inclusión en los expedientes del proyecto) de las regulaciones ambientales señaladas en 24 C.F.R. § 58.6. Otros requisitos que se deben incluir son:

- Ubicación dentro de un Área Especial de Riesgo de Inundación;
- Ubicación dentro de una unidad del Sistema de Recursos para Barreras Costeras; y
- Compra o venta de una propiedad existente en una Zona de Protección de Pistas de Aterrizaje.

Como la entidad responsable Recipiente de los fondos, Vivienda es la encargada de aprobar todas las CENST. Para acelerar el proceso de revisión ambiental, se exhorta a

las instituciones financieras participantes que presenten la tasación al principio del procesamiento del préstamo.

12.2.1 Área Especial de Riesgo de Inundación

De acuerdo con el Plan de Acción para Recuperación ante Desastres de Vivienda y estas Guías, si se determina que la propiedad se encuentra en un Área Especial de Riesgo de Inundación, la propiedad no cualifica para recibir fondos CDBG-DR.

12.2.2 Área de Recursos para Barreras Costeras

La Ley de Recursos de las Barreras Costeras (**CBRA**, por sus siglas en inglés), 16 U.S.C. § 3501 *et seq.*, protege las áreas costeras que actúan como barreras contra la fuerza del viento y las mareas causadas por las tormentas costeras y como hábitat para especies acuáticas. En cumplimiento con la ley, si se determina que la propiedad está ubicada dentro del Área de Recursos de la Barrera Costera, la propiedad no cualificará para recibir asistencia del Programa CDBG-DR.

12.2.3 Zonas ~~de Protección~~ Despejadas de Pistas de Aterrizaje¹³ y Zonas Libres

Si se determina que una propiedad está ubicada en una zona despejada ~~protección~~ de pistas de aterrizaje, Vivienda, como la entidad **recipiente**, debe informar al comprador sobre las implicaciones de dicha ubicación. **Asimismo**, informarle **al comprador** que existe la posibilidad de que la propiedad sea adquirida por el operador del aeropuerto en el futuro. ~~El comprador debe firmar una declaración reconociendo las implicaciones de dicha compra.~~ La Notificación a Posibles Compradores de Propiedades Ubicadas En Zonas-Despejadas de Pistas De Aterrizaje y Zonas Libres incluye una declaración de reconocimiento que certifica la comprensión del solicitante de las consecuencias de la compra de una propiedad en una zona despejada de la pista de aterrizaje o zona libre.

El posible comprador debe completar y firmar la declaración de reconocimiento y devolverla a la PRHFA en un plazo de **diez (10) días calendario** a partir de la fecha de envío de la notificación adjunta. La declaración de reconocimiento puede enviarse por correo electrónico a HBA-info@afv.pr.gov o por correo a P.O. Box 71361, San Juan, PR 00936-8461. De lo contrario, los compradores de vivienda elegibles no podrán recibir asistencia, subsidio o seguro para la compra de la propiedad en una Zona Despejada de Pistas de Aterrizaje o Zona Libre.

12.3 Evaluación de peligro por plomo

Todas las propiedades construidas **antes de 1978** que se adquieran a través de este Programa deben cumplir con las disposiciones para la reducción del plomo que se establecen en el 24 C.F.R. Parte 35. La AFV validará la fecha de construcción de la propiedad en los documentos de tasación y proveerá información sobre el peligro de la pintura a base de plomo que incluirá lo siguiente:

¹³ También conocido como Zona de Protección de Pistas de Aterrizaje (RPZ, por sus siglas en inglés).

1. El vendedor deberá proporcionar al comprador un folleto de información sobre los peligros del plomo aprobado por la EPA. Dichos folletos incluyen el documento de la EPA titulado Proteja a su familia del plomo en su hogar (EPA -747-K-94-001) o un folleto equivalente que haya sido aprobado para su uso en ese estado por la EPA.
2. El vendedor deberá revelar al comprador la presencia de cualquier pintura a base de plomo conocida y/o peligros de pintura a base de plomo en la vivienda que se vende. El vendedor también deberá divulgar cualquier información adicional disponible sobre la pintura a base de plomo conocida y/o los peligros de la pintura a base de plomo, como la base para la determinación de que existe la pintura a base de plomo y/o los peligros de la pintura a base de plomo, la ubicación de la pintura a base de plomo y/o peligros de pintura a base de plomo, y la condición de las superficies pintadas.
3. El vendedor deberá revelar a cada agente la presencia de cualquier pintura a base de plomo conocida y/o peligros de pintura a base de plomo en la vivienda en venta y la existencia de registros o informes disponibles relacionados con la pintura a base de plomo. peligros de pintura y/o pintura a base de plomo. El vendedor también deberá divulgar cualquier información adicional disponible sobre la pintura a base de plomo conocida y/o los peligros de la pintura a base de plomo, como la base para la determinación de que existe la pintura a base de plomo y/o los peligros de la pintura a base de plomo, la ubicación de la pintura a base de plomo y/o peligros de pintura a base de plomo, y la condición de las superficies pintadas.
4. El vendedor deberá proporcionar al comprador todos los registros o informes disponibles al vendedor relacionados con la pintura a base de plomo y/o los peligros de la pintura a base de plomo en la vivienda en venta. Este requisito incluye registros e informes sobre las áreas comunes. Este requisito también incluye registros e informes sobre otras viviendas residenciales en complejos multifamiliares, siempre que la información sea parte de una evaluación o reducción de pintura a base de plomo y/o peligros de pintura a base de plomo en la vivienda objetivo como un todo.

Si alguna de las actividades de divulgación identificadas anteriormente ocurre después de que el comprador haya hecho una oferta para adquirir la propiedad, el vendedor deberá completar las actividades de divulgación requeridas antes de aceptar la oferta y permitir al comprador una oportunidad de revisar la información y posiblemente modificar la oferta.¹⁴ Antes de que, un comprador esté obligado en virtud de cualquier contrato a comprar una vivienda, el vendedor le otorgará al comprador un período de diez (10) días (a menos que las partes acuerden mutuamente, por escrito, un período de tiempo diferente) para realizar una evaluación de riesgos o una inspección para la presencia de pintura a base de plomo

¹⁴ 24 C.F.R. § 35.88 (b).

y/o peligros de pintura a base de plomo.¹⁵ No obstante, un comprador puede renunciar a la oportunidad de realizar la evaluación de riesgos o la inspección indicándolo por escrito.¹⁶

~~La inspección para asegurar el cumplimiento en cuanto a pintura a base de plomo se llevará a cabo como parte de la inspección de los Estándares de Calidad de Vivienda e HQS. Si no cumplen con los requisitos del HUD con respecto a la pintura a base de plomo, estas propiedades no serán elegibles para recibir asistencia para compradores de viviendas debido al tiempo y al costo que conllevaría reducir los riesgos relacionados con la pintura a base de plomo.~~

13 Determinación de la Adjudicación

Luego de determinar la elegibilidad de la propiedad y asegurar la primera hipoteca, la Institución Financiera someterá en la Plataforma de HBA toda la documentación requerida para la revisión y verificación por parte de AFV o su representante autorizado. La AFV revisará el proceso de suscripción para asegurarse que toda la información y documentación registrada en la Plataforma este correcta y completa. ~~emitirá una Carta de Compromiso al Solicitante y enviará una copia de la carta a la entidad financiera. La adjudicación final será determinada por los criterios de suscripción de la AFV y, salvo circunstancias atenuantes, será limitada a la cantidad mínima necesaria para calificar para el préstamo hipotecario necesario para la compra de la Residencia Principal.~~

La información y documentación a ser entregados para la revisión de la AFV incluyen, entre otras cosas, lo siguiente:

- **Información del Solicitante:**
 - Licencia de conducir válida emitida por el estado, pasaporte de EE. UU., o la tarjeta de identificación del pasaporte (todos los miembros del hogar de 18 años en adelante);
 - Prueba de estatus legal o ciudadanía (todos los miembros del hogar);
 - Certificado de nacimiento, documentación legal de adopción o tutela (todos los miembros del hogar de 18 años o menos);
 - Formulario de Planilla de Contribución sobre Ingresos de Puerto Rico (formularios W2) (últimos dos (2) años);
 - Salarios: Los últimos tres (3) talonarios de pago recientes (todos los miembros del hogar de 18 en adelante);
 - Copia de Verificación de Empleo;
 - Cartas de adjudicación de beneficios/Carta de verificación (Seguro Social, Incapacidad, Pensión, Desempleo, etc.) (si aplica);
 - Certificación de cero ingresos (si corresponde) (todos los miembros del hogar de 18 años en adelante);

¹⁵ 24 C.F.R. § 35.90 (a).

¹⁶ 24 C.F.R. § 35.90 (b).

- Declaración de impuestos del año más reciente (1040 o 1040A) con todos sus **apéndices partes** y los estados financieros hasta la fecha corriente (solo para empleados por cuenta propia) (**si aplica**);
- Los estados bancarios de los últimos tres (3) meses para todas las cuentas corrientes (todos los miembros del hogar ~~mayores~~ de 18 años **en adelante**);
- Dos (2) estados bancarios más recientes para todas las cuentas de ahorros, cuentas de jubilación, 401K, etc. (todos los miembros del hogar de 18 años en adelante);
- Documentación de pensión alimenticia (**si aplica**);
- Sentencia de divorcio (si corresponde);
- ~~○ Certificado de Educación para Compradores de Vivienda (para el solicitante y debe tener menos de un (1) año);~~
- Formulario de Entendimiento y Consentimiento del Solicitante
- Formulario de Conflicto de Interés
- Acuerdo de Venta que indica el precio de venta de la propiedad sujeta al acuerdo.
- Copia de la tasación;
- Evaluación de Plomo, de ser aplicable
- Certificaciones de Área Especial de Peligro de Inundación, Área de Recursos para Barreras Costeras, Zona de Protección de Pistas de Aterrizaje o Zona Despejada para poder realizar la revisión ambiental;
- Certificación de centro urbano de la propiedad emitida por Vivienda (si corresponde);
- ~~○ Inspección de los Estándares de Calidad de Vivienda;~~
- Cuestionario de asbestos (si aplica estructuras construidas antes del 1978);
y
- Certificación sobre DOB.

• **Información sobre la Residencia Principal:**

- Acuerdo de Compraventa que indica el precio de venta de la propiedad;
- Informe de Tasación;
- Informe de Inspección (si aplica); y
- Cuestionario de asbestos (si aplica).

• **Detalles de la transacción:**

- Formulario 1008 Resumen Uniforme de Suscripción y Tramitación (firmado por el suscriptor); y
- Copia de la Divulgación de Cierre preliminar firmada por el suscriptor o cualquier oficial autorizado.

• **Otra Información Requerida:**

- Certificado válido de Educación para Compradores de Viviendas (si tiene menos de **doce (12)** meses);
- Formulario de Conflicto de Interés firmado; y
- Cualquier otra documentación que la AFV considere necesaria.

Luego de que la AFV complete el proceso de aprobación, ~~esta~~ emitirá vía correo electrónico una Carta de Compromiso de Adjudicación al Solicitante y enviará copia a la Institución Financiera del Solicitante. La adjudicación final será determinada por los criterios de suscripción de la AFV. Salvo circunstancias extraordinarias, será limitada a la cantidad mínima requerida para cualificar para el préstamo hipotecario necesario para la compra de la Residencia Principal.

La AFV reservará los fondos CDBG-DR por **sesenta (60) días**, a menos que surjan situaciones por causas ajenas al control, falta o negligencia de la entidad financiera o del Solicitante. Por ejemplo, eventos atmosféricos u otras circunstancias que merezca una prórroga del plazo de sesenta (60) días. Los fondos se reservarán a partir de la fecha en que la AFV emita la Carta de Compromiso de Adjudicación al Solicitante y a la Institución Financiera. Por lo tanto, la Institución Financiera deberá presentar una solicitud de fondos a la AFV y facilitar el cierre dentro del periodo de sesenta (60) días. La AFV no devolverá para el proceso de evaluación de suscripción casos que al momento del cierre tengan una varianza de un por ciento (1%). Sin embargo, si por cualquier razón cambian las condiciones para la aprobación del préstamo, los fondos reservados serán liberados. En ese caso, la AFV realizará una evaluación de suscripción con las nuevas condiciones y, de ser necesario, emitirá una Carta de Compromiso de Adjudicación Enmendada.

14 Proceso para el Desembolso de Fondos

Antes de la fecha programada para el cierre, la Institución Financiera someterá una factura firmada con la lista de los préstamos que serán cerrados y las Divulgaciones de Cierre preliminares firmados por el suscriptor o un oficial autorizado de la Institución Financiera. La Divulgación de Cierre deberá ser recibida antes de la fecha y hora especificada en el calendario de cierres circulada por la AFV. La AFV procura desembolsar los fondos de las facturas aprobadas dentro de cinco (5) a siete (7) días laborales.

Las Instituciones Financieras deberán asegurarse de que todas las facturas a ser procesadas contengan, como mínimo, lo siguiente:

- Número de la factura y fecha de pago;
- Nombre de todos los beneficiarios y la cantidad de pagos por concepto de subsidio;
- Cantidad total de fondos a ser desembolsados a todos los beneficiarios en

dicha ronda de pagos;

- Números de ruta y de cuentas bancarias válidos;
- Fecha de cierre programada;
- Certificación requerida por la Orden Ejecutiva OE-2001-73 (bajo pena de nulidad); y
- Firma del oficial autorizado de la institución Financiera que somete la factura.

14.1 Proceso de Cierre

La fecha de cierre es el momento en que la titularidad de la propiedad es transferida al Prestatario mediante una escritura de compraventa y la firma de una Segunda Escritura de Hipoteca Directa y Condiciones Restrictivas. La Institución Financiera tendrá **diez (10) días** laborables para cerrar el caso contados desde la fecha en que recibe los fondos por parte de AFV. De requerir tiempo adicional, la Institución Financiera podrá solicitar una extensión o prórroga por escrito a la AFV. La AFV evaluará las solicitudes de prórroga en casos donde existan circunstancias justificadas, tales como: el vendedor o prestatario no estaban disponibles para la fecha de cierre programada, los fondos de cierre no fueron transferidos a tiempo para la fecha del cierre programada, cuestiones legales imprevistas y cualquier otro asunto relacionado.

Si el caso no se cierra dentro del periodo establecido, la Institución Financiera deberá devolver los fondos de dichos casos a la AFV. La AFV se reserva el derecho de tomar cualquier medida requerida para cerrar los casos en periodo razonable y aprobar o denegar cualquier solicitud de prórroga.

La Institución Financiera tendrá **dos (2) días** laborables luego del cierre para entrar la fecha del cierre en la Plataforma de HBA y para someter la Divulgación de Cierre final firmada por el Solicitante (ahora el Prestatario). Si alguno de los casos incluidos en la factura no se cerrara, la Institución Financiera deberá notificar por escrito a la AFV para que ésta pueda tomar las medidas necesarias para devolver los fondos al Programa, tales como:

- Ajustar el próximo paquete de facturas CDBG-DR de la Institución Financiera sobre los préstamos que no se cerraron; o
- Someter una Solicitud de Paralización de Pago a la División de Finanzas de la AFV con los documentos que la sustentan.

Si la Institución Financiera no puede entrar el caso a la Plataforma de HBA debido a dificultades técnicas o cualquier otra circunstancia atenuante, la Institución Financiera podrá someter una solicitud de prórroga por escrito a la AFV.

14.2 Proceso Posterior al Cierre

El periodo de ocupación comienza en el momento en que se transfiere la titularidad de la propiedad al Prestatario mediante una Escritura de Compraventa y la firma de una Segunda Escritura de Hipoteca Directa y Condiciones Restrictivas. La fecha de cierre del préstamo se registra en la Plataforma de HBA para dejar constancia del

comienzo del periodo de ocupación.

La Institución Financiera tiene **cuarenta y cinco (45) días hábiles** para presentar los documentos de cierre requeridos. En caso de un producto de préstamo con reparaciones, la Institución Financiera tiene **noventa (90) días hábiles** para presentar los documentos. Los siguientes documentos de cierre deben presentarse a través de la Plataforma de HBA dentro del plazo estipulado:

- Formulario de Solicitud de Préstamo Residencial Uniforme (**URLA**, por sus siglas en inglés) final, firmado por el solicitante y el co-solicitante (si corresponde);
- Declaración de Cierre firmada;
- Copia certificada de la Segunda Escritura de Hipoteca Directa y Condiciones Restrictivas que detallan los términos y condiciones del período de ocupación;
- Copia de la Minuta de Presentación de la Segunda Escritura de Hipoteca Directa y Condiciones Restrictivas o la página impresa del folio oficial del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, donde aparece la información de que la escritura fue debidamente presentada;
- Copia certificada de la Escritura de Compraventa;
- Copia de la Minuta de presentación de la Escritura de Compraventa o la página impresa del folio oficial del Registro de la Propiedad de Puerto Rico donde aparece la información de que la escritura fue debidamente presentada;
- Formulario 1008 final del Resumen Uniforme de Suscripción y Transmisión; y;
- Cualquier otro documento pertinente que sea solicitado por la AFV

La AFV verificará que los documentos antes mencionados coincidan con la transacción propuesta y estén registrados en la Plataforma de HBA. Si se necesita tiempo adicional, la Institución Financiera podrá someter una solicitud de prórroga por escrito a la AFV. La solicitud de prórroga debe incluir causa justa y la AFV evaluará las mismas caso a caso.

15 Monitoreo y Cierre

15.1 Términos y Condiciones de la Adjudicación

15.1.1 Segunda Escritura de Hipoteca Directa y Condiciones Restrictivas

La asistencia de fondos CDBG-DR se garantizará con una Segunda Hipoteca Directa sobre la propiedad por la cantidad de la subvención, mediante una condición restrictiva durante un período de ocupación de **cinco (5) años**. Al finalizar el período de ocupación, se liberará el gravamen a favor del Prestatario.

El Prestatario será responsable de mantener un seguro adecuado sobre sus propiedades. Si no se mantiene un seguro adecuado, podría quedar imposibilitado de recibir asistencia en el futuro.

Cuando hay un gravamen asegurado por la FHA, esta requiere una cláusula de terminación de restricciones que debe estar contenida en los instrumentos legales (pagaré/escritura). Se proporciona un lenguaje modelo que se puede insertar en la Escritura de Hipoteca del Programa:

"Las restricciones del Programa CDBG-DR sobre la propiedad finalizarán en caso de ejecución hipotecaria, transferencia en lugar de ejecución hipotecaria o asignación de una hipoteca asegurada por la FHA a HUD. En la medida en que haya ganancias de la ejecución hipotecaria u otra venta de la propiedad por parte de HUD después de que se pague el préstamo asegurado por HUD, las ganancias restantes se pagarán a la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico".

Como parte de los términos y condiciones para el recibo de fondos CDBG-DR, el prestatario deberá aceptar ocupar la propiedad como residencia principal durante todo el periodo de ocupación.

15.2 Período de ocupación y requisitos de recaptura de fondos

El periodo de ocupación se refiere a los años requeridos en que la propiedad debe ser ocupada como la residencia principal del prestatario. El prestatario debe ocupar la propiedad como su residencia principal durante **cinco (5) años**. Si el prestatario viola los términos y condiciones del segundo gravamen, la AFV tiene derecho a recuperar todo o parte de la subvención. El balance de la subvención se condonará o se reducirá en un **veinte por ciento (20%)** por cada año de residencia que se haya completado. No se dará crédito por años en los que la propiedad no estuvo ocupada todo el año.

Tabla 1: Tasa de condonación por período de ocupación

Período de ocupación	Tasa de condonación por año
5 años (con un gravamen)	< 1 Año – 0%
	Año 1 – 20%
	Año 2 – 40%
	Año 3 – 60%
	Año 4 – 80%
	Año 5 – 100%

La recaptura de fondos del Programa es proporcional a la tasa de condonación por año durante el período de ocupación.

El mecanismo de recaptura de fondos se activa en casos de incumplimiento cuando el prestatario; 1) deja de ocupar la propiedad como residencia principal (por ejemplo, la propiedad está rentada o vacante), o 2) la propiedad fue vendida durante el periodo de ocupación. Se permite el refinanciamiento de la primera hipoteca siempre y cuando no se eliminen las restricciones del período de ocupación.

Para evitar que se active el mecanismo de recuperación, el Prestatario deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- El Prestatario debe comprar la propiedad para utilizarla como residencia principal durante todo el periodo de ocupación y no utilizará la propiedad para cualquier otro propósito, tales como renta o inversión de la propiedad.
- Evitar la venta, traspaso o cualquier otra forma de transferencia de la propiedad, excluyendo cualquiera de las siguientes (cada una de ellas es una "Transferencia Permitida"):
 - A la esposa o esposo como parte de la disolución del matrimonio
 - Al esposo o esposa sobreviviente en caso de muerte de uno de los propietarios
 - Por testamento
 - Quiebra
 - En caso de ejecución hipotecaria o de escritura como consecuencia de la ejecución. Lo anterior, siempre y cuando no haya ganancias netas de la ejecución hipotecaria o de la escritura como consecuencia de la ejecución o que el Programa haya recibido todo o parte de los fondos de los ingresos netos. En ese caso, el Programa recibirá una parte de los fondos de los Ingresos Netos; o
 - Transferencia o relocalización como consecuencia de empleo a más de cincuenta (50) millas de ida, desde la residencia principal del Prestatario, para estar más cerca del empleo.

15.3 Monitoreo Anual del Periodo de Ocupación

La AFV supervisará anualmente el cumplimiento con el periodo de ocupación, mediante el envío de una Certificación Anual del Periodo de Ocupación. La Certificación Anual del Periodo de Ocupación requiere que el prestatario firme y presente una certificación firmada en la que indique que la propiedad sigue siendo su residencia principal y provea evidencia de la ocupación. La siguiente documentación debe presentarse a la AFV como evidencia de ocupación:

- Copia de una factura de electricidad y agua. La factura debe confirmar que el servicio se prestó en la propiedad adquirida durante el período de facturación actual y que dichos servicios están a nombre del Prestatario. Si los servicios no están a nombre del Prestatario, la persona en cuyo nombre están los servicios debe completar una certificación adicional. Además, el Prestatario deberá presentar una copia de identificación con foto de la persona a nombre de quien están los servicios.
- Carta del Estado de Cuenta del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (**CRIM**) en la que aparezca la dirección de la propiedad adquirida.

- Portada de la póliza de seguro contra riesgos del propietario, que indique que la propiedad adquirida está cubierta por dicha póliza.

Si el Prestatario necesita asistencia adicional para conseguir los documentos, puede solicitar a la AFV.

El Prestatario tendrá **sesenta (60) días** calendario para responder la Certificación Anual del Periodo de Ocupación y proveer a la AFV evidencia de ocupación. El Prestatario podrá enviar la contestación y evidencia de ocupación por correo postal o correo electrónico. En caso de que la AFV no reciba respuesta en el plazo establecido, enviará una segunda Certificación Anual del Periodo de Ocupación. Si el Prestatario no proporciona la información solicitada dentro de **treinta (30) días calendario** del envío de la segunda Certificación, se le enviará una Certificación Anual del Periodo de Ocupación final, con un referido a la División Legal de la AFV para comenzar el proceso de recaptura de los fondos.

15.4 Cierre de la Adjudicación

Al terminar el periodo de ocupación de cinco (5) años, la AFV enviará al Prestatario una carta de confirmación notificando que los términos de las Condiciones Restrictivas han sido cumplidos y detallará los pasos requeridos para que cancele las Condiciones Restrictivas en el Registro de la Propiedad. El Prestatario será responsable del costo de cualquier tarifa requerida para la transacción de cancelación de las Condiciones Restrictivas.

16 Ingresos del Programa

~~Todos los pagos recaudados de fondos CDBG-DR se considerarán como Ingresos del Programa, y la AFV mantendrá dichos ingresos bajo la dirección de Vivienda. Este incluirá cargos administrativos, penalidades y repago de subvenciones como resultado del incumplimiento del programa.~~

Todo ingreso del Programa generado como resultado de actividades financiadas por el mismo estará sujeto a las directrices detalladas en el Registro Federal 83 FR 5844. Los reembolsos de subsidio como resultado de incumplimiento con el Programa serán tratados por Vivienda como créditos aplicables al Programa.

En la medida de lo posible, los Ingresos del Programa deberán utilizarse o distribuirse antes de hacer retiros adicionales del Tesoro de los Estados Unidos, tal como se indica en 83 FR 5844. La AFV establecerá una cuenta independiente, que no acumule intereses, para depositar los ingresos provenientes del Programa. Toda actividad de ingresos del Programa deberá reportarse a Vivienda.

~~Los ingresos del Programa no incluyen ningún ingreso operacional generado por el proyecto luego de haberse pagado los préstamos financiados con fondos CDBG-DR y de haberse ocupado el proyecto.~~

17 Mercadeo Afirmativo y equidad de vivienda

La AFV y Vivienda se asegurarán de que no se excluya de participación, se nieguen beneficios o se discrimine contra ninguna persona bajo el Programa CDBG-DR por razón de raza, color, origen nacional, religión, sexo, orientación sexual, edad, situación familiar o discapacidad.¹⁷

La AFV, como el Subrecipiente designado, tiene la responsabilidad principal de la implementación del plan de difusión, lo que incluye las siguientes actividades:

1. Implementación y mantenimiento del plan de difusión;
2. Formulación y divulgación de las comunicaciones;
3. Identificar y abordar los principales problemas de comunicación que puedan surgir;
4. Trabajar de cerca con Vivienda para asegurar que el público al que va dirigido reciba información adecuada; y
5. Proponer modificaciones para reflejar entornos cambiantes basados en las necesidades del Programa.

Las actividades incluyen, entre otras, las siguientes:

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

Vivienda será responsable de supervisar, orientar, y apoyar a la AFV en la ejecución del plan de difusión.

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

1. La AFV y Vivienda identificarán los grupos que desean beneficiarse con el Programa, evaluarán qué grupos y/o clases protegidas han estado históricamente marginados y tienen menos probabilidades de solicitar admisión

¹⁷ 24 C.F.R. Parte 8 sec. 504; Véase, además, *Basically CDBG* (Noviembre de 2007) 19-9 HUD, Office of Block Grant Assistance, <https://www.hud.gov/sites/documents/CDBGCHAPTER19.PDF>

al Programa. Además, emplearán estrategias de mercadeo afirmativo para fomentar la participación de estos grupos en el Programa.

2. La AFV y Vivienda conservarán documentación sobre todas las medidas de mercadeo empleadas, lo que incluye copias de todos los anuncios y publicaciones que estarán disponibles para el público a solicitud.
3. La AFV y Vivienda ofrecerán acomodo razonable, para que el Programa esté disponible para las personas con discapacidades. Celebrarán reuniones informativas y establecerán un proceso para completar las solicitudes en persona en edificios o áreas que cumplan con de la Ley para Personas con Discapacidades (**ADA**, por sus siglas en inglés), según enmendada (42 U.S.C. § 12101 *et seq.*), y brindará asistencia adecuada a las personas con discapacidad auditiva o visual cuando así lo soliciten.
4. La AFV colocará el logo de Igualdad de Oportunidades en la Vivienda "Fair Housing" "~~Vivienda Equitativa~~" en todas sus publicaciones, colocará afiches e información relacionada y, en general, informará al público sobre sus derechos y obligaciones bajo las regulaciones de la Ley de Equidad de Vivienda Equitativa.
5. La AFV y Vivienda darán seguimiento a la participación en el programa para evaluar cómo están funcionando las estrategias de mercadeo y asegurarse de que no se discrimine de manera intencionada o no intencionada contra las clases protegidas.

La información del Programa HBA se mantendrá y estará disponible en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/homebuyer-assistance-program/> (inglés) y <https://cdbg-dr.pr.gov/programa-de-asistencia-directa-al-comprador/> (español). La información se publicará en los idiomas que más se usan en las áreas de servicio.

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

- La AFV se anunciará en medios de comunicación que provean acceso exclusivo a personas a quienes se les considera como miembros de las clases protegidas bajo la Ley de Equidad de Vivienda-Justa.
- Se aceptarán solicitudes en persona en múltiples lugares en todo Puerto Rico para que el Programa esté accesible a las personas que no tengan acceso al internet o que necesiten ayuda para completar una solicitud.
- Se proveerán servicios de interpretación para personas que hablan otros idiomas, cuando así se solicite.

18 Monitoreo

HUD exige que Vivienda, como recipiente de los fondos, monitoree a los Subrecipientes y Socios para asegurar el cumplimiento con toda regulación federal

aplicable y determinar que las expectativas sobre la implementación están siendo cumplidas. El seguimiento no se limita a un **evento único**. Por el contrario, es un proceso continuo que procura asegurar la calidad del Programa que utiliza fondos CDBG-DR por la duración del Acuerdo de Subreceptivo **e implica** comunicaciones y evaluaciones continuas. Para cumplir con este requisito, la AFV rendirá a Vivienda un Informe Mensual de Progreso sobre la implementación del Programa.

La AFV rendirá informes a Vivienda, según se estipula en cada Acuerdo CDBG-DR. Toda la información reportada estará disponible en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/reports/> (inglés) y <https://cdbg-dr.pr.gov/reportes/> (español) como parte de los Informes Trimestrales de Desempeño (**QPR**, por sus siglas en inglés).

19 Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa

Los Solicitantes al Programa podrán oponerse a cualquier determinación basada en la política del Programa. Sin embargo, un Solicitante no podrá impugnar un requisito estatutario federal. Los Solicitantes tienen derecho a presentar una Reconsideración al Programa o a presentar una Revisión Administrativa directamente con Vivienda, según se dispone a continuación. Si el Solicitante no impugna alguna determinación dentro del periodo de tiempo correspondiente, la inacción se considerará como una aceptación de la determinación.

19.1 Solicitud de Reconsideración al Programa

Los participantes **que quieran impugnar una determinación del Programa** podrán presentar una Solicitud de Reconsideración directamente **ante el** Programa sometiendo una petición por escrito, vía correo electrónico o regular, dentro de los **veinte (20) días calendario** desde la fecha de envío de la notificación al Solicitante. Disponiéndose que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación es distinta a la del depósito en el correo (postal o electrónico) de dicha notificación, el término de **veinte (20) días calendario** antes mencionado, se calculará a partir de la fecha del envío del correo (postal o electrónico). Se considerarán válidas las notificaciones distribuidas de manera electrónica. En el caso que, una notificación se envíe por correo postal y electrónico, la fecha de la notificación será la del primer envío.

Se recomienda a los participantes que presenten una Solicitud de Reconsideración al Programa que proporcionen hechos o circunstancias individuales, así como documentos que apoyen y justifiquen su solicitud. En el proceso de Solicitud de Reconsideración, el Programa solo evaluará hechos e información que se encuentren en el expediente del participante, a menos que éste presente nueva documentación. Queda a discreción del Programa aceptar o rechazar nueva documentación basada en su relevancia a la Solicitud de Reconsideración al Programa.

El Programa evaluará y contestará la Solicitud de Reconsideración dentro de los **quince (15) días calendario** de su recibo. Los Solicitantes serán notificados de la determinación de la Solicitud de Reconsideración por medio de una Notificación de

Aprobación de Solicitud de Reconsideración al Programa o Notificación de Denegación de Solicitud de Reconsideración al Programa:

Presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa no sustituye, menoscaba ni imposibilita ningún derecho legal que tenga el Solicitante a impugnar una determinación tomada por el Programa. Por lo tanto, los Solicitantes que entiendan que la determinación inicial del Programa es errónea, podrán presentar, a su discreción, una Solicitud de Reconsideración al Programa o una petición de Revisión Administrativa a Vivienda, a tenor con el Reglamento 4953 de 19 de agosto de 1993, el cual regula los Procedimientos de Adjudicación Formal en Vivienda y sus agencias adscritas (Reglamento 4953).¹⁸

19.2 Solicitud de Revisión Administrativa

Si un Solicitante está en desacuerdo con una determinación del Programa o con la denegatoria de una Solicitud de Reconsideración al Programa, podrá presentar directamente a Vivienda, como recipiente de los fondos, una Solicitud de Revisión Administrativa, de acuerdo con el mencionado Reglamento 4953. La petición de revisión deberá presentarse por escrito, dentro de **veinte (20) días calendario**, a partir de la fecha en que se envió la determinación del Programa o la Notificación de Denegación de Solicitud de Reconsideración basada en el Programa. Si la fecha de la notificación es distinta a la del depósito en el correo (postal o electrónico) de dicha notificación, el término de **veinte (20) días calendario** se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo (postal o electrónico). Podrá presentar su solicitud vía correo electrónico a: LegalCDBG@vivienda.pr.gov; vía correo postal a: División Legal CDBG-DR, P.O. Box 21365, San Juan, PR 00928-1365; o, en persona al Departamento de la Vivienda, Oficina Central ubicado en: División Legal CDBG-DR, Avenida Barbosa 606, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, P.R., 00918.

Si el Solicitante aún está en desacuerdo con cualquier determinación **final** de una Solicitud de Revisión Administrativa notificada por Vivienda, podrá someter un recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico dentro de **treinta (30) días** de haberse archivado copia de la notificación. Véase la Ley 201-2003, según enmendada, conocida como la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003, 4 LPRA § 24 *et seq.*, y la Sección 4.2 de la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRA § 9672.

20 Disposiciones Generales

20.1 Alcance de las Guías del Programa

Este documento constituye la política del Programa. Estas guías tienen el propósito de asistir y proveer orientación en torno a las actividades de implementación y culminación

¹⁸ Para más detalles, puede acceder al Reglamento 4953 (en español) en: <https://www.vivienda.pr.gov/wp-content/uploads/2015/09/4953-Reglamenta-los-procedimientos-de-adjudicacion-formal..pdf>

del Programa y no deben tomarse como instrucciones exhaustivas de este. Todas las actividades del Programa deberán cumplir con las políticas aquí establecidas. Además, todo el personal del Programa deberá regirse por los procedimientos establecidos por el Programa y, en su desempeño con las actividades del Programa, deberán dar cumplimiento a todas las leyes aplicables, tanto federales como estatales.

No obstante, Vivienda se reserva la facultad de autorizar, a su discreción, la concesión de los beneficios del Programa a cualquier Solicitante, solo cuando circunstancias excepcionales, no contempladas en estas guías, así lo justifiquen. Esta facultad se llevará a cabo caso a caso, de conformidad con los requerimientos federales, estatales y locales. Vivienda no está obligado a garantizar los beneficios de Programa en estos casos.

20.2 Enmiendas a las Guías del Programa

Vivienda se reserva el derecho de modificar las políticas establecidas en estas guías, según redactadas, si estas dejaren de reflejar la política prevista o resulten impracticables en su implementación, entre otras razones. Supongamos que se aprueba una nueva versión de estas guías. En ese caso, la versión modificada reemplazará completamente todas las versiones anteriores. La nueva versión aprobada deberá utilizarse como base en la implementación y/o continuación de las actividades del Programa, desde la fecha de su aprobación; entiéndase, la fecha que aparece en la portada de estas guías. Cada versión de estas guías contendrá una tabla de control de versiones, en la que se detalla cualquier enmienda, inclusión y/o enmienda sustancial a estas guías.

20.3 Zonas de desastre

Según descrito en el Plan de Acción inicial, así como en sus enmiendas, el Gobierno de Puerto Rico utilizará los fondos CDBG-DR exclusivamente para aquellos gastos necesarios dirigidos a atender las necesidades de recuperación ante desastre, recuperación a largo plazo, así como la restauración de viviendas, infraestructura y revitalización económica en todas aquellas áreas afectadas en Puerto Rico, según identificadas en las Declaraciones de Desastre DR-4336 y 4339. Mediante el Registro Federal Volumen 83, Núm. 157 (14 de agosto de 2018), 83 FR 40314, HUD identificó que todos los municipios de la Isla están considerados como áreas "más impactadas y afectadas". Por tanto, estas guías aplican a los 78 municipios de Puerto Rico.

20.4 Prórrogas o extensión de términos

El Programa podrá extender cualquier fecha límite, caso a caso. El Programa podrá negarse a extender una fecha límite si, al conceder dicha extensión, de alguna manera se ponen en riesgo o comprometen las actividades programadas para finalizar el Programa o un proyecto de construcción individual. Esta extensión aplica estrictamente a fechas límites o términos establecidos por el Programa. Bajo ninguna

circunstancia, la facultad para extender términos de vencimiento aplicará a términos establecidos en estas Guías o en cualquier ley o reglamento estatal o federal aplicable, o a los términos establecidos en estas Guías para presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa, Revisión Administrativa y/o Revisión Judicial.

20.5 Cómputo de términos

A menos que se especifique lo contrario, cualquier periodo de tiempo al cual se haga referencia en esta o cualquier guía del Programa CDBG-DR, se considerarán días calendario. Con relación a ello, Vivienda, como administrador de los fondos CDBG-DR, aplicará la Regla 68.1 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 68.1.

20.6 Notificaciones por escrito

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

20.7 Conflictos de interés

Según establecido en el 83 FR 5844, los reglamentos federales requieren que los administradores de fondos estatales, en la administración directa de una subvención y en los medios para llevar a cabo actividades elegibles, cumplan con los requisitos administrativos del programa, incluyendo aquellos establecidos en 24 C.F.R. § 570.489(h), relacionados con conflictos de interés.

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

1. Reglamentos del HUD sobre conflictos de interés, 24 C.F.R. § 570.611;
2. Los Requisitos Administrativos Uniformes, Principios de Costos y Requisitos de Auditoría para Adjudicaciones Federales, 2 C.F.R. §200, secciones §200.112 y § 200.318 (c)(1);
3. Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, Ley 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, 3 LPRA § 441 *et seq.*;
4. El Código Anti-Corrupción para el Nuevo Puerto Rico, Ley 2-2018, según enmendado, 3 LPRA § 1881 *et seq.*; y
5. La Ley Orgánica de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico, Ley 1- 2012, según enmendada, 3 LPRA § 1854 *et seq.*

La Política de Conflictos de Interés y Estándares de Conducta delinea la responsabilidad de Vivienda, en su rol como administrador de fondos, de identificar, evaluar, divulgar y manejar conflictos de interés aparentes, potenciales o reales relacionados con los proyectos, actividades y/u operaciones asistidas con fondos CDBG-DR. ~~Por lo tanto, e~~

Esta Política tiene la intención de servir como guía para la identificación de conflictos de interés aparentes, potenciales o reales en todas las actividades y/u operaciones asistidas por el Programa CDBG-DR. Según establecido en 24 C.F.R. § 570.489, la política de Conflictos de Interés y Estándares de Conducta también incluye estándares de conducta aplicables a empleados involucrados en la adjudicación o administración de contratos.

La Política de Conflictos de Interés y Estándares de Conducta define "conflicto de interés" como una situación en la que el interés personal o económico está o podría estar razonablemente en conflicto con el interés público. Una situación de Conflicto de Interés surge cuando un servidor público, empleado/a, agente, consultor/a, oficial o director/a electo/a o nombrado/a de Vivienda, o de cualquier agencia pública designada, o de subrecipientes que esté recibiendo fondos bajo el Programa CDBG-DR puede ~~o~~ ~~drá~~ obtener un interés o beneficio personal o económico que sea o podría ser razonablemente incompatible con el interés público. El interés personal o financiero podría ser ~~ya sea~~ para ellos, o para las personas con quienes ellos tienen negocios, o una organización que emplea o está a punto de emplear a cualquiera de las partes aquí indicadas o a un miembro de su unidad familiar, durante su incumbencia o por **dos (2) años** después.

Vivienda no tolerará dichos conflictos de interés. Vivienda, los oficiales del Programa, sus empleados, agentes y/o designados están sujetos a las leyes y regulaciones estatales sobre ética, incluyendo, pero sin limitarse a, la Ley Orgánica de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico, Ley Núm. 1-2012, según enmendada, con respecto a sus comportamientos en la administración, adjudicación de fondos y actividades del programa.

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

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

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

La Política de Conflicto de Interés y Estándares de Conducta y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/> (inglés) y <https://cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/> (español).

20.7.1 Política de Conflicto de Interés de la FHA

En los casos en los que un prestatario del Programa HBA obtenga un préstamo asegurado por la FHA, la FHA prohíbe que las siguientes personas aporten al pronto o pago inicial: empresas constructoras de viviendas, vendedores, agentes o corredores de bienes raíces o cualquier persona que tenga un interés creado en la venta de la casa. Además, no se puede utilizar financiamiento secundario cuando la AFV adquiere una propiedad reposeída (**REO**, por sus siglas en inglés) del HUD.

20.8 Participación ciudadana

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

- **Por teléfono:** 1-833-234-CDBG o 1-833-234-2324 (TTY: 787-522-5950)
Horario de servicio: lunes a viernes, 8:00am-5:00pm
- **Por email:** infoCDBG@vivienda.pr.gov
- **En línea:** <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/contact/> (inglés)
<https://www.cdbg-dr.pr.gov/contact/> (español)
- **Por correo:** Programa CDBG-DR 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 están disponibles en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/citizen-participation/> (inglés) y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/participacion-ciudadana/> (español). Para más información sobre cómo comunicarse con Vivienda, refiérase a <https://www.cdbg-dr.pr.gov/>.

20.9 Quejas de ciudadanos

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

Ciudadanos que deseen someter una queja por escrito, de índole formal, relacionada con actividades manejadas con fondos CDBG-DR pueden hacerlo a través de:

- **Por email:** LegalCDBG@vivienda.pr.gov
- **En línea:** <https://cdbg-dr.pr.gov/en/complaints/> (inglés)
<https://cdbg-dr.pr.gov/quejas/> (español)
- **Por correo:** Programa CDBG-DR de Puerto Rico
Attn: División Legal del Programa CDBG-DR - Quejas
P.O. Box 21365

San Juan, PR 00928-1365

Aunque se requiere que las quejas formales sean sometidas por escrito, también pueden ser recibidas verbalmente y por otros métodos necesarios, según el caso, ~~como sea aplicable~~, cuando Vivienda determine que las circunstancias particulares del ~~algún~~ ciudadano no permiten que la queja sea sometida por escrito. Sin embargo, en estas instancias, Vivienda puede plasmará estas quejas por escrito. Los métodos alternos incluyen, pero no se limitan a:

- **Vía telefónica*:** 1-833-234-CDBG o 1-833-234-2324 (TTY: 787-522-5950)
- **En persona*:** Centro de admisiones/Oficinas Centrales de Vivienda

*Horario disponible: Lunes – Viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.¹⁹

La Política sobre Presentación de Quejas y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> (inglés) y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/> (español).

20.10 Fraude, desperdicio, abuso o malversación de fondos

Vivienda, como recipiente de los fondos, está comprometido con el manejo responsable de los fondos CDBG-DR al ser un buen defensor de los recursos a la vez que mantiene una política exhaustiva para prevenir, detectar, reportar y rectificar el fraude, desperdicio, abuso o malversación.

De conformidad con 83 FR 40314, Vivienda implementa medidas adecuadas para detectar y prevenir fraude, desperdicio, abuso o malversación en todos los programas

¹⁹ El horario puede variar por razón del COVID-19. Se recomienda llamar antes a los números provistos.

administrados con fondos CDBG-DR, además de alentar a cualquier individuo que tenga conocimiento o que sospeche de cualquier tipo de conducta o actividad que pueda ser considerada un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación en relación al Programa CDBG-DR, a que reporte dichos actos a la Oficina de Auditoría Interna de CDBG-DR, directamente a la Oficina del Inspector General (**OIG**) en HUD, o a cualquier otra agencia estatal o federal de orden público.

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

REPORTE FRAUDE, DESPERDICIO, ABUSO O MALVERSACIÓN AL PROGRAMA CDBG-DR DE VIVIENDA	
Línea Directa CDBG-DR	787-274-2135 (inglés/español/TTY)
Correo postal	Departamento de la Vivienda
	Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR Apartado 21355 San Juan, PR 00928-1355
Correo electrónico	hotlineCDBG@vivienda.pr.gov
Forma electrónica	www.cdbg-dr.pr.gov https://cdbg-dr.pr.gov/app/cdbgdpublic/Fraud
En persona	Solicitar una reunión con el/la Director/a Auxiliar de la Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR en la oficina central del Departamento de la Vivienda ubicada en la Ave. Barbosa #606, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, PR 00918

REPORTE FRAUDE, DESPERDICIO, ABUSO O MALVERSACIÓN DIRECTAMENTE ANTE LA OFICINA DEL INSPECTOR GENERAL DE HUD (HUD OIG)	
Línea Directa HUD OIG	1-800-347-3735 (libre de costo) 787-766-5868 (español)
Correo postal	HUD Office of Inspector General (OIG) Hotline 451 7th Street SW Washington, D.C. 20410
Correo electrónico	HOTLINE@hudoig.gov

Forma electrónica	https://www.hudoig.gov/hotline
-------------------	---

La Política AFWAM y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y español en la página web de Vivienda en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> (inglés) y ~~en~~ <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/> (español).

20.11 Leyes y reglamentos relacionados

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

20.12 Guías intersectoriales

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

Las Guías Intersectoriales y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y español en la página web de Vivienda en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> (inglés) y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/> (español).

21 Supervisión del Programa

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

22 Cláusula de Separabilidad

En caso de que cualquier disposición de estas guías, o su aplicación hacia algún individuo, socio, corporación o circunstancia, fuera hallada inválida, ilegal, inaplicable o incapaz de hacer valer su cumplimiento por un tribunal con competencia, el resto de éstas -y su aplicación- no se verán afectadas. Toda aplicación válida de estas guías

mantendrá su fuerza y vigor y se separará de aquellas aplicaciones que no sean consideradas válidas.

FIN DE LAS GUÍAS.