



CDBG-DR

GUÍAS DEL PROGRAMA

PROGRAMA DE AUTORIZACIÓN DE TÍTULOS



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO

24 de abril de 2025

V.6

*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 AUTORIZACIÓN DE TÍTULOS
CONTROL DE VERSIONES

NÚMERO DE VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN
1	30 de julio de 2019	Guías Originales
2	27 de mayo de 2020	Cambios a lo largo de todo el documento. También se incluye un Formulario de Solicitud de Reconsideración al Programa.
3	21 de octubre de 2022	Revisiones a las secciones 1, 5, 6, 9, 12, 13, 14, 15 y 16.
4	18 de enero de 2024	Revisiones para incorporar disposiciones relacionadas con la Ley 118 y su reglamento. Otras enmiendas a través del documento para aclarar procesos. Las ediciones se identifican en gris para facilitar la consulta.
5	31 de julio de 2024	Se elimina el criterio 5 de elegibilidad (Sección 5) y la Sección 5.4 debido a la enmienda 14 del 7 de marzo de 2024 del Plan de Acción. En la Sección 11 se aclara que la solicitud se cierra una vez se presentan en el Registro de la Propiedad los documentos que otorgan la titularidad.
6	24 de abril de 2025	Actualización de formato en el contenido de las Guías del Programa. Revisión para actualizar el Reglamento sobre los Procedimientos Adjudicativos Formales del Departamento de Vivienda y sus Agencias Adscritas, Reglamento Núm. 9618. Cambios en la sección 15.9 sobre Quejas de Ciudadanos. Las ediciones están identificadas en gris para facilitar su consulta.

Tabla de Contenido

1	Introducción	7
2	Objetivo del Programa	8
3	Uso Elegible de Fondos	9
4	Admisión	10
4.1	Referidos al Programa.....	11
4.2	Identificación del Solicitante	12
4.3	Ciudadanía/Condición Migratoria.....	12
4.4	Prioridades del Programa.....	14
5	Elegibilidad de los Solicitantes.....	15
5.1	Verificación de Ingresos y Tamaño Familiar	15
5.1.1	Tamaño Familiar	15
5.1.2	Cálculo del Ingreso Familiar	16
5.1.3	Documentación Requerida para Verificar los Ingresos.....	17
5.2	Residencia Principal.....	18
5.3	Reclamo de Titularidad.....	19
5.4	Determinación de Elegibilidad o Inelegibilidad	21
6	Duplicación De Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés).....	22
7	Otorgamiento de un Título Perfeccionado.....	23
7.1	Servicios Relacionados con Títulos	26
7.2	Análisis de Caso y Entrevista	27
8	Tipos Potenciales de Casos de Autorización de Títulos	28
8.1	Título bajo la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada, Ley de Viviendas Enclavadas en Terrenos Ajenos.....	29
8.2	Título bajo la Ley Núm. 35 de 14 de junio de 1969, según enmendada, Ley para Venta de Parcelas a Usufructuarios u Ocupantes.....	32
8.2.1	Usufructuarios	32
8.2.2	Título a los Usufructuarios	35
8.3	Título bajo la Ley Núm. 286 de 21 de agosto de 1999, según enmendada, Ley para Disponer sobre el Traspaso o Arrendamiento de Solares o Parcelas Gravados o Afectados y la Concesión de Títulos de Propiedad.	37

8.4	Título bajo la Ley Núm. 202 de 5 de agosto de 2018, según enmendada, Ley para Conceder Título de Propiedad a las Personas Beneficiarias del Programa de Vivienda Permanente para los Damnificados del Huracán Hugo	38
8.5	Título bajo la Ley Núm. 160 de 10 de agosto de 1988, según enmendada, Ley del Programa de Vivienda de Emergencia	41
8.6	Título bajo la Ley Núm. 106 de 3 de agosto de 1995, Ley para Traspasar de la CRUV a la ADEMEVI los Proyectos de Urbanización Mínima (UM) para la Evaluación y Otorgamiento de Títulos de Propiedad	43
8.7	Título bajo la Ley Núm. 118 de 23 de diciembre de 2022, Ley para Acelerar los Procesos para Otorgar Títulos de Propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos adscrito al Departamento de Vivienda	43
8.8	Título para otras Propiedades de Dominio Privado	45
8.9	Cumplimiento con la Junta de Planificación y la Oficina de Gerencia de Permisos 46	
8.10	Presentación de Títulos Autorizados	46
9	Título Inalcanzable	47
10	Ingresos No Considerados del Programa	48
11	Cierre de la Solicitud	48
12	Retiro Voluntario	49
13	Solicitantes que no responden	50
14	Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa	50
14.1	Solicitud de Reconsideración al Programa	51
14.2	Solicitud de Revisión Administrativa	52
15	Disposiciones Generales	53
15.1	Alcance de las Guías del Programa	53
15.2	Enmiendas a las Guías del Programa	53
15.3	Zonas de desastre	54
15.4	Prórrogas o extensión de términos	54
15.5	Cómputo de términos	54
15.6	Notificaciones por escrito	54
15.7	Conflictos de interés	55
15.8	Participación Ciudadana	57
15.9	Quejas de ciudadanos	58

15.10 Fraude, Desperdicio, Abuso o Malversación de Fondos..... 59

15.11 Leyes y reglamentos relacionados 61

15.12 Guías Intersectoriales 61

16 Supervisión del Programa..... 61

17 Cláusula de separabilidad 61

1 Introducción

Miles de familias, en Puerto Rico, continúan residiendo en propiedades que requieren reparación o reconstrucción debido a los daños provocados por los huracanes Irma y María. En algunos casos, la propiedad se encuentra en condiciones inhabitables, lo que hace necesaria la reubicación de estas familias.

Sin embargo, en un número considerable de casos, la asistencia federal ha sido denegada debido a la falta de un título de propiedad formal. Esto se debe en gran medida a que en Puerto Rico es posible realizar compraventas o transferencias de titularidad de un inmueble sin la obligación de registrar tales transacciones en el Registro de la Propiedad.

Según el Informe sobre la Evaluación de los Daños a los Hogares y las Estrategias de Recuperación para Puerto Rico, FEMA estima que, tras el paso de los huracanes Irma y María, aproximadamente el sesenta por ciento (60%) de un millón cien mil (1,100,000) solicitudes para la asistencia económica fueron denegadas por ser inelegibles. Aunque múltiples factores contribuyeron a esta situación, una de las razones principales fue la incapacidad de los solicitantes para demostrar que eran dueños(as) del hogar y/o del terreno por el cual se reclamaban los daños.¹ Este abrumador número de denegaciones ha dejado a muchos sin la ayuda urgente de vivienda que necesitan, lo cual ha resultado en mayores necesidades de vivienda insatisfechas.

Para atender esta problemática, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**) desarrolló el Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (**Programa R3**). Inicialmente, para proceder con la asistencia bajo el Programa R3, los solicitantes necesitaban tener un título perfeccionado, según los requisitos locales sobre permisos para trabajos de construcción en Puerto Rico.

Esto cambió con la aprobación de la Orden Ejecutiva 2020-063 del 20 de agosto de 2020², la cual dispuso que los solicitantes que no contaran con un título perfeccionado podrían completar una Certificación de Titularidad para así cumplir con la sección

¹<http://spp-pr.org/wp-content/uploads/downloads/2018/07/HUD-Housing-Damage-Assessment-Recovery-Strategies-6-29-18.pdf>

² <https://docs.pr.gov/files/Estado/OrdenesEjecutivas/2020/OE-2020-063.pdf>

2.1.9.5³ del Reglamento Núm. 9473 de 16 de junio de 2023, conocido como el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios. Dicha Orden Ejecutiva viabilizó que los solicitantes del Programa R3 elegibles para reparación o reconstrucción continuaran hasta la etapa de construcción, aunque no contaran en ese momento con un título perfeccionado. No obstante, la Certificación de Titularidad, por sí sola, no concede derechos propietarios ni provee un título perfeccionado a los participantes. Por esta razón, los participantes vienen llamados a continuar los trámites para obtener el título perfeccionado a través del Programa de Autorización de Títulos.⁴

El Programa de Autorización de Títulos (**Programa**) beneficiará a las personas con ingresos bajos y moderados (**LMI**, por sus siglas en inglés)⁵, según los Límites de Ingresos Modificados de HUD para el Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario – Recuperación ante Desastres (**CDBG-DR**, por sus siglas en inglés) en Puerto Rico⁶. El propósito del Programa es registrar adecuadamente al dueño como titular legítimo en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico. Obtener un título perfeccionado le brinda al propietario la resiliencia, sostenibilidad y seguridad a largo plazo que necesita, al tiempo que facilita el acceso a la asistencia federal disponible en situaciones de emergencia y/o desastre.

2 Objetivo del Programa

El objetivo del Programa es ayudar a las familias LMI en Puerto Rico a obtener títulos perfeccionados y mercadeables sobre sus propiedades. El logro de este objetivo fomentará la autosuficiencia de las familias y les proporcionará la capacidad de recuperarse a largo plazo, al mejorar el acceso a los recursos financieros públicos y privados. Con este fin, Vivienda implementará las siguientes iniciativas:

³ La Junta de Planificación adoptó el Reglamento Núm. 9473, conocido como el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios, el 16 de junio de 2023.

⁴ En el caso de los Solicitantes elegibles para reubicación que no cuenten con un título perfeccionado, la participación en el Programa de Autorización de Títulos es necesaria si Vivienda adquirirá la propiedad afectada por el desastre aplicable.

⁵ LMI se refiere a las personas con ingresos por debajo del ochenta por ciento (80%) de la Mediana de los Ingresos de las Familias por Área (AMFI, por sus siglas en inglés), según definido por HUD anualmente.

⁶ <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>.

- Establecerá un procedimiento consistente para certificar que el dueño de un hogar es el propietario y quien tiene la posesión sobre la propiedad (terreno y/o estructura);
- Atenderá y resolverá los problemas que impidan el registro de la titularidad de propiedades, en los casos en que no sea necesario realizar trabajos de construcción/repación;
- Adoptará un flujo de trabajo estratégico para llevar a cabo un estudio de título exhaustivo, identificar los problemas y resolverlos, incluyendo, la resolución de situaciones de herencias que impidan el registro del título; y
- Llevará a cabo los trámites legales necesarios con el fin de lograr la inscripción de un título perfeccionado y mercadeable en el Registro de la Propiedad, a favor del participante del Programa.

3 Uso Elegible de Fondos

La Sección 105(a)(8) de la Ley para el Desarrollo de Viviendas Comunitarias de 1974 (**HCDA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, 42 U.S.C. § 5305, dispone que los fondos CDBG-DR/MIT pueden ser utilizados para servicios públicos.

Los fondos bajo este Programa pueden ser utilizados para cubrir los costos necesarios y razonables relacionados con la autorización de títulos. Esto incluye, pero no se limita a:

- Estudios de título / investigaciones relacionadas con títulos;
- Servicios de manejo de casos / especialistas en autorización de títulos;
- Agrimensura y planos de terrenos;
- Tasaciones;
- Evaluaciones estructurales / de ingeniería;
- Aranceles registrales;
- Certificaciones del Registro de la Propiedad;
- Inscripción de derechos hereditarios y la documentación necesaria para la inscripción de la propiedad y la obtención de un título de propiedad perfeccionado;
- Preparación y presentación de toda la documentación legal necesaria;
- Diligenciamiento de emplazamientos y notificaciones, de ser necesario;
- Presentación de documentos en el Registro de la Propiedad y otras agencias gubernamentales;
- Presentación, manejo y resolución de asuntos legales en los tribunales; y,
- Otros costos relacionados.

4 Admisión

Las personas interesadas pueden presentar su solicitud para participar en el Programa de Autorización de Títulos mediante uno de los siguientes métodos:

- Llenar una solicitud en línea en <https://recuperacion.pr.gov/autorizacion-de-titulos/>;
- Visitar una Oficina Regional de Vivienda u oficina auxiliar participante;
- Visitar un Centro de Programa;
- Llamar al 1-833-234-CDBG para hacer una cita.

La información específica sobre los métodos de admisión, incluidos los números de teléfono, la ubicación de los Centros de Programa localizados en las oficinas regionales de Vivienda a través de toda la isla, está disponible en inglés y español en <https://recuperacion.pr.gov/en/title-clearance/> y <https://recuperacion.pr.gov/autorizacion-de-titulos/>.

Los solicitantes deben completar una Solicitud de Admisión al Programa y proveer los documentos de apoyo que sean necesarios para la revisión de elegibilidad, según se detalla en estas guías. En la Solicitud de Admisión al Programa, se requiere a los solicitantes que cumplan con la documentación e información necesaria para participar en el Programa. Todos los documentos presentados por los solicitantes deben ser válidos al momento de su presentación.

Los especialistas en Autorización de Títulos están disponibles para ayudar al solicitante durante el proceso de admisión y para contestar preguntas, según sea necesario. En los casos en que los solicitantes no presenten todos los documentos de apoyo requeridos para la revisión de su elegibilidad al momento de la solicitud, serán notificados de los documentos pendientes mediante una Notificación de Documentos Requeridos⁷. El solicitante deberá presentar todos los documentos identificados en dicha notificación antes de su revisión de elegibilidad. Si luego de revisar los documentos presentados, aún falta cierta documentación requerida para determinar su elegibilidad, el Programa se comunicará para requerir la entrega de documentos o información faltante, conforme a lo dispuesto en estas guías para solicitantes que no responden.

⁷ Véase sección de “Solicitantes que no responden” de estas guías.

4.1 Referidos al Programa

Otros programas administrados por Vivienda y que forman parte de la Carpeta de Programas de Vivienda de CDBG-DR/MIT⁸, como el Programa R3, podrían referir solicitantes elegibles al Programa de Autorización de Títulos para recibir apoyo en la obtención de un título perfeccionado. El Programa R3 también podría referir al Programa a aquellos participantes elegibles para una adjudicación de reubicación, con el propósito de llevar a cabo servicios de Estudio de Título a los efectos de garantizar que la propiedad de reemplazo y la propiedad damnificada estén libre de gravámenes. Cuando los solicitantes sean referidos al Programa de Autorización de Títulos desde otro programa de la Carpeta de Programas CDBG-DR/MIT, el Programa de Autorización de Títulos aceptará los documentos y la información requerida directamente del programa que refiere.

En términos generales, si una declaración jurada o una certificación se utilizó para demostrar la titularidad sobre una propiedad afectada bajo otro programa de Vivienda, el solicitante será referido al Programa de Autorización de Títulos. Los solicitantes -referidos deben cooperar y cumplir con los requerimientos hechos por el Programa hasta que su título sea perfeccionado o hasta que reciban una notificación oficial del Programa que indique el cierre de su solicitud.

Un título inalcanzable no hace a un solicitante inelegible, pues éste podría continuar su participación en el programa que lo refiere.

Los solicitantes referidos al Programa de Autorización de Títulos que no cooperen o no sean responsivos, serán referidos de vuelta al programa que corresponda para que se tomen las medidas necesarias y, en consecuencia, podrán ser considerados inelegibles para recibir los beneficios bajo el programa que los refirió. Vivienda requerirá el reembolso de los fondos desembolsados por el Programa en situaciones en las que los solicitantes referidos no cumplan con las solicitudes o no cooperen, y se determine que proporcionaron información incorrecta o incompleta para aparentar cumplir con los requisitos del Programa con el fin de obtener asistencia a través de cualquier otro programa.

⁸ Vivienda se encuentra en el proceso de evaluación presupuestario para atender casos bajo la subvención correspondiente a los terremotos 2019-2020.

4.2 Identificación del Solicitante

Como parte de la Solicitud al Programa, se requiere que todos los solicitantes presenten documentación para probar su identidad. Dicha documentación podrá incluir, pero no se limitará a, lo siguiente:

- Identificación con foto emitida por el Gobierno (Federal o Estatal);
- Licencia de conducir;
- Pasaporte;
- Tarjeta de Identificación Militar; o
- Certificado de Naturalización o Tarjeta de Residente Permanente.

4.3 Ciudadanía/Condición Migratoria

Solamente los ciudadanos de los EE.UU., los nacionales no ciudadanos, o los extranjeros cualificados, según se definen en la siguiente tabla, son elegibles para recibir asistencia. Los Especialistas de Títulos verifican la ciudadanía/condición migratoria, de acuerdo con las reglas y las guías presentadas en la **Tabla 1**.

Tabla 1: Reglas y Guías Sobre Ciudadanía/Condición Migratoria

Condición	Definición
Ciudadano de los EE. UU.	Una persona nacida en uno de los cincuenta (50) estados , el Distrito de Columbia, Puerto Rico, Guam, las Islas Vírgenes de los EE. UU., o las Islas Marianas del Norte; una persona nacida fuera de los EE. UU. con al menos un padre con ciudadanía de los EE. UU.; o un ciudadano naturalizado.
Nacional no ciudadano	Una persona nacida en un territorio no incorporado de los EE. UU. (p. ej. Samoa Americana o la Isla de Swain) en o posterior a la fecha en que EE. UU. adquirió el territorio, o una persona cuyos padres son nacionales no ciudadanos de EE. UU. Todos los ciudadanos de los EE. UU. son nacionales de los EE. UU.; no obstante, no todos los nacionales de los EE. UU. son ciudadanos de los EE. UU.

Condición	Definición
Extranjero cualificado	- Residente permanente legal (posee tarjeta de residencia o <i>"Green card"</i>). - Asilado, refugiado o extranjero cuya deportación esté en suspenso. - Extranjero en libertad condicional en los EE. UU., por al menos un (1) año. - Extranjero al que le han otorgado una entrada condicional (según ley en vigor antes del 1 de abril de 1980). - Inmigrante cubano/haitiano. - Extranjeros en los EE. UU. que han sufrido abuso, agresión o crueldad extrema por parte de un cónyuge u otro miembro del hogar/de la familia, o que han sido víctimas de una forma severa de tráfico de personas. - Extranjeros cuyos hijos han sido abusados y niños extranjeros cuyo padre o madre ha sufrido abuso que cumple con ciertos criterios.

Si un solicitante no cumple con alguno de los criterios mencionados anteriormente, la unidad familiar aún podría presentar una solicitud para participar en el Programa de Autorización de Títulos si:

- Otro adulto, que sea miembro del hogar, cumple con los criterios de ciudadanía elegibles descritos en la tabla incluida anteriormente; o
- El padre o tutor de un menor que es ciudadano de los EE. UU., nacional no ciudadano, o extranjero cualificado, solicita la asistencia en representación del niño, siempre y cuando vivan en el mismo hogar. El padre o tutor debe registrarse como Co-solicitante.

Todos los solicitantes tienen que presentar los documentos que prueben el estatus de su ciudadanía. Dichos documentos pueden incluir, pero no se limitan a:

- Pasaporte;
- Certificado de nacimiento;
- Certificado de naturalización;
- Certificado de ciudadanía, o
- Tarjeta de residente permanente (tarjeta de residencia o *"Green card"*)

Si el solicitante no puede proveer ninguno de los documentos enumerados anteriormente, el Programa de Autorización de Títulos, caso a caso, aceptará como prueba de ciudadanía o presencia legal los documentos enumerados en la Guía Provisional para la Verificación de Ciudadanía, Condición de Extranjero Cualificado y

Elegibilidad, bajo el Título IV de la Ley para la Reconciliación de la Responsabilidad Personal y las Oportunidades Laborales de 1996 (*Interim Guidance on Verification of Citizenship, Qualified Alien Status and Eligibility Under Title IV of the Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act of 1996*), Registro Federal, Vol. 62, Núm. 221 (17 de noviembre de 1997), 62 FR 61344.

Las personas con visa temporera de turista, los estudiantes extranjeros, las personas con visa temporera de trabajo y los residentes habituales, como por ejemplo los ciudadanos de los Estados Federados de Micronesia y de la República de las Islas Marshall, no son elegibles para el Programa.

4.4 Prioridades del Programa

El Programa de Autorización de Títulos estableció las siguientes prioridades en el proceso de admisión de solicitudes:

- **Solicitantes a quienes se les ha dificultado recibir ayuda federal debido a la falta de un título perfeccionado:** El Programa de Autorización de Títulos utilizará información provista por terceros y/o documentación provista por el solicitante para verificar la denegación de ayuda por falta de un título perfeccionado, para efectos de darle prioridad.
- **Solicitantes de edad avanzada:** Los solicitantes de edad avanzada son aquellos que tengan **sesenta y cinco (65) años o más** al momento de presentar la solicitud. Para ser elegible y recibir prioridad, el solicitante de edad avanzada debe ser la cabeza o una de las cabezas de la familia, como lo sería el caso de una pareja casada.
- **Solicitantes que ocupen propiedades incluidas en la Carpeta de Terrenos de Vivienda:** Se les da prioridad a los Solicitantes que pueden demostrar que se les otorgó un “derecho de uso” o un “derecho de disfrute” con respecto a una parcela de Vivienda bajo la Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada.

Dentro de estos grupos de solicitantes prioritarios, el Programa de Autorización de Títulos otorga prioridad a los solicitantes referidos de otros programas dentro de la Carpeta de programas CDBG-DR/MIT. Además, otorga aún mayor prioridad a los referidos que hayan alcanzado la etapa de adjudicación del Programa R3. La

prioridad de estos solicitantes referidos existe y continuará existiendo con el fin de evitar que se retrasen las actividades del programa que refiere.

5 Elegibilidad de los Solicitantes

Los solicitantes del Programa de Autorización de Títulos pasan por un proceso de revisión para determinar su elegibilidad, de conformidad con los requisitos de elegibilidad del Programa. A los solicitantes se les requiere enviar todos los documentos y la información que sea necesaria para completar la revisión de elegibilidad. No revelar información precisa y completa puede afectar la elegibilidad. De encontrar que algún solicitante proveyó información inexacta o incompleta con el propósito de aparentar cumplir con los requisitos de elegibilidad, se le puede exigir, en un análisis caso a caso, que reembolse a Vivienda los fondos utilizados durante el proceso. Cada solicitud se revisará, según los siguientes criterios de elegibilidad y determinación de beneficios:

- El solicitante debe cualificar como una persona de ingreso bajo o moderado (LMI);
- La propiedad en cuestión debe ser la residencia principal del solicitante;
- El solicitante debe tener un interés propietario sobre dicha propiedad;
- El solicitante no tiene un título de propiedad formal/perfeccionado para la propiedad en cuestión.

5.1 Verificación de Ingresos y Tamaño Familiar

Todos los solicitantes deben cumplir con los límites de ingresos bajos o moderados, que se ajustan al tamaño de la familia. El ingreso bruto anual total del hogar, considerando a todos los miembros del hogar, no debe exceder los límites de ingresos del **ochenta por ciento (80%)** de la Mediana de los Ingresos de las Familias por Área (**AMFI**, por sus siglas en inglés), según se definen los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico. Vea los límites de ingresos modificados de HUD para CDBG-DR/MIT Puerto Rico⁹. Estos límites de ingresos aplican a todos los municipios de Puerto Rico.

5.1.1 Tamaño Familiar

Un hogar se define como todas las personas que ocupan la misma unidad, independientemente del estado familiar o la relación entre ellos. Los miembros del hogar abarcan a todas las personas, incluidos los menores y los adultos, cuya

⁹ <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>.

residencia principal actual es la propiedad para la cual se intenta obtener el título de propiedad.

5.1.2 Cálculo del Ingreso Familiar

El ingreso familiar se calculará a base del ingreso bruto ajustado, según se define para fines de informes bajo la serie del Formulario 1040 del Servicio de Rentas Internas (**IRS**, por sus siglas en inglés), para propósitos de impuestos federales anuales individuales¹⁰. Se considerarán los ingresos de todos los miembros del hogar al calcular el ingreso anual del hogar. Al determinar la cantidad de miembros del hogar y el ingreso anual del hogar, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Los hijos menores de edad se consideran miembros del hogar. Los ingresos que hayan generado los hijos menores de dieciocho (18) años de edad no se consideran parte del ingreso total anual del hogar. Los ingresos no derivados del trabajo atribuibles a los hijos menores serán considerados en el cálculo de los ingresos del hogar, a excepción de las pensiones alimentarias ordenadas por un tribunal o la Administración para el Sustento de Menores (ASUME).
- Los hijos menores que están sujetos a acuerdos de custodia compartida pueden contarse como miembros del hogar si el menor vive en la residencia por lo menos el **cincuenta por ciento (50%)** del tiempo.
- Los miembros de la familia que están temporalmente ausentes se consideran miembros del hogar y sus ingresos se considerarán en el cálculo de los ingresos, independientemente de cuánto contribuya.
- No se consideran miembros del hogar los asistentes de cuidado personal que vivan en el mismo y que no estén vinculados a la familia, ya sea que reciban su paga directamente de la familia o a través de un programa de servicio social. El ingreso de los asistentes de cuidado personal que vivan en el hogar no se considera en el cálculo del ingreso. Los familiares no califican como asistentes a domicilio.
- Los miembros de la familia que están permanentemente ausentes, como un cónyuge que reside permanentemente en un asilo de ancianos, pueden considerarse miembros de la familia, a discreción del jefe de familia o de la persona que solicita al Programa. Si el jefe de familia opta por incluir en el hogar a un miembro de la familia que está ausente de forma permanente, los ingresos de esa persona se contarán en el cálculo del ingreso anual de la

¹⁰ <https://www.irs.gov/e-file-providers/definition-of-adjusted-gross-income>.

familia. Si el jefe de familia decide no incluir como parte del hogar al miembro de la familia que está ausente de forma permanente, los ingresos de esa persona no se considerarán en el cálculo del ingreso anual del hogar.

5.1.3 Documentación Requerida para Verificar los Ingresos

Las solicitantes deben proporcionar la documentación de ingresos de todos los miembros del hogar que tengan dieciocho (18) años o más al momento de solicitar al Programa. Los tipos de ingresos y la documentación asociada que se requiere para la verificación de ingresos pueden incluir, entre otros:

- Salarios: Tres (3) talonarios de pago recientes dentro de los pasados tres (3) meses, Formularios W-2;
- Retiro/Seguro Social:
 - Tres (3) estados de cuenta bancarios mensuales (Beneficios de Seguro Social y Pensión solamente);
 - Carta de Beneficios de Seguro Social actuales (incluidos los beneficios que se pagan por los hijos menores);
 - Carta de Beneficio de Pensión / Retiro Actual (si corresponde) o formulario 1099 del año anterior; y la
 - Carta de pago de anualidad actual (si corresponde) o el Formulario 1099 del año anterior;
- Ingresos provenientes del empleo propio:
 - Declaración de impuestos más reciente (1040 o 1040A), y/o
 - Estado de ganancias y pérdidas del año en curso;
- Ingresos por alquiler: contratos de arrendamiento actuales;
- Beneficios por desempleo: carta de beneficios actuales con el monto bruto del beneficio;
- Pensión¹¹: copia de la orden judicial;
- Evidencia de ingresos por intereses y/o dividendos (incluidos los montos recibidos por, o en nombre de hijos menores);
- No recibe ingresos: los miembros adultos del hogar que no reciben ingresos deberán presentar una certificación de ingresos no devengados. Estos miembros del hogar típicamente son los que están desempleados.

¹¹ Lo cual incluye, pero no se limita a: la pensión de cónyuge; pensión excónyuge; alimentos *pendente lite*; alimentos entre parientes. Sin embargo, no incluye pensión a favor de los menores de edad según definido por la legislación local.

El Programa evaluará la documentación para otros tipos de ingresos menos comunes, según el tipo de ingreso que se informe.

5.2 Residencia Principal

La residencia principal se define como la propiedad que ocupa el solicitante durante la mayor parte del año calendario (lo que se define como **183 días o más** de un año calendario). Las segundas residencias, las residencias vacacionales y las propiedades de alquiler de temporada no son elegibles para recibir asistencia.

El Programa podrá, caso a caso, validar la residencia primaria a través de la verificación electrónica utilizando los registros que se mantienen a nivel local o federal, como la Asistencia Individual de FEMA (**FEMA IA**, por sus siglas en inglés) o la Base de datos de préstamos hipotecarios para desastres de la Administración de Pequeñas Empresas (**SBA**, por sus siglas en inglés).

La documentación que se utiliza para verificar la residencia principal incluye, pero no se limita a:

- La declaración de impuestos de ingresos federales más reciente que incluya la dirección de la propiedad;
- La declaración de impuestos de ingresos de Puerto Rico más reciente; que incluya la dirección de la propiedad;
- La carta de adjudicación de FEMA IA para la dirección de la propiedad;
- La carta de concesión de préstamo hipotecario por desastre de SBA para la dirección de la propiedad;
- La licencia de conducir vigente o tarjeta de identificación emitida por el estado que muestre la dirección de la propiedad;
- Facturas de servicios dirigidas al solicitante y enviadas a la dirección de la propiedad; que muestren que actualmente se están prestando los servicios;
- Factura de tarjeta de crédito o estado de cuenta bancaria que se le haya enviado al solicitante a la dirección de la propiedad dentro de **un (1) mes** de la fecha de presentación de la solicitud;
- La documentación del seguro que indique que es la residencia principal como, por ejemplo, el endoso de un propietario;
- Declaraciones del patrono, incluidos los talonarios de pago y documentos de empleo similares, que contengan la dirección de la propiedad dentro de **un (1) mes** de la fecha de la presentación de la solicitud;

- La tarjeta electoral que incluya la dirección de la propiedad y esté vigente a la fecha en que se presenta la solicitud;
- La exención de vivienda verificada a través de registros de impuestos a la propiedad (si corresponde); y
- Otra documentación que se revisará y considerará caso a caso.

Los documentos que se proporcionen para demostrar la residencia principal deben incluir el nombre del solicitante, la fecha apropiada que demuestre cuál era su residencia, según requerido, y la dirección de la propiedad afectada. Ninguna de las formas de documentación que se enumeran arriba, por sí misma, necesariamente demuestra la residencia principal. El Programa revisará y evaluará, en conjunto, toda la documentación disponible y determinará la residencia principal. La decisión se basará en la capacidad del solicitante para demostrar, de manera consistente, a través de todos los documentos que proporcione que, en efecto, se trata de su residencia principal. En el caso de que se encuentren incongruencias en la documentación, la solicitud no puede avanzar en el proceso de elegibilidad hasta que el solicitante resuelva dichas incongruencias. Todos los solicitantes del Programa tienen el peso de proporcionar evidencia consistente que demuestre cuál era su residencia principal al momento de presentar la solicitud.

Los solicitantes/propietarios de viviendas con circunstancias especiales relacionadas con la residencia principal pueden ser elegibles para el programa si:

- Están en el Ejército de los Estados Unidos y se encuentran activos en el servicio militar, fuera de Puerto Rico.
- Se encuentran actualmente en un hogar de ancianos, una vivienda asistida u otra instalación médica.
- Se encuentran actualmente encarcelados.
- Además, si el propietario/ocupante fallece, los herederos pueden cualificar para el Programa si se provee evidencia de que la propiedad es su residencia principal.

5.3 Reclamo de Titularidad

Como parte del proceso de elegibilidad, el solicitante debe presentar evidencia que respalde su reclamo de titularidad e interés en la propiedad. Debido a que el propósito del Programa de Autorización de Títulos es proporcionar a los solicitantes un título perfeccionado de la propiedad en cuestión, el Programa acepta documentación de

titularidad no tradicional, junto con un Formulario de Certificación de Titularidad. La Certificación de Titularidad podrá ser juramentada bajo pena de perjurio, y debe incluir el tiempo que el solicitante ha vivido en la propiedad, las circunstancias que le otorgan la titularidad sobre la propiedad una explicación de las circunstancias que impiden que se realice una verificación ordinaria y la aseveración de que alguna de las siguientes circunstancias aplica en su caso:

- No existen otras personas, naturales o jurídicas, que tengan derecho a reclamar la titularidad,
- Cualquier persona, natural o jurídica, con derecho a reclamar la titularidad ha acordado participar conjuntamente como co-solicitante en el Programa, o
- Luego de intentos razonables, no se pudo localizar a ninguna persona, natural o jurídica, con derecho a reclamar la titularidad.

Los documentos de titularidad aceptables pueden incluir, entre otros, uno de los siguientes y deben incluir el nombre del solicitante/co-solicitante. La Certificación de Titularidad debe ir acompañada de formas alternativas de documentación que respalden la titularidad, cuando corresponda, tales como:

- Prueba de herencia y documentos relativos a ésta, incluyendo, pero no limitados a: Testamento; Resolución de Declaratoria de Herederos; Certificado de Defunción del propietario y Certificado de Nacimiento (para demostrar que el solicitante es descendiente de un propietario fallecido);
- Orden judicial o Sentencia que declare un interés propietario sobre la propiedad;
- Contrato Privado de Compraventa; si el solicitante compró la propiedad mediante compraventa privada;
- Evidencia de que el solicitante ocupa el terreno con “derecho de uso y disfrute” y/o “derecho de construcción” de acuerdo con leyes y reglamentos aplicables;
- Evidencia de Contrato de Usufructo;
- Certificado de matrimonio;
- Correspondencia entre FEMA y el solicitante que demuestre que solicitó y recibió Asistencia Individual de FEMA para la dirección de la propiedad afectada;
- Libreta de pagos de la hipoteca;
- Póliza de seguro de la propiedad; e

- Recibos o facturas de impuestos sobre la propiedad; o
- Cualquier otro documento que deba ser considerado, según se requiera caso a caso.

Debido a que la evidencia sobre la titularidad de una propiedad depende exclusivamente de las circunstancias que haya experimentado cada solicitante, no existe un documento único que demuestre la misma en todos los casos. Se recomienda a los solicitantes que proporcionen todos los documentos que respalden su reclamación de titularidad de la propiedad en cuestión.

5.4 Determinación de Elegibilidad o Inelegibilidad

Todas las solicitudes serán sometidas a un minucioso proceso de revisión para garantizar que los solicitantes sean elegibles para el Programa antes de recibir asistencia para la autorización del título. Las determinaciones de elegibilidad se realizarán en función de la documentación que presente el solicitante, así como mediante la verificación de la información por parte de terceros, incluidas las bases de datos federales. La determinación de elegibilidad procederá cuando el solicitante cumpla satisfactoriamente con los criterios establecidos de ingresos y tamaño familiar, residencia principal, reclamo de titularidad, ciudadanía y ubicación de la propiedad. Las determinaciones se tomarán conforme a los estatutos, códigos de las regulaciones federales, códigos y ordenanzas estatales y locales aplicables, las guías locales y estas Guías del Programa.

Si en algún momento durante el proceso, se determina que el solicitante no es elegible para el Programa de Autorización de Títulos, se le notificará a través de una Notificación de Determinación de Inelegibilidad. Esta notificación incluirá detalles sobre la determinación tomada, así como instrucciones sobre los próximos pasos a seguir y cómo presentar una impugnación, si así lo desea. Véase la sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de estas Guías.

A los solicitantes que se consideren elegibles se les enviará una Notificación Preliminar de Elegibilidad en la que se les informará de la determinación y se les proporcionará una descripción de los siguientes pasos requeridos. Una vez que los solicitantes se consideren elegibles y haya concluido el análisis del caso¹², el

¹² Ver Sección sobre Análisis de Caso y Entrevista de estas Guías.

Programa tendrá un período de **ciento ochenta (180) días** para resolver los problemas de titularidad, que puede extenderse por **dos (2) períodos de noventa (90) días, cada uno**. El Programa de Autorización de Títulos podrá extender el período en los casos en que el Programa esté a la espera de una decisión o determinación de un tercero como, por ejemplo, una decisión del tribunal o una agencia reguladora; y en cualquier otro caso que Vivienda considere apropiado. En la eventualidad de que el análisis del caso no haya concluido dentro de los **doce (12) meses** siguientes a la Notificación Preliminar de Elegibilidad, el solicitante deberá proveer la documentación necesaria y requerida para recertificar sus ingresos.

6 Duplicación De Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés)

La Ley de Asistencia por Desastre y Alivio de Emergencia Robert T. Stafford (**Ley Stafford**), según enmendada, 42 U.S.C. § 5121 *et seq.*, prohíbe que una persona, empresa u otra entidad reciba fondos federales por cualquier parte de la pérdida por la cual recibió asistencia financiera en virtud de cualquier otro programa, de seguros privados, asistencia caritativa o cualquier otra fuente. El Programa de Autorización de Títulos tiene que considerar la ayuda de recuperación por desastres que reciben los solicitantes del Programa de cualquier otra fuente, ya sea federal, estatal, local u otra, y determinar si alguna ayuda produce una duplicación de beneficios. Cualquier ayuda que se determine que es una duplicación tiene que deducirse del cálculo de la necesidad total del solicitante previo a la adjudicación de la asistencia.

El solicitante tiene que divulgar, en la solicitud del Programa de Autorización de Títulos, la asistencia que haya recibido previamente, ya sea del gobierno federal, del gobierno local u otras fuentes privadas, en relación con cualquier proceso para adquirir el título de propiedad perfeccionado. En caso de que un solicitante reciba fondos adicionales para obtener el título de la propiedad, el solicitante tendrá **cinco (5) días calendario** a partir de la fecha del recibo de los fondos para notificar al Programa o a sus designados.

Las directrices sobre duplicidad de beneficios que se incluyen en el Registro Federal Vol. 84, Núm. 119 (20 de junio de 2019), 84 FR 28836, actualizan las directrices emitidas en el Registro Federal Vol. 76, Núm. 221 (16 de noviembre de 2011), 76 FR 71060, para las subvenciones CDBG-DR recibidas en respuesta a desastres declarados entre el 1 de

enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2021. En ese sentido, la política sobre duplicidad de beneficios establecida en estas guías sigue las directrices emitidas en 84 FR 28836.

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

7 Otorgamiento de un Título Perfeccionado

Vivienda utilizará recursos especializados para gestionar el otorgamiento de títulos perfeccionados y mercadeables a los solicitantes del Programa. Como parte de esta iniciativa, Vivienda contratará personal adicional para reforzar sus recursos existentes. El personal interno de Vivienda será responsable de entrevistar a los solicitantes, realizar las investigaciones de campo y analizar cada caso para determinar las acciones necesarias para proporcionar un título perfeccionado y mercadeable, y el manejo general de los casos. Esto se hará para asegurar que los solicitantes reciban un trato justo y de conformidad con las leyes y regulaciones federales, estatales y locales, según corresponda a cada caso específico.

El personal de Vivienda destacado para trabajar en el Programa estará ubicado en las Oficinas Regionales de Vivienda y en la sede del Departamento de Vivienda. Cada Oficina Regional se encargará de la admisión, las determinaciones de elegibilidad y evaluará los casos de las propiedades ubicadas en sus jurisdicciones. Las Oficinas Regionales de Vivienda y los municipios cubiertos son los siguientes:

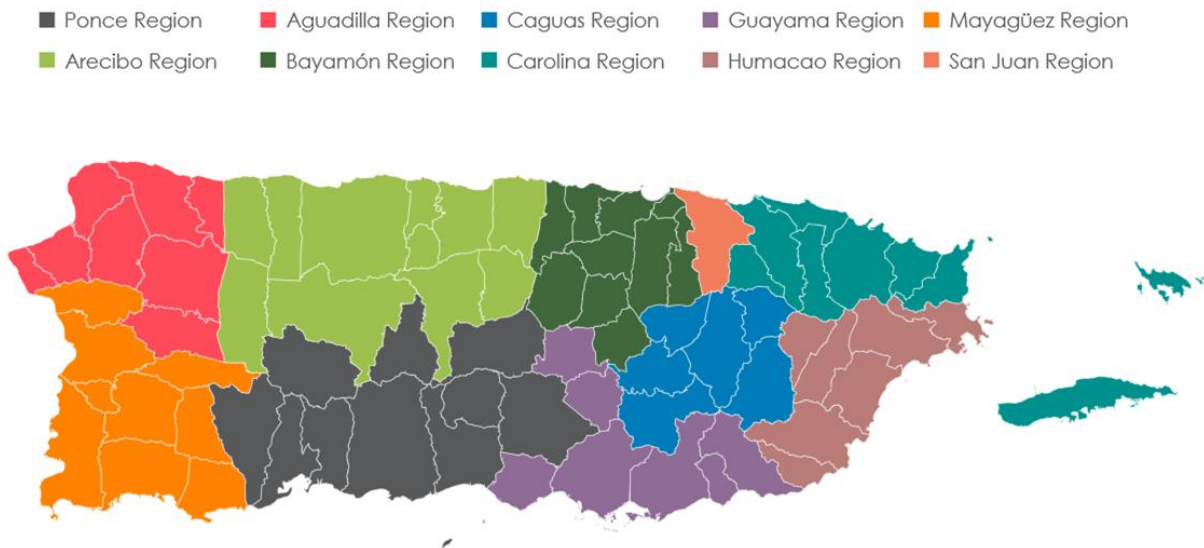


Figura 1: Regiones para el Programa de Autorización de Título

- **Región de Aguadilla.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
 - Aguada
 - Las Marías
 - Rincón
 - Aguadilla
 - Moca
 - San Sebastián
 - Isabela
 - Quebradillas
- **Región de Arecibo.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
 - Arecibo
 - Florida
 - Morovis
 - Barceloneta
 - Hatillo
 - Utuado
 - Camuy
 - Lares
 - Vega Baja
 - Ciales
 - Manatí
- **Región de Bayamón.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
 - Bayamón
 - Dorado
 - Toa Baja
 - Cataño
 - Guaynabo
 - Vega Alta
 - Comerío
 - Naranjito
 - Corozal
 - Toa Alta
- **Región de Caguas.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
 - Aguas Buenas
 - Cayey
 - Gurabo
 - Caguas
 - Cidra
 - San Lorenzo

- **Región de Carolina.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
 - Canóvanas
 - Carolina
 - Culebra
 - Fajardo
 - Loíza
 - Luquillo
 - Río Grande
 - Trujillo Alto
 - Vieques

- **Región de Guayama.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
 - Aibonito
 - Arroyo
 - Barranquitas
 - Guayama
 - Patillas
 - Salinas
 - Santa Isabel

- **Región de Humacao.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
 - Ceiba
 - Humacao
 - Juncos
 - Las Piedras
 - Maunabo
 - Naguabo
 - Yabucoa

- **Región de Mayagüez.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
 - Añasco
 - Cabo Rojo
 - Guánica
 - Hormigueros
 - Lajas
 - Maricao
 - Mayagüez
 - Sabana Grande
 - San Germán

- **Región de Ponce.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
 - Adjuntas
 - Coamo
 - Guayanilla
 - Jayuya
 - Juana Díaz
 - Orocovis
 - Peñuelas
 - Ponce
 - Villalba
 - Yauco

- **Región de San Juan.** Manejará las solicitudes del siguiente municipio:
 - San Juan

[El resto de esta página se dejó intencionalmente en blanco.]

7.1 Servicios Relacionados con Títulos

El Programa de Autorización de Títulos contratará a proveedores para que brinden apoyo y proporcionen, caso a caso, los servicios necesarios para obtener títulos perfeccionados y mercadeables. Estos proveedores llevarán a cabo la siguiente lista de servicios, aunque que no todos están incluidos:

- **Servicios de Investigación de Título:** Se refiere a la recopilación de toda la información disponible en los libros del Registro de la Propiedad de Puerto Rico (**Registro de la Propiedad**), mediante una investigación que tiene el propósito de conocer el historial registral de una finca o propiedad. Esta investigación se puede realizar en persona en el Registro de la Propiedad correspondiente a la demarcación de la propiedad o mediante una investigación en el Sistema Karibe del Registro de la Propiedad.¹³ El resultado de la investigación se detalla en un Estudio de Título, el cual reflejará la inscripción de las transacciones relacionadas a la propiedad, como, por ejemplo: compraventas, hipotecas, embargos y sentencias, entre otros. Además, el Estudio de Título reflejará la descripción legal de la propiedad, quién fue el último titular, así como la existencia o ausencia de servidumbres y otros gravámenes sobre la propiedad que puedan afectar la autorización de título.
- **Servicios de Agrimensura:** Se refiere a la recopilación de datos de campo; y la reducción, el cálculo y el trazado de dichos datos. Los servicios de agrimensura producirán planos de la propiedad y descripciones legales que establezcan claramente los límites de las propiedades con suficiente detalle para que dichos límites permanezcan a perpetuidad. También pueden incluir la subdivisión del terreno en dos (2) o más parcelas, así como la agrupación de dos (2) o más parcelas en una sola. Todos los servicios de agrimensura que se realicen para el Programa deben estar certificados por un agrimensor licenciado en Puerto Rico.
- **Servicios de Ingeniería:** Se refiere a la realización de las evaluaciones y los cálculos necesarios para establecer las condiciones actuales de la estructura, el suelo, el drenaje, la construcción y del sitio, y para proporcionar las recomendaciones y las certificaciones de tales condiciones. También, puede

¹³ <https://karibe.ridpr.pr.gov/client/#login>

incluir la producción de diseños de ingeniería con dibujos, especificaciones, dimensiones y listas de materiales, así como estudios de ingeniería especializados. Todos los servicios de ingeniería para el Programa deben estar certificados por un ingeniero o arquitecto profesional con licencia en Puerto Rico.

- **Servicios Legales:** Se refiere a los requisitos legales y procesales necesarios para obtener un título perfeccionado y mercadeable. Incluye la radicación de casos cobijados bajo la Ley 118 del 23 de diciembre de 2022, servicios notariales y la autorización de documentos públicos; para completar una variedad de trámites legales, los cuales incluyen, pero no se limitan a: (i) Instancias, (ii) Actas Notariales, (iii) Declaratorias de Herederos, (iv) Declaraciones Juradas, (v) Escrituras Públicas, y (vi) Expedientes de Dominio. Todos los servicios legales que se requieran para el Programa deben ser realizados por un abogado y notario público con licencia para ejercer la profesión de la abogacía y la notaría en Puerto Rico.
- **Servicios de Tasación:** Se refiere al proceso de desarrollo y preparación de un informe de tasación oficial del valor actual de las estructuras y/o los terrenos sujetos al perfeccionamiento de un título mercadeable en el marco del Programa. Las tasaciones requerirán el estudio de todas las influencias de valor y pueden adoptar los siguientes enfoques: el costo actual de reproducir o reemplazar la vivienda, menos un estimado de la depreciación, más el valor del terreno; el valor indicado en ventas recientes de propiedades comparables en el mercado; y el valor que respaldará el poder adquisitivo neto de la propiedad. Un tasador de bienes raíces con licencia en Puerto Rico debe certificar todos los servicios de tasación del Programa.

Servicios adicionales a los mencionados anteriormente pueden ser proporcionados por proveedores que contrate el Programa para obtener títulos perfeccionados y mercadeables. El personal del Programa, luego de una revisión detallada de las circunstancias específicas de cada solicitud, solicitará servicios relacionados con el título a los proveedores contratados por el Programa.

7.2 Análisis de Caso y Entrevista

Después de que una solicitud sea considerada elegible, el personal del Programa entrevistará al solicitante para revisar la información provista y recopilar cualquier

información adicional que pueda ayudar a determinar si es posible obtener un título perfeccionado y mercadeable. Vivienda analizará los detalles de cada solicitud para determinar si la propiedad es parte de la cartera de propiedades de Vivienda (es decir, comunidades que se crearon a través de la **Ley Núm. 26-1941**¹⁴), de la cartera de terrenos de otra instrumentalidad pública, o de una propiedad privada, mediante la evaluación de:

- La comunidad a la cual el solicitante pertenece;
- La ubicación de la propiedad;
- La cantidad de tiempo que el solicitante, o sus antecesores, han ocupado la propiedad;
- Cualquier evidencia de usufructo de la propiedad de otro; y
- El uso que se la ha dado al terreno o a la estructura.

Para determinar si la propiedad es parte de la cartera de propiedades de Vivienda, el Programa revisará los registros existentes en Vivienda de sus terrenos. Para las propiedades que pertenecen a otros, incluidas las instrumentalidades públicas y las entidades privadas, Vivienda puede confiar en los servicios de investigación de títulos de sus proveedores de servicios relacionados con los títulos.

El personal del Programa también realizará visitas de campo para corroborar la información sobre la propiedad proporcionada por el solicitante. El personal del Programa puede entrevistar a los vecinos de la propiedad durante la visita al lugar.

Los resultados del análisis del caso determinarán la forma en que Vivienda procederá a autorizar un título perfeccionado y mercadeable para el solicitante, y marcará el inicio de la asistencia al solicitante elegible.

8 Tipos Potenciales de Casos de Autorización de Títulos

La Secretaría de Gerencia y Desarrollo de Proyectos de Vivienda maneja todos los casos de autorización de títulos relacionados con terrenos de dominio público en Puerto Rico. Sin embargo, el Programa de Autorización de Títulos, amplía este trabajo

¹⁴ El Departamento de Vivienda ha estado proporcionando títulos perfeccionados a personas y familias que residen en las comunidades que se establecieron por medio del Título V de la Ley 26-1941. Estas son comunidades que se establecieron en tierras terrenos públicos que actualmente son propiedad del Departamento de Vivienda, donde las familias de escasos recursos han recibido “derecho de construcción” y “derecho de disfrute” a perpetuidad a través de un contrato de usufructo.

al aumentar la capacidad de perfeccionar títulos para terrenos de dominio público y extiende este servicio a propiedades de dominio privado que sirven como residencia principal de familias elegibles para el Programa. Las siguientes leyes se relacionan con el perfeccionamiento de títulos de propiedad pública o privada. Debido a que el Programa amplía, en parte, los esfuerzos y la capacidad existente de la Secretaría de Gerencia y Desarrollo de Proyectos de Vivienda en virtud de estas leyes, cualquier referencia a Vivienda incluye a ambos, tanto a la Secretaría de Gerencia y Desarrollo de Proyectos de Vivienda, como al administrador de los fondos CDBG-DR/MIT y entidad administradora del Programa de Autorización de Títulos.

8.1 Título bajo la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada, Ley de Viviendas Enclavadas en Terrenos Ajenos

El Programa puede proveer un título perfeccionado y mercadeable a los solicitantes, según las disposiciones de la Ley Núm. 132-1975, según enmendada, mejor conocida como Ley de Viviendas Enclavadas en Terrenos Ajenos (en adelante, **Ley Núm. 132-1975**). Esta ley permite que Vivienda entregue títulos en terrenos de propiedad pública siempre que la propiedad para la que se solicita un título se transfiera a Vivienda antes de transferir el título al solicitante. En el caso de terrenos de propiedad pública, la Ley Núm. 132-1975 autoriza a las instrumentalidades públicas a transferir los terrenos a Vivienda sin costo alguno. Vivienda trabajará con instrumentalidades públicas para que se transfiera el título de los terrenos donde se construyó la estructura residencial del solicitante. No obstante, Vivienda conservará el título de los terrenos para los cuales, luego de una consulta adecuada con las instrumentalidades públicas pertinentes, se determine que existe un interés público superior aparte al de proporcionar el título al solicitante.

Para que se procesen las solicitudes bajo las disposiciones de la Ley Núm. 132-1975, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- El solicitante debe estar ocupando el terreno actualmente y residir dentro de una estructura construida en el mismo.
- El solicitante debe haber ocupado el terreno en o antes del 31 de diciembre de 2002; o el solicitante debe haber adquirido la estructura construida dentro del terreno por transferencia, herencia, donación, permuta, cesión o compra a los propietarios que ocupaban el terreno en o antes del 31 de diciembre de 2002.

- El solicitante debe tener dominio permanente sobre la estructura construida en el terreno; y
- El solicitante no debe poseer ninguna otra casa.

Si se cumplen todas las condiciones y el terreno ocupado se transfiere a Vivienda sin costo, Vivienda posteriormente transferirá al solicitante el título sobre la propiedad a través de una Certificación de Título. La Certificación de Título debe contener (i) el nombre del solicitante que adquiere el terreno, (ii) el tiempo que lleva el solicitante ocupando el terreno, (iii) la fecha en que se transfiere el título de propiedad, (iv) el tamaño de la parcela de terreno que se transfirió con la descripción legal de la propiedad, y (v) cualquier otra información que se considere necesaria por Vivienda y la ley aplicable.

De acuerdo con la Ley Núm. 132-1975, según enmendada, la titularidad se puede otorgar por un costo nominal de **un dólar (\$1)** si el ingreso anual bruto ajustado de la familia del solicitante no es mayor de veintiún mil cien dólares (\$21,100). Si el ingreso anual bruto ajustado de la familia del solicitante es mayor de veintiún mil cien dólares (\$21,100), la titularidad se puede otorgar por un precio de compra igual al valor tasado del terreno multiplicado por el porcentaje correspondiente de la **Tabla 2** a continuación.¹⁵

Tabla 2: Los Porcentajes Para La Determinación Del Precio De Compra Bajo La Ley Núm. 132-1975

Ingreso Bruto Ajustado Anual	Porcentaj e	Ingreso Bruto Ajustado Anual	Porcentaj e
\$21,101 a \$21,200	2%	\$22,301 a \$22,400	39%
\$21,201 a \$21,300	4%	\$22,401 a \$22,500	43%
\$21,301 a \$21,400	6%	\$22,501 a \$22,600	48%
\$21,401 a \$21,500	8%	\$22,601 a \$22,700	53%
\$21,501 a \$21,600	11%	\$22,701 a \$22,800	58%
\$21,601 a \$21,700	14%	\$22,801 a \$22,900	63%
\$21,701 a \$21,800	17%	\$22,901 a \$23,000	68%
\$21,801 a \$21,900	20%	\$23,001 a \$23,100	74%
\$21,901 a \$22,000	23%	\$23,101 a \$23,200	80%

¹⁵ El 19 de julio de 2019, la Ley 132-1975 fue enmendada por la Ley 64-2019 para modificar el ingreso bruto ajustado anual para la otorgación del título a un precio nominal de \$1, de \$14,400 a \$21,100 y, para calcular el precio de compra para familias que tengan un ingreso bruto ajustado anual mayor de \$21,100.

\$22,001 a \$22,100	27%	\$23,201 a \$23,300	86%
\$22,101 a \$22,200	31%	\$23,301 a \$23,400	92%
\$22,201 a \$22,300	35%	\$23,401 a \$23,500	98%

Para las solicitudes en las que la familia tiene un ingreso bruto anual ajustado mayor de veintitrés mil quinientos un dólar (\$23,501)¹⁶, el título se puede otorgar por un precio de compra igual al valor de tasación del terreno.

El ingreso bruto anual solo considera los salarios de la cabeza de familia y su cónyuge, si alguno. Las asistencias que se reciban en el hogar mediante el pago de becas, beneficios para veteranos o cualquier otro ingreso que se reciba por orden judicial, extrajudicial o administrativa, así como la asistencia que brinda el Gobierno Federal, como cupones de alimentos, seguro social o jubilación, no se consideran para el cálculo del ingreso bruto anual. Para obtener el ingreso bruto anual ajustado a los fines de la Ley, se deducirán los siguientes créditos:

- Dos mil trescientos dólares (\$2,300), por deducciones de nómina;
- Mil doscientos dólares (\$1,200), por cada dependiente cuya edad no exceda de veintiún (21) años y que esté desempleado;
- Dos mil trescientos dólares (\$2,300), por cualquier miembro del hogar que tenga discapacidades mentales o físicas;
- Mil setecientos dólares (\$1,700), por cualquier miembro del hogar mayor de sesenta y cinco (65) años que no tenga ingresos; y
- Mil doscientos dólares (\$1,200), por cada dependiente mayor de veintiún (21) años, pero menor de veinticinco (25) años, que curse estudios universitarios sin recibir ningún ingreso.

Si se otorga un título en virtud de la Ley 132-1975 al costo nominal de **un dólar (\$1)**, la Certificación del Título incluirá condiciones restrictivas. Los solicitantes a los que se les otorgue el título bajo esta disposición deberán usar la propiedad como su residencia principal. Además, no pueden vender, arrendar, transferir, hipotecar o disponer de la propiedad sin el consentimiento de Vivienda, por un período de **cinco (5) años**.

¹⁶ Ley Núm. 64-2019 (Art. 9).

Cualquier solicitante que venda, arriende, transfiera o disponga de la propiedad dentro del período establecido, estará obligado a pagar a Vivienda el por ciento del valor de la propiedad que corresponda, al momento en que se llevaron a cabo dichas transacciones, según se muestra en la **Tabla 3** a continuación.

Tabla 3: Por ciento del valor tasado de la tierra que se pagará a Vivienda por disponer del título de propiedad en virtud de las disposiciones de la Ley 132-1975 antes del plazo establecido de cinco (5) años

Tiempo en que se dispone del título	Porcentaje	Tiempo en que se dispone del título	Porcentaje
Primer año	90%	Cuarto año	60%
Segundo año	80%	Quinto año	50%
Tercer año	70%		

Vivienda puede conceder exenciones al gravamen antes mencionado por razones de divorcio, herencia, enfermedad grave o terminal, préstamos hipotecarios contemplados en la Ley 132-1975 o por cualquier otra situación que Vivienda considere apropiada.

8.2 Título bajo la Ley Núm. 35 de 14 de junio de 1969, según enmendada, Ley para Venta de Parcelas a Usufructuarios u Ocupantes

Si la propiedad para la cual se solicita un título del Programa es parte de las comunidades establecidas bajo el Título V de la Ley Núm. 26-1941, el título puede otorgarse a través de las disposiciones de la Ley Núm. 35 de 14 de junio de 1969, según enmendada, 28 LPRA § 681 *et seq.*, conocida como la Ley para Venta de Parcelas a Usufructuarios u Ocupantes (en adelante, **Ley Núm. 35-1969**).

8.2.1 Usufructuarios

En 1941, la Ley Núm. 26-1941 declaró como un derecho fundamental de todo ser humano que vive del trabajo agrícola, el poder tener su hogar dentro de los terrenos que proporcionan su sustento. A lo largo de los años, el gobierno y las disposiciones del Título V de la Ley Núm. 26-1941, han establecido numerosas comunidades que la Ley denomina “Agregados”. En su Artículo 78, la Ley Núm. 26-1941, según enmendada, 28 LPRA § 555, define como agregado a “todo jefe de familia y aquellas personas solas

que cualifiquen que residan en la zona rural, cuyo hogar se encuentre en casa y terreno ajenos, o en casa propia, levantada en terreno ajeno, que sea una familia de escasos recursos económicos y que no posea terreno en calidad de dueño". Para calcular el ingreso bruto ajustado en los casos cobijados bajo esta ley, el Secretario del Departamento de la Vivienda establecerá la definición del término "familia de escasos recursos económicos", a través de una orden administrativa. No se otorgará más de una parcela y quien adquiera una, no podrá transferirla sin el consentimiento de la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas.¹⁷

La Ley Núm. 26-1941 autorizó al gobierno a proveer una asignación gratuita de terrenos a los agregados en usufructo, y extiende los beneficios de la asignación gratuita de terrenos a: (i) personas que viven en áreas urbanas, siempre que su forma de vida sea el trabajo agrícola, (ii) personas que viven en áreas rurales incluso si no es por trabajo agrícola, (iii) personas que se mudaron de áreas rurales a áreas urbanas siempre que deseen regresar a áreas rurales, (iv) personas que residen en áreas urbanas cuyas viviendas adquirió el gobierno mediante compra o expropiación para llevar a cabo proyectos públicos y, (v) veteranos de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, siempre que no posean ninguna propiedad, y sus ingresos no les permitan adquirir propiedades.¹⁸ En este momento, Vivienda es responsable de administrar las comunidades que se establecieron a través de la Ley Núm. 26-1941.

Para que a una persona se le conceda la cesión gratuita de terrenos a través de un Contrato de Usufructo, se deben cumplir los siguientes requisitos de elegibilidad:

- El solicitante debe ser un "Agregado", según se define en la Ley Núm. 26-1941;
- El solicitante debe haber residido en Puerto Rico por un período de, por lo menos, **seis (6) meses**;
- El solicitante no debe tener capital o ingresos suficientes para adquirir una propiedad para uso residencial;
- El hogar del solicitante no debe exceder el ingreso bruto anual ajustado máximo establecido por Vivienda, a través de una Orden Administrativa;

¹⁷ En virtud del [Boletín Administrativo Núm. OE-2006-03 del 23 de enero de 2006](#), se transfirieron y consolidaron todas las funciones, programas, actividades y unidades existentes en la Administración para el Desarrollo y Mejoras de Viviendas a Vivienda.

¹⁸ 28 LPRA § 556.

- El solicitante no debe haber sido un usufructuario en ninguno de los programas de Vivienda; y
- El solicitante no debe poseer ningún otro terreno.¹⁹

La Ley Núm. 26-1941, según enmendada, establece que el ingreso bruto ajustado anual máximo para calificar para un Contrato de Usufructo es de \$21,100²⁰. El ingreso bruto anual solo considera los salarios del jefe de familia y su cónyuge, si corresponde. Los pagos de asistencia que se reciban en el hogar por medio de becas, beneficios para veteranos o cualquier otro ingreso que se reciba por orden judicial, extrajudicial o administrativa, así como la asistencia que brinda el Gobierno Federal, como cupones de alimentos, seguro social o jubilación, no se consideran para el cálculo del ingreso bruto anual. Para obtener el ingreso bruto anual ajustado para fines del Contrato de Usufructo, se deducirán los siguientes créditos:

- Dos mil trescientos dólares (\$2,300), por deducciones de nómina;
- Mil doscientos dólares (\$1,200), por cada dependiente cuya edad no exceda de veintiún (21) años y que esté desempleado;
- Dos mil trescientos dólares (\$2,300), por cualquier miembro del hogar que tenga discapacidades mentales o físicas;
- Mil setecientos dólares (\$1,700), por cualquier miembro del hogar mayor de sesenta y cinco (65) años que no tenga ingresos; y
- Mil doscientos dólares (\$1,200), por cada dependiente mayor de veintiún (21) años, pero menor de veinticinco (25) años, que curse estudios universitarios sin recibir ningún ingreso.

Si se cumplen todas las condiciones, según lo exigen las leyes y reglamentos, Vivienda extenderá los Contratos de Usufructo a los Solicitantes sobre un terreno en las comunidades establecidas. Los usufructuarios no pueden vender, transferir, alquilar, asignar, arrendar o de ninguna manera disponer o gravar, total o parcialmente, el derecho de usufructo o ningún edificio existente, accesorios o mejoras, o ningún

¹⁹ Véase Ley Núm. 26-1941 y por el Reglamento Núm. 7534 del 30 de junio de 2008, conocido como *Reglamento para la Distribución y Administración de Parcelas o Solares para Vivienda Bajo el Título V de la Ley de Tierras de Puerto Rico (Enmendado)*.

²⁰ Véase Ley 64-2019, la cual enmienda el inciso (d) del Artículo 1 de la ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada.

derecho o privilegio del contrato de usufructo. Los usufructuarios deben construir su casa en las parcelas de tierra que se les asignó dentro de un período de **ciento veinte (120) días** después de la ejecución del Contrato de Usufructo. Vivienda puede extender este período caso a caso, según lo permitan las leyes y regulaciones aplicables. Los empleados públicos que, sin tener un Contrato de Usufructo, posean una parcela de tierra en la que se encuentra su hogar, pueden solicitar un Contrato de Usufructo siempre que cumplan con los requisitos de la ley.

8.2.2 Título a los Usufructuarios

La Ley Núm. 35-1969 autoriza a Vivienda a proporcionar títulos a los usufructuarios que cumplen con los términos y las condiciones de sus Contratos de Usufructo. Se les proporciona a los usufructuarios la propiedad sobre las tierras que ocupan al costo nominal de **un dólar (\$1)**. Para que a los usufructuarios se les otorgue la titularidad sobre la tierra que ocupan, se debe cumplir con lo siguiente:

- Haber construido o transferido su residencia a la parcela de tierra bajo el Contrato de Usufructo, o demostrar capacidad para obtener financiamiento para construir su residencia dentro de la parcela de tierra, que también debe ser su residencia principal;
- Solicitud de titularidad sobre el terreno a Vivienda;
- Pagar, como precio de compra, una cantidad equivalente a un dólar (\$1).²¹

A los fines de la Ley Núm. 35-1969, aquéllos ocupantes de una parcela de terreno que la utilizan como su residencia principal y que cumplan con todos los requisitos de la ley y los reglamentos para calificar como un usufructuario, o que adquieran, por compra o transferencia, una parcela o parte de ella de un usufructuario con el cual el ocupante tenga vínculos de consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, no se considerará como una violación del Artículo 76 de la Ley Núm. 26-1941, 28 LPRA § 553.²²

Los usufructuarios con derecho sobre **dos (2)** o más parcelas de tierra deben elegir aquella sobre la cual solicitarán la titularidad.²³ Cualquier persona que obtenga la titularidad sobre una parcela de tierra de conformidad con la Ley Núm. 35, y que

²¹ 28 LPRA § 682.

²² *Id.*

²³ 28 LPRA § 686.

venta o disponga de la tierra en cualquier forma, no será elegible para recibir derechos sobre ninguna otra parcela de tierra en virtud de la Ley Núm. 26-1941.²⁴

Se le podrá proveer el título a los Usufructuarios bajo la Ley Núm. 35-1969, a través de Escrituras Públicas o Certificaciones de Título por parte de Vivienda.²⁵ Si se utilizan Escrituras Públicas para el otorgamiento del título, estas están exentas del pago de cualquier derecho notarial y del Registro de la Propiedad.²⁶

Si se otorga el título en virtud de la Ley Núm. 35-1969 al costo nominal de **un dólar (\$1)**, la Certificación de Título tendrá un gravamen. Los solicitantes a los que se les proporcione el título bajo esta disposición no pueden vender, arrendar, transferir, hipotecar o disponer de la propiedad sin el consentimiento del Departamento de la Vivienda por un período de **cinco (5) años**. Cualquier solicitante que venda, arriende, hipoteque, transfiera o disponga de la propiedad dentro del período establecido estará obligado a pagar a Vivienda un por ciento del valor de la propiedad al momento de las transacciones que se mencionan anteriormente, como se muestra en la **Tabla 4** a continuación.

Tabla 4: Por Ciento Del Valor Tasado De La Tierra Que Se Pagará A Vivienda Por Disponer Del Título De Propiedad En Virtud De Las Disposiciones De La Ley Núm. 35-1969 Antes Del Plazo Establecido De Cinco (5) Años

Tiempo en que se dispone del título	Por ciento	Tiempo en que se dispone del título	Por ciento
Primer año	90%	Cuarto año	60%
Segundo año	80%	Quinto año	50%
Tercer año	70%		

Vivienda puede establecer exenciones al gravamen antes mencionado por razones de divorcio, herencia, enfermedad grave o terminal, préstamos hipotecarios

²⁴ 28 LPRA § 687.

²⁵ 28 LPRA § 689a.

²⁶ 28 LPRA § 691.

contemplados en la Ley Núm. 35-1969 o por cualquier otra situación que Vivienda considere apropiada.

8.3 Título bajo la Ley Núm. 286 de 21 de agosto de 1999, según enmendada, Ley para Disponer sobre el Traspaso o Arrendamiento de Solares o Parcelas Gravados o Afectados y la Concesión de Títulos de Propiedad.

El Programa puede autorizar el otorgamiento de un título perfeccionado y mercadeable, según las disposiciones de la Ley Núm. 286 de 21 de agosto de 1999, según enmendada, 28 LPRA § 681 *et seq.* sección de condiciones especiales, conocida como la Ley para Disponer sobre el Traspaso o Arrendamiento de Solares o Parcelas Gravados o Afectados y la Concesión de Títulos de Propiedad (en adelante, **Ley Núm. 286-1999**). Esta Ley se aprobó para otorgar títulos a los hogares que tienen gravámenes o que están afectados de tal manera que los beneficiarios de programas de interés social se ven impedidos, restringidos o imposibilitados de disponer de la propiedad o usarlos de forma adecuada. También autoriza a Vivienda a disponer de parcelas de tierra/propiedades que, debido a gravámenes u otras circunstancias que impone la ley o regulación, tienen restricciones para disponer de ellas o utilizarlas apropiadamente, a favor de los beneficiarios de los programas de interés social.

Para que se procesen solicitudes bajo las disposiciones de la Ley Núm. 286-1999, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- El solicitante debía estar en posesión u ocupación de la tierra sobre la que solicita el título, al momento de la aprobación de la Ley (es decir, el 21 de agosto de 1999).
- Si el solicitante recibió previamente un título sobre la tierra, debe existir algún motivo de divorcio, fallecimiento, ruptura, emigración o cualquier otra situación similar por la cual el solicitante no tenga actualmente la titularidad sobre la propiedad.
- Si el solicitante posee otra propiedad, Vivienda puede venderla al solicitante a un precio justo en el mercado.²⁷

²⁷ 28 LPRA § 681 nota.

Si se cumplen todas las condiciones para que la solicitud se procese, según la Ley Núm. 286-1999, el título se otorgará al solicitante mediante Escrituras Públicas o Certificaciones de Título.²⁸

Si un solicitante cumple con las condiciones antes mencionadas de la Ley Núm. 286-1999, así como con las condiciones para la asignación de tierras como usufructuarios en virtud de la Ley Núm. 26-1941, entonces, se le otorgará el título por un costo nominal de un dólar (\$1).

Por otro lado, si un solicitante cumple con las condiciones antes mencionadas de la Ley Núm. 286-1999, pero no cumple con los requisitos de la Ley Núm. 26-1941, ni tiene titularidad sobre otras propiedades, entonces el título se emitirá a un precio de compra igual al valor de tasación de la tierra. Si el solicitante no puede o no desea obtener el título al precio de compra del valor de tasación de la tierra, entonces Vivienda puede arrendar la tierra al solicitante siguiendo las disposiciones de la Ley Núm. 26-1941.

8.4 Título bajo la Ley Núm. 202 de 5 de agosto de 2018, según enmendada, Ley para Conceder Título de Propiedad a las Personas Beneficiarias del Programa de Vivienda Permanente para los Damnificados del Huracán Hugo

El Programa puede autorizar el otorgamiento de un título perfeccionado y mercadeable, según las disposiciones de la Ley Núm. 202 de 5 de agosto de 2018, según enmendada, 17 LPRA § 1551 *et seq.*, conocida como la Ley para Conceder Título de Propiedad a las Personas Beneficiarias del Programa de Vivienda Permanente para los Damnificados del Huracán Hugo (en adelante **Ley Núm. 202-2018**). Esta ley se aprobó para autorizar que se otorgaran títulos de propiedad a familias que han vivido en las estructuras que se crearon a través del Programa de Vivienda Permanente para las víctimas del Huracán Hugo. El Programa de Vivienda Permanente se creó para proporcionar viviendas seguras y permanentes a las personas afectadas por el desastre atmosférico. Han transcurrido más de treinta (30) años y la cantidad de familias que no tienen el título de propiedad de las viviendas que se proporcionaron

²⁸ *Id.*

a través de este Programa sigue siendo grande. Muchos de los ocupantes actuales de los hogares son los hijos o familiares de los propietarios originales que se beneficiaron del Programa. Además, el abandono y el deterioro de las estructuras ha provocado que muchos ocupantes no sean los que autorizó el Programa. Dadas las circunstancias, esta ley establece como política pública que se otorguen títulos para los ocupantes que, durante muchos años, han vivido en las estructuras que se crearon a través del Programa y aún no han recibido títulos sobre ellas.

Para que las solicitudes se procesen bajo las disposiciones de la Ley Núm. 202-2018, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- Si el solicitante es un beneficiario original o un heredero del beneficiario del Programa de Vivienda Permanente, este tiene que:
 - Residir actualmente en la vivienda y el solar que se entregaron a través del Programa;
 - Solicitar a Vivienda la titularidad de la propiedad;
 - Pagar, como precio de compra, una cantidad equivalente a **un dólar (\$1)**.²⁹
- Si el solicitante no es un beneficiario original ni un heredero o parte del núcleo familiar del beneficiario original, este tiene que:
 - Solicitar a Vivienda la titularidad de la propiedad;
 - Probar que ha ocupado la estructura en calidad de dueño y que residen en la misma durante los últimos **cinco (5) años**.
 - Pagar, como precio de compra, el valor del solar. Si el solar tiene un precio fijo establecido por ley o por una regulación, entonces ese se considerará como el valor de la tierra. De lo contrario, el precio de compra se determinará mediante una tasación del valor del terreno.³⁰

Si se cumplen todas las condiciones para que la solicitud se procese, según la Ley Núm. 202-2018, el título se le entregará al solicitante por medio de Escrituras Públicas

²⁹ 17 LPRA § 1552.

³⁰ *Id.*

o Certificaciones de Título.³¹ Aquellas personas a quienes se les proveyó un título bajo las disposiciones de la Ley Núm. 202-2018, que vendan o dispongan de la propiedad transferida, no pueden solicitar la titularidad de otra parcela de tierra bajo las disposiciones de la ley.³²

Los solicitantes que obtuvieron el título bajo las disposiciones de la Ley Núm. 202-2018 no pueden vender, arrendar, transferir, hipotecar o disponer de la propiedad sin el consentimiento de Vivienda, por un período de **cinco (5) años**. Cualquier solicitante que venda, arriende, transfiera, hipoteque o disponga de la propiedad dentro del período establecido estará obligada a pagar a Vivienda un porcentaje del valor de la propiedad al momento de la venta, según se muestra en la **Tabla 5** a continuación.

Tabla 5: Porcentaje Del Valor Tasado De La Tierra Que Se Pagará A Vivienda Por Disposición Del Título Sobre La Propiedad, Según Las Disposiciones De La Ley Núm. 202-2018, Antes Del Plazo Establecido De Cinco (5) Años

Tiempo de disposición	Porcentaje	Tiempo de disposición	Porcentaje
Primer año	90%	Cuarto año	60%
Segundo año	80%	Quinto año	50%
Tercer año	70%		

El gravamen de **cinco (5) años** que se establece en el párrafo anterior no se aplicará a los solicitantes que sean beneficiarios originales o herederos de los beneficiarios originales del Programa que obtuvieron su título y han cumplido con los requisitos de la transferencia por un período no inferior a **cinco (5) años**. Además, el gravamen de **cinco (5) años** no se aplicará a los solicitantes que obtuvieron la propiedad mediante la compra a un beneficiario original o a un heredero que cumplió con los requisitos de la transferencia antes de la aprobación de la Ley Núm. 202-2018.³³

³¹ 17 LPRA § 1555.

³² 17 LPRA § 1554b.

³³ 17 LPRA § 1558.

8.5 Título bajo la Ley Núm. 160 de 10 de agosto de 1988, según enmendada, Ley del Programa de Vivienda de Emergencia

El Programa puede autorizar el otorgamiento de un título de propiedad perfeccionado y mercadeable, según las disposiciones de la Ley Núm. 160 de 10 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley del Programa de Vivienda de Emergencia (en adelante **Ley Núm. 160-1988**). Entre el 6 y el 7 de octubre de 1985, una vaguada de gran intensidad afectó a Puerto Rico. Este evento atmosférico causó inundaciones, desbordamientos, deslizamientos de tierra y numerosos otros daños en todo Puerto Rico. En respuesta al desastre, el Gobierno de Puerto Rico implementó un Programa de Vivienda de Emergencia para brindar a las familias desplazadas opciones de vivienda permanente. Esta ley se aprobó para autorizar la concesión de títulos de propiedad a las familias que han vivido en las estructuras que se crearon a través del Programa de Vivienda de Emergencia.

Para que las solicitudes se procesen conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 160-1988, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- Si el solicitante es un beneficiario original o un heredero de un beneficiario original del Programa de Vivienda de Emergencia, tiene que:
 - Residir actualmente dentro de la estructura y el terreno que se le otorgó a través del Programa de Vivienda de Emergencia;
 - Solicitar a Vivienda la titularidad de la estructura y el terreno que se le otorgó a través del Programa de Vivienda de Emergencia;
 - Pagar, como precio de compra, una cantidad equivalente a un dólar (\$1).³⁴
- Si el solicitante no es un beneficiario original ni un heredero o parte del núcleo familiar del beneficiario original, tiene que:
 - Solicitar a Vivienda la titularidad de la estructura y la tierra ocupada;
 - Probar que ha ocupado la estructura en calidad de propietario y como residencia principal por un período de, por lo menos, **cinco (5) años**;

³⁴ Art. 2, Ley 160-1988, según enmendada.

- Pagar, como precio de compra, el valor del terreno. Si la tierra tiene un precio fijo establecido por ley o reglamento, entonces ese se considerará como el valor de la tierra. De lo contrario, el precio de compra se determinará mediante una tasación del valor del terreno.³⁵

Si se cumplen todas las condiciones para que la solicitud se procese, se proporcionará el título al solicitante mediante Escrituras Públicas o Certificaciones de Título.³⁶ Aquellas personas a quienes se les proveyó un título de propiedad bajo las disposiciones de la Ley Núm. 160-1988 que vendan o dispongan de la propiedad transferida, no pueden solicitar la titularidad de otra parcela de tierra bajo las disposiciones de esta ley.³⁷

Los solicitantes a los que se les otorgue el título bajo las disposiciones de la Ley 160-1988 no pueden vender, arrendar, transferir o disponer de la propiedad sin el consentimiento de Vivienda por un período de **cinco (5) años**, disponiéndose que cualquier periodo en que se haya ocupado la propiedad se considere para los **cinco (5) años** si el solicitante es la beneficiaria original o una heredera del beneficiario original del Programa.³⁸ Cualquier solicitante que venda, arriende, transfiera o disponga de la propiedad dentro del período establecido estará obligada a pagar a Vivienda un porcentaje del valor de la propiedad al momento de la venta como se muestra en la **Tabla 6** a continuación.³⁹

Tabla 6: Porcentaje Del Valor Tasado De La Tierra Que Se Pagará A Vivienda Por Disposición Del Título Sobre La Propiedad, Bajo Las Disposiciones De La Ley Núm. 160-1988 Antes De Haber Establecido El Plazo De Cinco (5) Años

Tiempo de disposición	Porcentaje	Tiempo de disposición	Porcentaje
Primer año	90%	Cuarto año	60%

³⁵ *Id.*

³⁶ Art. 6, Ley 160-1988, según enmendada.

³⁷ Art. 5, Ley 160-1988, según enmendada.

³⁸ Art. 9, Ley 160-1988, según enmendada.

³⁹ *Id.*

Segundo año	80%	Quinto año	50%
Tercer año	70%		

8.6 Título bajo la Ley Núm. 106 de 3 de agosto de 1995, Ley para Traspasar de la CRUV a la ADEMEVI los Proyectos de Urbanización Mínima (UM) para la Evaluación y Otorgamiento de Títulos de Propiedad

El Programa puede autorizar el otorgamiento de un título de propiedad perfeccionado y mercadeable, según las disposiciones de la Ley Núm. 106 de 3 de agosto, 1995, según enmendada, 17 LPRA § 28 *et seq.*, conocida como la “Ley para Traspasar de la CRUV a la ADEMEVI los Proyectos de Urbanización Mínima (UM) para la Evaluación y Otorgamiento de Títulos de Propiedad” (en adelante, **Ley Núm. 106-1995**). Esta ley se creó con el propósito de transferir de la Corporación de Renovación Urbana y de Vivienda a la Administración de Desarrollo y Mejoras de la Vivienda del Departamento de la Vivienda, los proyectos de residencias que se crearon por ley o por las regulaciones conocidas como Proyectos de Urbanización Mínima.⁴⁰ El propósito de la transferencia era que Vivienda proporcionara títulos a los ciudadanos que se beneficiaron de los Proyectos de Urbanización Mínima.⁴¹ La ley establece que el título se proporcionará de acuerdo con los requisitos legales y programáticos y los criterios que crearon cada Proyecto de Urbanización Mínima.⁴² Estas solicitudes se manejarán caso a caso.

8.7 Título bajo la Ley Núm. 118 de 23 de diciembre de 2022, Ley para Acelerar los Procesos para Otorgar Títulos de Propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos adscrito al Departamento de Vivienda

El Programa puede autorizar el otorgamiento de un título perfeccionado y mercadeable, según las disposiciones de la Ley Núm. 118 de 22 de diciembre de 2022, conocida como la “Ley para Acelerar los Procesos para Otorgar Títulos de Propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos adscrito al Departamento de Vivienda” (en adelante, **Ley Núm. 118-2022**). Esta ley se creó con el propósito de agilizar los

⁴⁰ 17 LPRA § 28.

⁴¹ *Id.*

⁴² *Id.*

procesos que previamente implicaban trámites costosos y extensos en el tribunal, con el fin de asistir a las personas a obtener títulos de propiedad que puedan inscribirse en el Registro de la Propiedad. Esto les proporcionará acceso al mercado, oportunidades de justicia social y cumplimiento con los requisitos de programas de recuperación, contribuyendo a la reconstrucción de Puerto Rico.

Esta ley provee tres procesos diferentes mediante los cuales el título puede ser otorgado en aquellas propiedades que ubican en terreno privado. Estos son:

- PROCESO ADMINISTRATIVO: Se crea para agilizar los procesos administrativos y/o cualquier trámite ante agencias gubernamentales, corporaciones públicas, instrumentalidades y municipios que requieran que un solicitante de los Programas CDBG-DR y CDBG-MIT evidencie su titularidad en carácter de dueño.

Se aceptará como prueba suficiente de titularidad, una Certificación de Titularidad juramentada creada en virtud de esta ley. Esta Certificación deberá contener, como mínimo:

1. información sobre el tiempo que el solicitante ha vivido en la propiedad afectada por el desastre,
2. una explicación sobre la forma legal en que adquirió el dominio sobre la propiedad,
3. una explicación de las circunstancias que impiden la verificación ordinaria de su titularidad,
4. una advertencia sobre las consecuencias de proporcionar información falsa.
5. Además, el solicitante debe cumplir con **una** de las siguientes circunstancias:
 - (a) No existe otra persona natural o jurídica con derecho a reclamar la propiedad;
 - (b) La otra persona natural o jurídica con derecho a reclamar la propiedad ha acordado ser co-solicitante en el Programa; o
 - (c) Las otras personas naturales o jurídicas con derecho de titularidad no pueden ser localizadas después de esfuerzos razonables y las gestiones administrativas no perjudican sus derechos.

Esta Certificación debe ser respaldada con documentación relacionada que confirme la información proporcionada en la Certificación, y aquellos documentos que sean requeridos según la Ley 118-2022 y su Reglamento.

En caso de que el solicitante no cuente con ningún documento que acredite su posesión del inmueble, deberá presentar la declaración de tres (3) testigos, propietarios colindantes, que acrediten la posesión del inmueble por parte del solicitante, por el término que requiere la ley para la usucapión.

- **PROCEDIMIENTO EN SEDE NOTARIAL:** Los siguientes procesos podrán llevarse a cabo en sede notarial:
 - Inmatriculación de finca no inscrita (Declaración de dominio);
 - Reanudación de Tracto Interrumpido; y
 - Acción Declaratoria de Usucapión

La competencia notarial en los asuntos antes mencionado puede ser ejercida por una persona admitida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico al ejercicio de la notaría en Puerto Rico. El profesional de la notaría revisará minuciosamente la documentación y se asegurará de cumplir con todos los requisitos establecidos por la Ley Núm. 118-2022 a lo largo del procedimiento.

- **PROCEDIMIENTO ESPECIAL EXPEDITO EN EL TRIBUNAL:** La Ley Núm. 118-2022 establece un procedimiento especial expedito para inscribir la propiedad a favor de solicitantes elegibles. Los siguientes procedimientos comenzarán mediante la presentación de un escrito en la Sala del Tribunal de Primera Instancia del lugar donde radique la propiedad para la que se solicita el título perfeccionado y mercadeable, o en donde radique la porción de mayor cabida, cuando se trate de una finca que radique en varias demarcaciones territoriales:
 - Inmatriculación de finca no inscrita (Declaración de dominio);
 - Reanudación de Tracto Interrumpido; y
 - Usucapión

El escrito y la documentación presentada tendrá que cumplir con los requisitos establecidos por la Ley Núm. 118-2022 durante el proceso.

8.8 Título para otras Propiedades de Dominio Privado

El Programa de Autorización de Títulos podría autorizar el otorgamiento de un título perfeccionado y mercadeable a aquellos participantes cuyas solicitudes no cualifiquen para alguno de los trámites cobijados bajo la Ley Núm. 118-2022, pero cumplan con los requisitos de alguno de los siguientes estatutos:

- Título VI de Inscripción de Derecho Hereditario bajo la Ley 210 del 8 de diciembre de 2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada (30 LPRA Capítulo 306);
- Título XI de Derecho de Superficie bajo la Ley 210 del 8 de diciembre de 2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada (30 LPRA Capítulo 311);
- Cualquier otra regulación aplicable y que no haya sido incluida en estas Guías.

8.9 Cumplimiento con la Junta de Planificación y la Oficina de Gerencia de Permisos

Puede que no se requiera que los títulos emitidos por Vivienda bajo alguna de las disposiciones mencionadas en este capítulo, cumplan con los requisitos de las leyes que rigen a la Junta de Planificación de Puerto Rico (**JP**) ni con la Oficina de Gerencia de Permisos (**OGPe**) de Puerto Rico ni sus reglamentos. Los casos que no estén exentos del cumplimiento con los requisitos de estas leyes y reglamentos, deberán enviarse a la OGPe para su aprobación.

8.10 Presentación de Títulos Autorizados

Una vez se obtiene una autorización para otorgarle el título a un solicitante, el Programa procederá a registrar la titularidad de la propiedad a nombre del solicitante en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico. El Programa obtendrá la minuta de presentación en el Registro de la Propiedad. La minuta debe incluir: el nombre del Registro donde fue presentado el documento, a favor de quien se presentó, la dirección de la propiedad, la fecha de presentación, los derechos que se pagaron, si alguno, otros documentos que se hayan presentado y cualquier otra información pertinente con respecto a la transacción, y el Sello del Registro de la Propiedad que muestre que la transacción se realizó, ya sea personalmente o utilizando el Sistema Karibe, según permiten la ley y las regulaciones.⁴³

Una vez que el documento que transfiere los derechos de propiedad se presente en el Registro de la Propiedad, el Programa habrá resuelto todos los problemas de títulos. El Programa proveerá al solicitante un Aviso Final con la documentación particular de

⁴³ Esto será suficiente para evidenciar que el caso fue completado de conformidad con los requisitos del Programa y se entenderá que cumple con el proceso de “Cierre de la Solicitud” de estas Guías.

su caso. Si la solicitud fue referida por otro programa de CDBG-DR/MIT, entonces el personal del Programa de Autorización de Títulos debe notificar al programa que hizo el referido, la condición de "título perfeccionado" del solicitante.

9 Título Inalcanzable

Como parte del proceso de autorización de títulos, un título puede determinarse como inalcanzable. Un título determinado como inalcanzable es aquél que no puede resultar en un título perfeccionado, dentro del término de 180 días provisto para resolver los problemas de titularidad, aun cuando el Programa llevó a cabo esfuerzos razonables para lograrlo.⁴⁴ Los esfuerzos razonables incluyen, pero no se limitan a: entrevistas, visitas, orientación legal, búsquedas y solicitudes en agencias y/o tribunales, mensuras, estudios de título, entre otros. Se realizarán distintos esfuerzos razonables dependiendo de los problemas que puedan surgir. Las razones para determinar que un título es inalcanzable, así como los esfuerzos razonables para resolver estos problemas, se evaluarán caso a caso.

La siguiente es una lista no taxativa de razones por las que un título podría determinarse como inalcanzable:

1. Titular registral o parte indispensable está incapacitado para consentir y no existe tutor legal o Poder Duradero.
2. Propiedad tiene hipoteca activa o hipoteca reverse.
3. Falta de partes indispensables y/o herederos desconocidos.
4. Terreno perteneciente a gobierno federal o sus instrumentalidades.
5. Finca excede cabida de 5 cuerdas y se requiere mensura y segregación.
6. Tiene anotación preventiva con prohibición de enajenar y la misma continúa activa.
7. Tiene anotación de embargo o demanda y la misma continúa activa.
8. Se impugnó la Declaratoria de Herederos.
9. Casos contenciosos.

⁴⁴ La sección de Determinación de Elegibilidad o Inelegibilidad de estas Guías establece un período de 180 días, o dos extensiones adicionales de 90 días, para resolver los problemas de titularidad que obstaculizan que el Programa obtenga un título perfeccionado a favor del solicitante.

10. Falta de consenso entre partes, cuando dicho consenso sea la única alternativa disponible para inscribir el título.
11. No le ha sido posible al Programa determinar si la propiedad se encuentra en terreno público o privado.
12. Existe una deuda o gravamen, que impide la inscripción en el Registro de la Propiedad.
13. Estructura está sita en terreno público, perteneciente al Departamento de la Vivienda, municipio, agencia y/o instrumentalidad gubernamental, y no cumple con los requisitos establecidos en las leyes y/o reglamentos aplicables para transferir la titularidad.

En caso de que se determine que la inscripción del título es inalcanzable, no se verá afectada su elegibilidad a otros programas CDBG-DR/MIT, ni la determinación del interés propietario.

10 Ingresos No Considerados del Programa

Se podrá autorizar el otorgamiento de títulos mercadeables y requerir que los solicitantes paguen, como precio de compra, un costo nominal que oscila entre un dólar (\$) y el valor de tasación del terreno. Tal es el caso cuando el título se otorgue de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 132-1975 y la Ley Núm. 35-1969 para las tierras que son propiedad de Vivienda o de cualquier otra instrumentalidad pública.

Los ingresos de tales transacciones no se consideran ingresos del Programa, según se establece en 24 CFR § 570.500 (a). Vivienda no adquirirá, construirá ni mejorará ninguna propiedad con fondos del Programa CDBG-DR/MIT para que se autorice el otorgamiento de títulos mercadeables a los solicitantes. Por lo tanto, el Programa de Autorización de Títulos no generará ningún producto que pueda considerarse ingreso del Programa.

11 Cierre de la Solicitud

Una vez que el título de la propiedad se entregue al propietario y se presente en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, o el título de la propiedad haya sido

determinado inalcanzable por el Programa, se cerrará la solicitud. Este proceso comenzará asegurando que el solicitante aceptó en su totalidad la documentación y el procedimiento que se llevó a cabo, y que todo se realizó de conformidad con los requisitos del Programa.

Se contactará al solicitante, o a cualquier otra parte involucrada, si se necesita información adicional para cerrar el caso. Una vez que se evalúe y se determine que se cumplió con la legislación y estatutos que se incluyen en estas guías, el solicitante recibirá un Certificado de Autorización de Título junto con una Notificación Final del Programa, y su caso pasará a tener un estatus de “Caso Completado”. Si la Solicitud provino como un referido de otro programa de Vivienda, el Programa de Autorización de Títulos emitirá una notificación al programa de Vivienda que haya hecho el referido para que se tomen las medidas correspondientes.

Si en cualquier momento durante el proceso de evaluación se determina que no es posible la inscripción en el Registro de la Propiedad a través del Programa de Autorización de Títulos, se identificará el caso como uno de “Título inalcanzable”, se notificará al participante de ello mediante carta de Notificación de Título Inalcanzable y se procederá con el cierre de la solicitud. Si la solicitud llegó mediante referido de otro programa de Vivienda, el Programa de Autorización de Títulos notificará al programa que refirió el caso para que proceda con el trámite que corresponda.

12 Retiro Voluntario

Los solicitantes tienen la opción de retirarse voluntariamente del Programa. El proceso de retiro voluntario se llevará a cabo cuando un solicitante exprese su intención de retirarse del Programa.

Cuando un solicitante desee retirarse del Programa, deberá notificar su intención de hacerlo, y en respuesta, se le proporcionará una Notificación de Retiro Voluntario. El solicitante puede cancelar la solicitud de retiro dentro de un periodo de **quince (15) días** a partir de la fecha de envío de la solicitud de retiro. Pasados los **quince (15) días** de haber solicitado el retiro, y ante la ausencia de una solicitud para cancelar el retiro, el estatus de la solicitud se actualizará a “Retirado”.

El retiro será final, y no se podrá reincorporar al solicitante al Programa de Autorización de Título en ningún momento futuro, una vez se haya completado el proceso de retiro.

No obstante, los participantes no estarán impedidos de solicitar a otros programas de asistencia administrados por Vivienda bajo CDBG-DR/MIT, luego de haberse retirado voluntariamente de este Programa.

Si el solicitante fue referido al Programa de Autorización de Títulos por otro programa, es importante tener en cuenta que su retiro probablemente resultará en su ilegitimidad para recibir los beneficios del programa que lo refirió.

13 Solicitantes que no responden

El Programa hará intentos razonables para comunicarse con los solicitantes para calendarizar reuniones, recopilar documentación u obtener otra información necesaria. Si el Programa no logra contactar al solicitante después de **tres (3) intentos consecutivos** sin respuesta o si el participante no provee la información o documentos requeridos, se le enviará una Notificación de Ausencia de Respuesta. La notificación de Ausencia de Respuesta proporcionará información de contacto del Programa, se informará al participante sobre los próximos pasos en el proceso de solicitud y se le notificará que debe comunicarse con el Programa dentro de los **cinco (5) días laborables** a partir de la fecha de la notificación. Si el solicitante no se comunica con el Programa dentro de los **cinco (5) días laborables** otorgados, se le enviará una Notificación de Confirmación de Ausencia de Respuesta y la solicitud se cerrará.

14 Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa

Los solicitantes del 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.

14.1 Solicitud de Reconsideración al Programa

Los solicitantes que quieran impugnar una determinación del Programa podrán presentar una Reconsideración directamente al Programa sometiendo una solicitud por escrito, vía correo electrónico o regular, dentro de los **veinte (20) días calendario** a partir de que se archive en autos copia de la notificación. 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 depósito en el correo (postal o electrónico). Se considerarán válidas todas las notificaciones distribuidas de manera electrónica. En la eventualidad de que se envíe una misma notificación por correo postal y electrónico, se considerará como la fecha de la notificación la que sea más antigua. Las notificaciones del Programa incluirán la información electrónica y postal donde se recibirán las solicitudes, ya que estas pueden variar.

Se recomienda a los participantes que, al presentar una Solicitud de Reconsideración, 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 solicitante, 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 al Programa por medio de una Notificación de Solicitud de Reconsideración Aprobada o Notificación de Solicitud de Reconsideración Denegada.

Presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa no sustituye, menoscaba ni imposibilita derecho legal alguno que tenga el solicitante a objetar 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 solicitud de Revisión

Administrativa a Vivienda a tenor con el Reglamento 9618 de 21 de noviembre de 2024, Reglamento sobre Procedimientos Adjudicativos Formales del Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas (**Reglamento 9618**).⁴⁵

14.2 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 someter directamente a Vivienda, como administrador de los fondos, una solicitud de Revisión Administrativa, de acuerdo con el mencionado Reglamento 9618. El solicitante deberá presentar la petición de revisión, por escrito, dentro de **veinte (20) días calendario** a partir de que se archive en autos copia de la notificación de una determinación del Programa o de que se archive en autos la Notificación de Solicitud de Reconsideración Denegada. 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** se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo (postal o electrónico). Se considerarán válidas todas las notificaciones distribuidas de forma electrónica. En la eventualidad de que se envíe una misma notificación por correo postal y electrónico, se considerará como la fecha de envío la que sea más antigua. 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 en el 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 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 Núm. 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 Núm. 38-2017, según

⁴⁵ Para más detalles, puede acceder al Reglamento 9618 en: <https://www.vivienda.pr.gov/wp-content/uploads/2024/11/REGLAMENTO-9618-SOBRE-PROCEDIMIENTOS-ADJUDICATIVOS-FORMALES-DEL-DEPARTAMENTO-DE-LA-VIVIENDA-Y-SUS-AGENCIAS-ADSCRITAS.pdf>

enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRA § 9672.

15 Disposiciones Generales

15.1 Alcance de las Guías del Programa

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

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

15.2 Enmiendas a las Guías del Programa

Vivienda se reserva el derecho de modificar las políticas establecidas en estas guías según adoptadas, si éstas dejaren de reflejar lo previsto o resulten impracticables en su implementación, entre otras razones. De aprobarse una nueva versión de estas guías, dicha versión reemplazará completamente todas las versiones anteriores y la nueva versión aprobada deberá utilizarse como las aplicables para la implementación y/o continuación de las actividades del Programa desde la fecha de su aprobación; es decir, la fecha que aparece en la portada de estas guías. Cada versión de estas guías tendrá una tabla sobre control de versiones en donde se detalla cualquier enmienda, inclusión y/o cambio sustantivo.

15.3 Zonas de desastre

Según descrito en el primer Plan de Acción, así como en sus enmiendas, el Gobierno de Puerto Rico utilizará los fondos CDBG-DR exclusivamente para aquellos gastos necesarios para atender las necesidades de recuperación ante desastres, recuperación a largo plazo, restauración de viviendas, infraestructura y revitalización económica en todas aquellas áreas afectadas en Puerto Rico, según identificadas en las Declaraciones de Desastre número 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 componentes de Puerto Rico eran considerados como áreas “más impactadas y afectadas” por los huracanes Irma y María. Por lo tanto, estas guías aplican a los 78 municipios de Puerto Rico.

15.4 Prórrogas o extensión de términos

El Programa podrá extender cualquier fecha límite, dependiendo de cada 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. Lo anterior aplica estrictamente a fechas límites o términos establecidos por el Programa de Autorización de Títulos. En ninguna circunstancia, la facultad para extender términos de vencimiento aplicará a los términos establecidos en estas guías y cualquier ley o reglamento estatal o federal aplicable, o a los términos establecidos en estas Guías para solicitar una Reconsideración al Programa, Revisión Administrativa y/o Revisión Judicial.

15.5 Cómputo de términos

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

15.6 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.

15.7 Conflictos de interés

Según establecido en el Registro Federal Vol. 83, Núm. 28 (9 de febrero de 2018), 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 tocan el tema de conflictos de interés y rigen las actividades asistidas por los fondos CDBG-DR/MIT. Por ello, en la creación e implementación de la Política de Conflictos de Interés y Estándares de Conducta (**Política COI**), Vivienda ha tomado en consideración las siguientes regulaciones:

1. Reglamentos de 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. Parte 200, §200.112 y §200.318 (c)(1);
3. Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, 3 LPRA § 441 *et seq*;
4. El Código Anti-Corrupción para el Nuevo Puerto Rico, Ley Núm. 2-2018, según enmendado, 3 LPRA § 1881 *et seq.*; y
5. La Ley de Ética Gubernamental de Puerto Rico de 2011, Ley Núm. 1-2012, según enmendada, 3 LPRA § 1854 *et seq.*

La Política COI 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 por el Programa CDBG-DR/MIT. Por lo tanto, esta Política COI tiene la intención de servir como guía para la identificación de conflictos de interés aparentes, potenciales o reales en todas las actividades y/u operaciones asistidas por el Programa CDBG-DR/MIT. Según establecido en 24 C.F.R. § 570.489, la Política COI

también incluye estándares de conducta aplicables a empleados ligados a la adjudicación o administración de contratos.

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

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

De conformidad con la Ley Núm. 1-2021 antes mencionada, 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 los mencionadas anteriormente. En caso de que alguna de las relaciones antes mencionadas haya terminado durante los **dos (2) años** anteriores al nombramiento del servidor público, éste no intervendrá, directa o indirectamente, en ningún asunto relacionado con ellos hasta que hayan transcurrido **dos (2) años** desde su nombramiento. Esta prohibición se mantendrá en efecto mientras exista un vínculo de beneficio para el servidor público. Una vez que 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 necesariamente impide que algún oficial del Programa administrado por Vivienda, sus empleados, agentes y/o designados reciban asistencia del Programa. Se evaluará caso a caso si los oficiales del Programa administrado por Vivienda, sus empleados, agentes y/o designados podrían 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 administrado por Vivienda, sus empleados, agentes y/o designados deberán divulgar su relación con Vivienda al momento de completar su solicitud.

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

15.8 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 de CDBG-DR/MIT, incluyendo todos los programas asistidos por esta subvención, son bienvenidos.

Los ciudadanos 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://recuperacion.pr.gov/en/contact-us/contact/> (inglés)
<https://recuperacion.pr.gov/contactanos/contacto/> (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/MIT están disponible en inglés y español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/citizen-participation/> y <https://recuperacion.pr.gov/participacion-ciudadana/>. Para más información sobre cómo comunicarse con Vivienda, refiérase a <https://recuperacion.pr.gov/welcome/index.html>.

15.9 Quejas de ciudadanos

Con el propósito de atender las necesidades de recuperación de la Isla, el Programa recibirá cualquier queja relativa a asuntos de administración general de los fondos CDBG-DR/MIT. Es responsabilidad de Vivienda, como recipiente de los fondos, el garantizar que todas las quejas se atiendan a tiempo y de forma consistente. Igualmente, deberá, como mínimo, proveer una respuesta sustantiva **por escrito** -a cada una de las quejas recibidas **por escrito** dentro del término de **quince (15) días laborables**, de ello ser factible. Véanse 24 C.F.R. §91.115(h) y 24 C.F.R. § 570.486(a)(7).

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

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

A pesar de que es requerido que las quejas formales sean sometidas por escrito, estas podrán hacerse verbalmente y por otros medios necesarios, según sea el caso, cuando Vivienda determine que las circunstancias particulares del ciudadano querellante no le permiten presentar una querella por escrito. No obstante, en estas

instancias, Vivienda deberá convertir dichas quejas en un formato escrito. Los métodos alternos incluyen, pero no se limitan a:

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

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

La Política sobre Presentación de Quejas y todas las políticas del Programa CDBG-DR/MIT están disponibles en inglés y español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/citizen-complaints-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-sobre-presentacion-de-quejas/>.

15.10 Fraude, Desperdicio, Abuso o Malversación de Fondos

Vivienda, como recipiente de los fondos, está comprometido con el manejo responsable de los fondos CDBG-DR/MIT 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 administrados con fondos CDBG-DR/MIT, 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 con relación al Programa CDBG-DR/MIT, a que reporte dichos actos a la Oficina de Auditoría Interna de CDBG-DR/MIT, 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 de Fondos (**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/MIT. Esta política aplica a cualquier denuncia o irregularidad, ya sea que se conozca o sospeche, que pueda ser considerada un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación que involucre a cualquier ciudadano, solicitante previo, actual

o potencial; beneficiario, consultor, contratista, empleado, socio, proveedor, subreceptante, proveedor y/o vendedor bajo el Programa CDBG-DR/MIT.

REPORTAR ANTE EL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO	
Línea directa CDBG-DR/MIT	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
Formulario electrónico	Completando el formulario de AFWAM disponible en español y en inglés en: https://recuperacion.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud o en https://recuperacion.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud?culture=es-ES
En persona	Solicitar una reunión con el/la Director/a Auxiliar de la Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR en la oficina central del Departamento de la Vivienda sito en la Ave. Barbosa #606, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, PR 00918

REPORTAR ANTE LA OFICINA DEL INSPECTOR GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA FEDERAL (HUD OIG)	
Línea directa HUD OIG	1-800-347-3735 (Libre de costo) 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/MIT están disponibles en inglés y español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> and <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>.

15.11 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 en estas guías. 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 y/o reglamento en ellas mencionada, dichas disposiciones jurídicas prevalecerán sobre las guías. Igualmente, si en cualquier momento se enmendara alguna ley y/o reglamento mencionado en estas guías, dichas enmiendas aplicarán sin necesidad de enmendar estas guías.

15.12 Guías Intersectoriales

Algunos requisitos federales y locales aplican a todos los programas asistidos con fondos CDBG-DR/MIT. Las Guías Intersectoriales cubren temas como el manejo financiero; la revisión ambiental, normas laborales; la adquisición; la reubicación; derechos civiles; 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/MIT de Vivienda y sus enmiendas.

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

16 Supervisión del Programa

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

17 Cláusula de separabilidad

En caso de que cualquier disposición de estas Guías, o su aplicación a 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.



PROGRAMA CDBG-DR PROGRAMA DE AUTORIZACIÓN DE TÍTULOS

FORMULARIO DE SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN AL PROGRAMA

Los solicitantes del Programa de Autorización de Títulos podrán presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa cuando estén en desacuerdo con cualquier determinación basada en la política del Programa. Sin embargo, un Solicitante no podrá impugnar un requisito estatutario federal. A continuación, se detalla el procedimiento que se deberá seguir para presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa de Autorización de Títulos.

Deberá presentar su Solicitud de Reconsideración al Programa, por escrito, vía correo electrónico o regular, dentro de los **veinte (20) días calendario** a partir de que se archive en autos copia de la notificación. 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 depósito en el correo o desde que fue enviado el correo electrónico. Se considerarán válidas todas las notificaciones enviadas de forma electrónica. En la eventualidad que se envíe una misma notificación por correo postal y electrónico, se considerará como la fecha de envío la que sea más antigua.

Si usted no presenta una Solicitud de Reconsideración al Programa dentro del periodo de tiempo antes indicado, tal inacción se considerará como la aceptación de la determinación del Programa de Autorización de Títulos.

Las Solicitudes de Reconsideración al Programa de Autorización de Títulos podrán ser denegadas o aprobadas, en todo o en parte, luego de que el Programa evalúe todas las circunstancias y la información incluida en el expediente del solicitante, a menos que se someta nueva documentación. **Se recomienda a los solicitantes que presenten una Solicitud de Reconsideración al Programa que proporcionen hechos o circunstancias individuales, así como documentos que apoyen y justifiquen su solicitud.** El Programa de Autorización de Títulos tiene la discreción de aceptar o

rechazar nueva documentación basada en su relevancia a la Solicitud de Reconsideración al Programa.

Puede presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa, directamente con el Asesor Legal del Programa, mediante correo postal a: Programa de Autorización de Títulos, Att. Bianca Meléndez, P.O. Box 21365, San Juan, PR 00928-1365, por correo electrónico a bmelendez@vivienda.pr.gov, o en persona en la Oficina Regional más cercana.

El Programa de Autorización de Títulos evaluará y contestará la Solicitud de Reconsideración dentro de los **quince (15) días calendario** de su recibo. Los Solicitantes serán notificados de la determinación del Programa mediante una Notificación de Solicitud de Reconsideración Aprobada o Notificación de Solicitud de Reconsideración Denegada que le será enviada por correo electrónico y postal.



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO

FORMULARIO DE SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN AL PROGRAMA PROGRAMA DE AUTORIZACIÓN DE TÍTULOS

Núm. de Solicitud:

Nombre del Solicitante:

Nombre del Co-solicitante:

Dirección de la Propiedad:

- ☐ Marque este encasillado si su dirección postal es diferente a la dirección de la propiedad. De ser así, provea su dirección postal.

Seleccione unas siguientes opciones que justifique su solicitud de reconsideración:

- ☐ Determinación de Elegibilidad
- ☐ Determinación de Título Inalcanzable
- ☐ Otras circunstancias

Provea una breve explicación que justifique su reconsideración:

De ser necesario, puede utilizar una hoja en blanco para explicar su solicitud. También puede incluir cualquier documento que evidencie o apoye su solicitud de Reconsideración al Programa como anejo a este formulario. Luego, envíe este formulario y sus anejos, si alguno, a la dirección electrónica o postal provista en la notificación de la cual usted solicita reconsideración.

Nombre del Solicitante en letra de
molde

Firma del Solicitante

Fecha

Nombre del Co-solicitante en letra
de molde

Firma del Co-solicitante

Fecha