



**CONSTRUIMOS**

# CDBG-DR

## GUÍAS DEL PROGRAMA

PROGRAMA DE AUTORIZACIÓN DE TÍTULOS

*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 VERSIÓN

<b>NÚMERO DE VERSIÓN</b>	<b>FECHA</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN</b>
<b>1.0</b>	<b>30 de julio de 2019</b>	<b>Versión original</b>

---

---

## Índice

<b>Cómputo de términos .....</b>	<b>6</b>
<b>1 Resumen del Programa.....</b>	<b>7</b>
<b>2 Objetivo del Programa.....</b>	<b>8</b>
<b>3 Uso elegible de fondos .....</b>	<b>9</b>
<b>4 Admisión.....</b>	<b>9</b>
4.1 Referidos al Programa .....	10
4.2 Estándares de comunicación.....	10
4.3 Identificación del solicitante .....	11
4.4 Ciudadanía/condición migratoria .....	11
4.5 Prioridades bajo el Programa .....	13
<b>5 Elegibilidad de los solicitantes .....</b>	<b>14</b>
5.1 Verificación de ingresos y tamaño familiar.....	14
5.2 Residencia principal .....	16
5.3 Reclamo de Titularidad.....	18
5.4 Ubicación de la propiedad .....	20
5.5 Determinación de elegibilidad o inelegibilidad.....	20
<b>6 Proceso de autorización de títulos.....</b>	<b>21</b>
6.1 Estructura de implementación .....	21
6.2 Servicios relacionados con títulos .....	23
6.3 Análisis de caso y entrevista.....	24
6.4 Título bajo la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada, Ley de viviendas enclavadas en terrenos ajenos .....	24
6.5 Título bajo la Ley Núm. 35 de 14 de junio de 1969, según enmendada, Ley para la concesión de títulos de propiedad a usufructuarios u ocupantes .....	27
6.6 Título bajo la Ley Núm. 286 de 21 de agosto de 1999, según enmendada, Ley para ordenar a Vivienda que disponga de las tierras o las parcelas gravadas o afectadas .....	29
6.7 Título bajo la Ley Núm. 202 de 5 de agosto de 2018, según enmendada. Ley para autorizar a Vivienda a proporcionar títulos sobre las propiedades que se crearon en virtud del Programa de Vivienda Permanente para las víctimas del huracán Hugo .....	30
6.8 Título bajo la Ley Núm. 160 de 10 de agosto de 1988, según enmendada, Ley para la concesión de títulos de propiedad creadas en virtud del Programa de Vivienda de Emergencia .....	32
6.9 Título bajo la Ley Núm. 106 de 3 de agosto de 1995, Ley para transferir a Vivienda proyectos de urbanización mínima .....	33
6.10 Título para otras propiedades de propiedad privada.....	33
6.11 Cumplimiento con la Junta de Planificación y la Oficina de Gerencia de Permisos.....	34
6.12 Autorización de la presentación de títulos.....	34

<b>7</b>	<b>Ingresos no considerados del Programa.....</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Cierre de la solicitud .....</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Reconsideración al Programa o Revisión Administrativa .....</b>	<b>36</b>
9.1	Solicitud de Reconsideración al Programa de Autorización de Títulos .....	36
9.2	Revisión Administrativa .....	37
<b>10</b>	<b>Cumplimiento con CDBG-DR.....</b>	<b>37</b>
10.1	Participación ciudadana .....	37
10.2	Disposiciones jurídicas relacionadas .....	38
10.3	Guías Intersectoriales.....	38
10.4	Supervisión del Programa .....	38
10.5	Cláusula de separabilidad .....	38

## **Cómputo de términos**

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

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

## 1 Resumen del Programa

Cientos de miles de hogares en Puerto Rico aún están en proceso de recuperación tras los daños causados por los huracanes Irma y María. En algunos casos, los huracanes causaron daños graves a estos hogares; por lo tanto, muchos de ellos requieren reparación, reconstrucción o reubicación. A una gran cantidad de los dueños de hogares que sufrieron daños se les ha hecho difícil recibir ayuda federal, en parte debido a la falta de documentos fiables sobre la titularidad de las propiedades afectadas.

Muchos dueños de hogares en Puerto Rico no tienen un título de propiedad legal, lo cual, en gran medida, es una consecuencia directa de los flujos migratorios que comenzaron a ocurrir en los años 1930 y 1940. Además, no existe ningún requisito legal que exija el registro de los títulos de propiedad en la Isla, por lo tanto, las familias han vivido décadas sin registrar su titularidad sobre el terreno o las estructuras en el gobierno y algunas han subdividido las propiedades sin cumplir con las reglas y los reglamentos pertinentes. Por lo tanto, dichos dueños de propiedad no tienen títulos perfeccionados y mercadeables sobre sus propiedades.

Luego del impacto de los huracanes Irma y María, la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (**FEMA**, por sus siglas en inglés) les denegó la ayuda económica a las personas que no pudieron probar que eran dueños de sus hogares. Según el Informe sobre la Evaluación de los Daños a los Hogares y las Estrategias de Recuperación para Puerto Rico, FEMA estima que cerca del sesenta por ciento (60%) del un millón cien mil (1,100,000) solicitudes de ayuda económica fueron denegadas por ser inelegibles. Aunque hubo muchos otros factores, una de las razones principales fue que la persona solicitante no pudo probar que era dueño del hogar y/o del terreno con respecto al cual se reclamaban los daños.<sup>1</sup> Este enorme porcentaje de denegaciones ha dejado a muchos sin la ayuda urgente que necesitan, lo cual ha resultado en necesidades de vivienda no satisfechas. Además, los residentes que no tienen un título perfeccionado podrían ser elegibles para recibir ayuda bajo el Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (**Programa R3**). No obstante, estas personas solicitantes solo pueden proceder bajo el Programa R3 hasta la Coordinación de la Ayuda. Para proceder con la ayuda bajo el Programa R3, las personas solicitantes deben tener un título perfeccionado debido a los requisitos locales sobre permisos para trabajos de construcción en Puerto Rico.

El Programa de Autorización de Títulos beneficiará a las personas con ingresos bajos y moderados (**LMI**, por sus siglas en inglés) (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 los Límites de Ingresos Modificados del HUD para el CDBG-DR en Puerto Rico<sup>2</sup> ayudando a las personas solicitantes con la tarea de obtener títulos perfeccionados sobre sus

---

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

<sup>2</sup> <https://www.hudexchange.info/resources/documents/2018-Puerto-Rico-Income-Limits.pdf>.

propiedades. Obtener un título perfeccionado le proveerá sostenibilidad y seguridad a largo plazo a los residentes con LMI y mitigará los problemas que surgen por no tener un título perfeccionado al radicar solicitudes bajo otros programas federales. Un título perfeccionado es un título inscrito dentro de los récords documentos gubernamentales a nombre del dueño de la propiedad inmueble.

La meta principal del Programa es proveer aproximadamente cuarenta y ocho mil (48,000) títulos perfeccionados a propiedades de Vivienda que sufrieron daños causados por los huracanes y cuyos Solicitantes ocupen el terreno bajo un "derecho de uso y disfrute" y/o "derecho de construcción", de acuerdo con la Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada, 28 LPRA § 241 *et seq.*, conocida como la "Ley de Tierras de Puerto Rico" (en lo sucesivo **Ley Núm. 26**).

No obstante, el Programa ayudará a proveer títulos de propiedad a los Solicitantes que ocupen el terreno bajo un "derecho de uso y disfrute" y/o "derecho de construcción" en cualquier propiedad del Gobierno. Estas propiedades deben ser transferidas a Vivienda siguiendo los procedimientos establecidos en la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada, 17 LPRA § 751 *et seq.*, conocida como la "Ley sobre Viviendas Enclavadas en Terrenos Ajenos" (en adelante **Ley Núm. 132**), luego de lo cual Vivienda estará autorizada para otorgar títulos de propiedad a las personas. El Programa también ayudará a proveer títulos de propiedad a los Solicitantes que ocupen propiedades privadas.

El Programa incluirá expertos, incluidos abogados, paralegales, manejadores de casos, especialistas en autorización de títulos, agrimensores y tasadores, para ayudar en los esfuerzos para proveer títulos perfeccionados.

## 2 Objetivo del Programa

El objetivo del Programa es ayudar a la población LMI en Puerto Rico a obtener títulos perfeccionados y mercadeables sobre sus propiedades. Para alcanzar dicho objetivo, Vivienda:

- Ayudará a las personas dueñas de hogares que no tengan un título perfeccionado sobre sus propiedades o que no puedan inscribir sus propiedades en entidades gubernamentales bajo su nombre;
- Establecerá un procedimiento consistente para certificar que el dueño de un hogar es el dueño de y tiene control sobre una propiedad (terreno o estructura);
- Promoverá la autosuficiencia a largo plazo;
- Atenderá y resolverá los problemas que impidan el registro de la titularidad que no requieran ningún trabajo de construcción/repación en la propiedad en cuestión; y
- Adoptará un flujo de trabajo estratégico para llevar a cabo un estudio de título exhaustivo, identificar los problemas y resolverlos, incluida, pero sin limitación, la resolución de situaciones de herencias que impidan el registro del título.

### 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 del CDBG-DR pueden usarse para servicios públicos.

Los fondos bajo este Programa pueden usarse para 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;
- Tarifas por registro;
- Certificaciones del Registro de la Propiedad;
- Preparación y radicación 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;
- Radicación, manejo y resolución de asuntos legales no contenciosos en los tribunales; y,
- Otros costos relacionados.

### 4 Admisión

Los residentes interesados 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 [www.cdbg-dr.gov](http://www.cdbg-dr.gov).
- Visitar una Oficina Regional de Vivienda u oficina auxiliar participante.
- Visitar un centro del Programa.
- Descargar la aplicación de CDBG-DR Puerto Rico del *Google Play Store* o de *iTunes* y seguir las instrucciones provistas.
- 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 admisión, la dirección en la web, y la información sobre cómo descargar la aplicación móvil y la fecha de inicio se publicarán en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov), cuando esté disponible. Los centros de programa estarán ubicados en las Oficinas Regionales de Vivienda a través de la Isla.

Las personas solicitantes tendrán que llenar una Solicitud de Admisión al Programa y proveer los documentos de apoyo que sean necesarios para la revisión de elegibilidad. Todos los documentos presentados por las personas solicitantes deben ser válidos en el momento en que sean presentados. Habrá Especialistas en Autorización de Títulos disponibles para ayudar al Solicitante durante el proceso de admisión y contestar preguntas según se necesite.

A los Solicitantes que no presenten todos los documentos de apoyo requeridos para la revisión de elegibilidad en el momento en que se haga la solicitud se les notificarán los documentos que faltan mediante una Notificación de Documentos Requeridos. El Solicitante deberá presentar todos los documentos identificados en dicha notificación antes de su revisión de elegibilidad.

#### **4.1 Referidos al Programa**

Otros Programas de Vivienda en la Cartera CDBG-DR, como el Programa R3, podrían referir solicitantes al Programa de Autorización de Títulos para recibir apoyo para obtener un título perfeccionado. Siempre que los solicitantes sean referidos al Programa de Autorización de Títulos de otro Programa de Vivienda en la Cartera CDBG-DR, el Programa de Autorización de Títulos aceptará los documentos y la información requeridos directamente del otro programa para facilitarle el proceso al solicitante y reducir la necesidad de que el solicitante tenga que presentar los mismos documentos e información varias veces.

En términos generales, si una declaración jurada se usó para demostrar la titularidad sobre una propiedad afectada por una tormenta bajo otro Programa de Vivienda, el Solicitante será referido al Programa de Autorización de Títulos. Se requerirá que los Solicitantes referidos al Programa participen y cooperen con las solicitudes hechas por el Programa de Autorización de Títulos hasta que su título sea perfeccionado, o hasta que reciban una notificación oficial del Programa de Autorización de Títulos que indique que su Solicitud ha sido cerrada.

Se requerirá que los Solicitantes que sean referidos por otros Programas de Vivienda en la Cartera CDBG-DR obtengan un título perfeccionado antes de recibir los beneficios del Programa de Vivienda por el cual fueron referidos. Los Solicitantes referidos al Programa que no cumplan con lo requerido o no cooperen con el Programa de Autorización de Títulos podrían ser considerados inelegibles para recibir los beneficios bajo el Programa de Vivienda por el que fueron referidos. Todos los casos en que se considere que un Solicitante referido al Programa no cumplió con lo requerido o no cooperó serán referidos al Programa de Vivienda que corresponda para que se tome la medida correspondiente. Podría requerirse que los Solicitantes referidos al Programa, que no cumplan con lo solicitado o no cooperen, le reembolsen a Vivienda los fondos del Programa que se hayan gastado si se determina que presentaron información incorrecta o incompleta para aparentar cumplir con los requisitos para la Autorización de Título para obtener ayuda bajo cualquier otro Programa de Vivienda.

#### **4.2 Estándares de comunicación**

Se proveerán varios métodos estándares de comunicación para asegurarse de que los Solicitantes reciban información correcta y oportuna sobre el estatus de sus solicitudes. Los métodos de comunicación incluyen, pero no se limitan a, el sitio web del CDBG-DR, la dirección de correo electrónico, el número de teléfono, la dirección postal, cartas, notificaciones, y a través del Especialista en Autorización de Títulos o el Manejador de Casos del programa de vivienda correspondiente.

Los Solicitantes pueden someter preguntas o quejas al Programa en cualquier momento utilizando cualquiera de las opciones mencionadas anteriormente. El Programa atenderá todas las quejas de los Solicitantes con prontitud y documentará los resultados para mejorar la operación del Programa durante el periodo de duración del Programa. Para obtener más información sobre este asunto, consulte las Guías Intersectoriales que se encuentran en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

### 4.3 Identificación del solicitante

Como parte de la Solicitud al Programa, se requerirá 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.

### 4.4 Ciudadanía/condición migratoria

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

**Tabla 1: Reglas y directrices con respecto a ciudadanía/condición migratoria**

<b>Condición</b>	<b>Definición</b>
Ciudadano de EE. UU.	Una persona nacida en uno de los cincuenta (50) estados, el Distrito de Columbia, Puerto Rico, Guam, las Islas Vírgenes de EE. UU., o las Islas Marianas del Norte; una persona nacida fuera de EE. UU. con al menos un padre de EE. UU.; o un ciudadano naturalizado.
Nacional no ciudadano	Una persona nacida en un territorio no incorporado de EE. UU. (p. ej. Samoa Americana o la isla de Swain) en o luego de 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 EE. UU. son nacionales de EE. UU.; no obstante, no todos los nacionales de EE. UU. son ciudadanos de EE. UU.

Condición	Definición
Extranjero cualificado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residente permanente legal (posee tarjeta de residencia o "Green card")</li> <li>• Asilado, refugiado o extranjero cuya deportación esté en suspenso</li> <li>• Extranjero en libertad condicional en EE. UU. por al menos un año</li> <li>• Extranjero al que le han otorgado entrada condicional (según ley en vigor antes del 1 de abril de 1980)</li> <li>• Inmigrante cubano/haitiano</li> <li>• Extranjeros en 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</li> <li>• Extranjeros cuyos hijos han sufrido abuso y niños extranjeros cuyo padre o madre ha sufrido abuso que cumple con ciertos criterios</li> </ul>

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

- Otro adulto dueño cumple con los criterios de ciudadanía para ser elegible descritos en la tabla incluida anteriormente; o
- El padre o tutor/guardián de un menor que es ciudadano de EE. UU., nacional no ciudadano, o extranjero cualificado, solicita la ayuda a nombre del niño, siempre y cuando vivan en el mismo hogar. El padre o tutor debe registrarse como co-Solicitante.

Todos los Solicitantes deben presentar los documentos que prueben su condición de ciudadanía o estatus migratorio. Dichos documentos podrían incluir, pero no se limitarán 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, de acuerdo a cada caso, el Programa de Autorización de Títulos 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 (*Interim Guidance on Verification of Citizenship, Qualified Alien Status and Eligibility*) bajo el Título IV de la Ley para la Reconciliación de la Responsabilidad Personal y las Oportunidades Laborales de 1996 (*Personal Responsibility*

*and Work Opportunity Reconciliation Act of 1996*), Registro Federal, Vol. 62, Núm. 221 (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.

#### **4.5 Prioridades bajo el Programa**

Durante los primeros **noventa (90) días** del periodo de admisión de Solicitudes, se les dará prioridad a los siguientes solicitantes:

- **Solicitantes a los que se les ha hecho difícil recibir ayuda federal debido a no tener un título perfecto:** 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 solicitantes que tengan sesenta y cinco (65) años o más al momento de presentar la solicitud. El solicitante de edad avanzada debe ser la cabeza de la familia o una de las cabezas de la familia, como lo sería el caso de una pareja casada, para ser elegible para que se le dé prioridad.
- **Solicitantes que ocupen propiedades incluidas en la cartera de terrenos de Vivienda:** A los Solicitantes que puedan probar 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 se les dará prioridad.

Además de las prioridades enumeradas anteriormente, el **Programa también les dará prioridad a los Solicitantes que sean elegibles para recibir ayuda bajo otro programa de vivienda en la Cartera CDBG-DR al ser referidos.** A los referidos de otros programas de vivienda en la Cartera CDBG-DR se les dará prioridad aún después del periodo de **noventa (90) días** bajo otras prioridades. El Programa de Autorización de Títulos utilizará la información compartida entre los programas de vivienda en la cartera CDBG-DR para identificar a los solicitantes que sean elegibles para participar en otros programas.

La prioridad que se les da a los solicitantes mencionados anteriormente no impide que las personas sin prioridad puedan presentar una solicitud para participar en el Programa de Autorización de Títulos durante los primeros **noventa (90) días** del periodo de admisión de Solicitudes. Los solicitantes sin prioridad podrán presentar una solicitud y la documentación requerida para la revisión de elegibilidad durante el periodo en que se otorga prioridad. La revisión de elegibilidad de los solicitantes sin prioridad que presenten toda la documentación requerida durante el periodo en que se otorga prioridad se realizará luego de concluir la revisión de todas las solicitudes completas con prioridad o luego del final del periodo durante el cual se otorga prioridad, lo que ocurra primero.

## 5 Elegibilidad de los solicitantes

Los solicitantes del Programa de Autorización de Títulos pasarán por un proceso de revisión para determinar su elegibilidad de acuerdo con los requisitos de elegibilidad del Programa. Las personas solicitantes deben enviar todos los documentos y la información que se requiere para completar la revisión de elegibilidad. No revelar información precisa y completa puede afectar la elegibilidad, y todas esas instancias se referirán al Programa para que se tome una acción adicional. Se les puede exigir a las personas solicitantes que reembolsen a Vivienda si se encuentra que han presentado información inexacta o incompleta con la intención de cumplir con los requisitos de elegibilidad. Cada solicitud se revisará, según los siguientes criterios de elegibilidad y determinación de beneficios:

- La persona solicitante debe calificar, porque tiene un ingreso bajo o moderado (LMI);
- La persona solicitante debe haber ocupado la propiedad en cuestión como residencia principal al momento de pasar la(s) tormenta(s);
- La propiedad en cuestión debe ser la residencia principal de la persona solicitante;
- La persona solicitante debe tener un interés propietario sobre la propiedad en cuestión;
- La persona solicitante no tiene un título de propiedad formal para la propiedad en cuestión;
- La propiedad en cuestión no debe estar ubicada en una llanura aluvial, vía de inundación o zona de peligro de deslizamiento de tierra. Se harán excepciones a este criterio de elegibilidad en el caso de que la autorización del título sea necesaria para que la persona solicitante reciba beneficios de otros programas de vivienda dentro de la Cartera CDBG-DR o en casos en los que la persona solicitante haya recibido por parte de las leyes o los reglamentos locales "derecho de uso" o "derecho de disfrute" sobre la parcela de tierra ocupada.

### 5.1 Verificación de ingresos y tamaño familiar

Todas las personas 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, para todos los miembros del hogar, no debe exceder los límites de ingresos del ochenta por ciento (80%), según se definen los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico. Vea los límites de ingresos modificados de HUD para CDBG-DR Puerto Rico<sup>3</sup>, así como el *impacto en la demografía* en el Plan de Acción, según enmendado. Estos límites de ingresos se 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

---

<sup>3</sup> <https://www.hudexchange.info/resources/documents/2018-Puerto-Rico-Income-Limits.pdf>.

incluyen a todas las personas, incluidos los niños y los adultos, cuya residencia principal actual es la propiedad que la tormenta afectó o cuya residencia principal era la propiedad que la tormenta dañó al momento del desastre.

### 5.1.2 Cálculo del ingreso familiar

El ingreso familiar se calculará a base del ingreso bruto ajustado tal como se define a los fines de reporte bajo la serie 1040 del Servicio de Rentas Internas (**IRS**, por sus siglas en inglés) para propósitos de impuestos federales anuales individuales<sup>4</sup>. 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 ganado los hijos menores de edad no se consideran parte del ingreso total anual del hogar. Los ingresos no derivados del trabajo atribuibles a los hijos menores, como la manutención de los hijos u otros beneficios pagados en nombre de un hijo menor, se consideran en el cálculo de los ingresos del hogar.
- 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 temporalmente ausentes se consideran miembros del hogar y sus ingresos se consideran en el cálculo de los ingresos del hogar, independientemente de cuánto contribuya el miembro de la familia temporalmente ausente.
- No se consideran miembros del hogar los asistentes de cuidado personal que vivan en el hogar, pero que no estén vinculados a la familia, ya sea que reciban su paga directamente de la familia o que la reciban 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 del hogar. 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 esté ausente de forma permanente, los ingresos de esa persona se contarán en el cálculo del ingreso anual de la 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 que se requiere para verificar los ingresos

Las personas solicitantes deben proporcionar la documentación de ingresos de todos los miembros del hogar que tengan dieciocho (18) años o más al momento de solicitar

---

<sup>4</sup> <https://www.irs.gov/e-file-providers/definition-of-adjusted-gross-income>

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 en los últimos 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 del año anterior 1099 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), 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;
- Pensión alimentaria ordenada por el tribunal / pensión conyugal: 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.

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

## 5.2 Residencia principal

Al momento de la(s) tormenta(s), la persona solicitante debe haber ocupado la residencia afectada y debió ser la residencia principal de la persona solicitante. La residencia principal se define como la propiedad que ocupa la persona solicitante durante la mayor parte del año calendario. Las segundas residencias, las residencias de vacaciones y las propiedades de alquiler de temporada no son elegibles para recibir asistencia. Las personas solicitantes que se mudaron a la propiedad afectada después de la tormenta no son elegibles para recibir asistencia bajo este Programa.

En la medida de lo posible, el Programa validará la residencia primaria a través de la verificación electrónica utilizando los registros que se mantienen a nivel local o federal, como 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 de 2017 que incluye la dirección de la propiedad afectada;
- La declaración de impuestos de ingresos de Puerto Rico de 2017 que incluye la dirección de la propiedad afectada;
- La carta de adjudicación de FEMA IA para la dirección de la propiedad afectada;
- La carta de concesión de préstamo hipotecario por desastre de SBA para la dirección de la propiedad afectada;
- La licencia de conducir o tarjeta de identificación que emite el estado y que muestre la dirección de la propiedad afectada emitida antes de la fecha de la(s) tormenta(s) y expira después;
- Las facturas de los servicios públicos (por ej. Servicios de energía eléctrica, acueductos y alcantarillados, etc.) dirigidas a la persona solicitante a la dirección de la propiedad afectada que muestra que los servicios se proporcionaron el mes anterior o durante el mes del desastre (debe indicar el uso de servicios públicos del hogar durante el período de tiempo anterior a la tormenta);
- Factura de tarjeta de crédito o estado de cuenta bancario que se le haya enviado a la persona solicitante a la dirección de la propiedad dañada en el mes anterior o el mes del desastre;
- La documentación del seguro que indica la residencia principal como, por ejemplo, el endoso de un propietario;
- Declaraciones del patrono, incluidos los talonarios de pago y documentos de empleo similares (deben estar fechados durante el período previo a las tormentas);
- La tarjeta electoral (debe haber estado actualizada al momento del desastre);
- La exención de vivienda verificada a través de registros de impuestos a la propiedad (si corresponde)<sup>5</sup>; y
- Se revisará y considerará otra documentación caso a caso.

Los documentos que se proporcionen para demostrar la residencia principal deben incluir el nombre de la persona solicitante, la fecha apropiada que demuestre cuál era su residencia cuando pasó la tormenta y la dirección de la propiedad afectada. Ninguna de las formas de documentación que se enumeran arriba, por sí misma, necesariamente prueba la residencia principal. El Programa revisará y evaluará en conjunto toda la documentación disponible, y determinará la residencia principal en función de que la persona solicitante pueda demostrar de manera coherente a través de la variedad de 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

---

<sup>5</sup> Vea la Ley No. 195-2011, según enmendada, conocida como la Ley de Exención de Propiedad de Puerto Rico, 31 LPRÁ § 1858 et seq.

resuelva dichas incongruencias. Todos los Solicitantes del Programa tienen el peso de la prueba de proporcionar evidencia congruente que pruebe cuál era su residencia principal cuando pasó el desastre.

Circunstancias especiales relacionadas con la residencia principal:

- Las propiedades que se mantienen en fideicomiso para el beneficio de personas naturales pueden ser elegibles para asistencia si, por lo menos, uno de los ocupantes cuando pasó la tormenta era un beneficiario actual del fideicomiso. Si la propiedad no era la residencia principal de los beneficiarios o fideicomisarios actuales, la persona solicitante no es elegible para recibir asistencia. Los poderes del fideicomisario deben incluir la capacidad de decidir sobre la propiedad afectada. Si los poderes del fideicomisario no incluyen la capacidad de decidir sobre la propiedad afectada, todos los beneficiarios que tengan un interés sobre la propiedad afectada deben firmar los documentos de cierre junto con el fideicomisario.
- Las personas solicitantes/propietarios de viviendas que estaban en el ejército de los Estados Unidos y destacados fuera de Puerto Rico cuando pasó la tormenta pueden ser elegibles para el Programa.
- Las personas solicitantes/propietarios de viviendas que estaban temporalmente en un hogar de ancianos, una vivienda asistida u otra instalación médica cuando pasó la tormenta pueden ser elegibles para el Programa.
- Las personas solicitantes/propietarios de viviendas que fueron encarcelados y estaban confinados cuando pasó la tormenta pueden ser elegibles para el Programa.
- Si el propietario/ocupante cuando pasó la tormenta murió posteriormente, la persona solicitante (heredero) puede calificar para el Programa si se proporciona evidencia de que el propietario fallecido y la persona solicitante/heredero utilizaron la casa como su residencia principal cuando pasó la tormenta.

### **5.3 Reclamo de Titularidad**

Como parte del proceso de elegibilidad, la persona solicitante debe presentar evidencia que respalde el reclamo de titularidad/su interés en la propiedad. Debido a que el propósito del Programa de Autorización de Títulos es proporcionar a las personas solicitantes un título perfeccionado de la propiedad en cuestión, el Programa de Autorización de Títulos acepta documentación de propiedad no tradicional, junto con una Declaración Jurada de Titularidad. La declaración jurada debe incluir el tiempo que la persona solicitante ha vivido en la propiedad que se afectó por el desastre, las circunstancias que otorgan la titularidad de la propiedad a la persona solicitante, la explicación de las circunstancias que impiden que se realice una verificación estándar y que certifica que se puede aplicar una de las siguientes circunstancias:

- No hay otras partes que tienen derecho a reclamar la titularidad,
- Cualquier parte adicional con derecho a reclamar la titularidad ha acordado participar conjuntamente como cosolicitante en el Programa, o

- No se pudo localizar, después de intentos razonables, a ninguna parte adicional con derecho a reclamar la titularidad.

Los documentos de propiedad aceptables pueden incluir, entre otros, uno de los siguientes y deben incluir el nombre de la persona solicitante/cosolicitante. La Declaración Jurada de Titularidad debe ir acompañada de formas alternativas de documentación que respalden la titularidad, cuando corresponda, como:

- Testamento acompañado de un certificado de validez;
- Prueba de herencia;
- Resolución de declaratoria de herederos;
- Orden judicial o sentencia que otorgue a la persona solicitante el interés o participación en la propiedad;
- Sentencia de divorcio (el documento debe especificar el interés o la titularidad en la propiedad que se le otorga a la persona solicitante);
- Contrato de compraventa privada (si la persona solicitante compró la propiedad en una venta de propietario privado, el contrato debe confirmarse como satisfecho con documentación de respaldo adicional);
- Evidencia de contrato de usufructo;
- Evidencia de arrendamiento de 99 años;
- 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;
- Certificado de defunción del dueño de la propiedad y Certificado de nacimiento (para probar que la persona solicitante es hijo de un propietario fallecido);
- Certificado de matrimonio;
- Si el dueño de la propiedad afectada por las tormentas murió después del 20 de septiembre de 2017, el heredero del dueño de la propiedad puede ser elegible siempre y cuando el heredero pueda proveer declaratoria de herederos o testamento y certificado de defunción del dueño de la propiedad;
- Correspondencia entre FEMA y la persona solicitante que demuestre que este solicitó y recibió Asistencia Individual de FEMA para la dirección de la propiedad afectada;
- Libreta de pagos de la hipoteca u otros documentos hipotecarios;
- Póliza de seguro de hogar/propiedad inmueble que indique la dirección de la propiedad afectada y
- Estados de cuenta, recibos o facturas de impuestos sobre la propiedad que haya emitido el Centro de Recaudación de Ingresos Municipal (**CRIM**).
- Se considerarán otros documentos caso a caso.

Debido a que la evidencia de la titularidad depende exclusivamente de las circunstancias que haya experimentado cada persona solicitante individual, no existe un documento único que demuestre la titularidad. Se recomienda a las personas solicitantes que proporcionen todos los documentos que brinden apoyo a la reclamación de la titularidad de la propiedad en cuestión. En algunos casos, se puede

usar más de un documento para demostrar el reclamo de la titularidad de la propiedad en cuestión.

#### 5.4 Ubicación de la propiedad

Las propiedades ubicadas en la llanura aluvial de 100 años o en una vía de inundación no son elegibles para recibir asistencia bajo el Programa de Autorización de Títulos a menos que se requiera la autorización del título para que la persona solicitante reciba beneficios de otros Programas de Vivienda dentro de la cartera CDBG-DR. Llanura aluvial de 100 años se refiere a la llanura aluvial que nos preocupa para esta parte y que es el área susceptible de una inundación que tiene un uno por ciento (1%) o más posibilidades de que se iguale o supere en un año determinado. El Programa de Autorización de Títulos utilizará la versión más actualizada y aprobada de Mapa de Tarifas de Seguro contra Inundaciones<sup>6</sup> (**FIRM**, por sus siglas en inglés), así como la versión más actualizada y aprobada de los Mapas Consultivos de FEMA<sup>7</sup>. para identificar si una propiedad está ubicada dentro o fuera de la llanura aluvial de 100 años.

#### 5.5 Determinación de elegibilidad o inelegibilidad

Se revisarán cuidadosamente todas las solicitudes durante el proceso de aceptación de solicitudes y determinación de elegibilidad para garantizar que las personas solicitantes son 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 la persona solicitante y de la verificación de la información por parte de terceros, incluidas las bases de datos federales. Estas decisiones se tomarán a base de los estatutos, los códigos de las regulaciones federales, los códigos y las ordenanzas estatales y locales aplicables, las guías locales y las Guías del Programa.

Si en algún momento durante el proceso, se determina que la persona solicitante no es elegible para el Programa, se le notificará a través de una Notificación de Determinación de Inelegibilidad de Autorización de Título. En esta notificación de inelegibilidad, se describirá la determinación que se haya tomado, así como los próximos pasos, si corresponde, y se ofrecerán las instrucciones sobre cómo apelar la decisión. Véase la sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de este documento.

A las personas solicitantes que se consideren elegibles se les enviará una Notificación de Determinación de Elegibilidad de Autorización de Título preliminar en la que se les informará de la determinación preliminar de elegibilidad y se le proporcionará una descripción de los siguientes pasos que se requieren. Una vez que las personas solicitantes se consideren elegibles, el Programa tendrá un período de **ciento ochenta (180) días** para resolver los problemas de título. El Programa de Autorización de Títulos extenderá el período en los casos en que el Programa esté a la espera de una decisión

---

<sup>6</sup> <https://msc.fema.gov/portal/home>

<sup>7</sup> <http://cedd.pr.gov/fema/index.php/461-2/>

o determinación de un tercero (es decir, no de una determinación de Vivienda o de la persona solicitante) como, por ejemplo, una decisión del tribunal o una agencia reguladora; y en cualquier otro caso que Vivienda considere apropiado. Si el Programa de Autorización de Títulos no extiende el período de tiempo, la persona solicitante tiene derecho a requerir una extensión del período de tiempo a través del proceso de Solicitud de Reconsideración al Programa (véase las secciones Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de esta guía). Si el proceso para la autorización de títulos excede el período de **ciento ochenta (180) días** y cualquier extensión aprobada, se cerrará la solicitud debido a que no se pudo obtener/perfeccionar un título.

## 6 Proceso de autorización de títulos

El proceso para proporcionar un título perfeccionado y mercadeable a solicitantes variará caso a caso y dependerá de las circunstancias específicas de cada caso.

### 6.1 Estructura de implementación

Vivienda ha proporcionado títulos aprobados a las personas y familias que residen dentro de las comunidades que se establecieron por medio del Título V de la Ley Núm. 26. Estas son comunidades que se establecieron en tierras públicas que actualmente son propiedad de Vivienda donde las familias de escasos recursos han obtenido el “derecho de construcción” y el “derecho al disfrute” a perpetuidad a través de un Contrato de Usufructo.

Vivienda utilizará estos recursos especializados para administrar la provisión de títulos perfeccionados y mercadeables a las personas solicitantes del Programa. Los recursos ya existentes de Vivienda se reforzarán con personal adicional que contratará Vivienda. El personal interno de Vivienda será responsable de entrevistar a los solicitantes, de llevar a cabo investigaciones de campo, análisis de cada caso para determinar las tareas que se requieren para proporcionar un título perfeccionado y mercadeable, y del manejo general del caso, a fin de asegurar que los solicitantes siempre reciban un trato justo y de acuerdo con las leyes y regulaciones federales, estatales y locales, según corresponda a cada caso específico.

El personal de Vivienda que trabajará en el Programa estará ubicado en las Oficinas Regionales de Vivienda y en la Sede de Vivienda. Cada Oficina Regional se encargará de los casos de las propiedades ubicadas dentro de su jurisdicción. Las oficinas regionales de Vivienda y los municipios que cubren son los siguientes.

- **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
  - Vega Alta
  - Camuy
  - Lares
  - Vega Baja
  - Ciales
  - Manatí

- **Región de Bayamón.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
  - Bayamón
  - Cataño
  - Comerío
  - Corozal
  - Dorado
  - Guaynabo
  - Naranjito
  - Toa Alta
  - Toa Baja
  
- **Región de Caguas.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
  - Aguas Buenas
  - Caguas
  - Cayey
  - Cidra
  - Gurabo
  - Juncos
  - San Lorenzo
  
- **Región de Carolina.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
  - Canóvanas
  - Carolina
  - Ceiba
  - Culebra
  - Fajardo
  - Loíza
  - Luquillo
  - Río Grande
  - Trujillo Alto
  - Vieques
  
- **Región de Guayama.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
  - Aibonito
  - Guayama
  - Santa Isabel
  - Arroyo
  - Barranquitas
  - Patillas
  - Salinas
  
- **Región de Humacao.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
  - Humacao
  - 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
  - Yauco
  
- **Región de Ponce.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
  - Coamo
  - Guayanilla
  - Juana Díaz
  - Orocovis
  - Peñuelas
  - Ponce
  - Villalba
  
- **Región de San Juan.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
  - San Juan
  
- **Región de Utuado.** Manejará las solicitudes de los siguientes municipios:
  - Adjuntas
  - Jayuya
  - Utuado

## 6.2 Servicios relacionados con títulos

El Programa de Autorización de Títulos contratará a proveedores para que brinden apoyo y proporcionen, caso a caso, los servicios relacionados con el título necesarios para obtener títulos perfeccionados y mercadeables. Estos proveedores, según las necesidades específicas de cada solicitud, proporcionarán al Programa la siguiente lista de servicios, aunque que no todos están incluidos:

- **Estudios de Título:** Se refiere a la recopilación de toda la información que se requiere y está relacionada con las transacciones de propiedad. La recopilación de información se puede realizar en persona en el Registro de la Propiedad para la demarcación de la propiedad o mediante una investigación en el Sistema Karibe del Registro de la Propiedad. A través de los servicios de estudio de títulos, el Programa identificará la descripción legal de la propiedad, quién fue el último propietario (si lo hubiera), así como la existencia o ausencia de servidumbres, hipotecas u otros gravámenes sobre la propiedad que puedan afectar una autorización de título en la propiedad.
- **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 autorizado 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 el sitio, y para proporcionar las recomendaciones y las certificaciones de tales condiciones. También, puede incluir la producción de diseños de ingeniería con dibujos, especificaciones, dimensiones y listas de materiales. Además, estos servicios proveen 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 de procedimiento necesarios para eliminar problemas, embargos y defectos para autorizar un título mercadeable. Incluye servicios notariales y la ejecución de documentos públicos, incluidos las escrituras públicas y los actos notariales para completar: (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 debe realizarlos un abogado y notario público con licencia. Los servicios legales no incluirán casos contenciosos.
- **Servicios de tasación:** Se refiere al proceso de desarrollar una opinión del valor actual de las estructuras y las tierras sujetas al perfeccionamiento de un título

mercadeable en el marco del Programa. Las opiniones de valor 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 de la tierra; 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.

Los proveedores que contrate el Programa pueden proporcionar servicios adicionales a los enumerados anteriormente 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 comprometidos con el Programa.

### **6.3 Análisis de caso y entrevista**

Después de que una solicitud se considere elegible para el Programa, el personal del Programa entrevistará a la persona solicitante para revisar la información provista y recopilar cualquier información adicional que pueda ayudar a determinar cómo se puede autorizar la entrega de un título mercadeable de la propiedad. Vivienda analizará los detalles de cada solicitud para determinar si la propiedad es parte de la cartera de propiedades de Vivienda (es decir, de las comunidades que se crearon a través de la Ley Núm. 26), de la cartera de tierras de otra instrumentalidad pública o de una propiedad privada mediante la evaluación de:

- La comunidad a la que la persona solicitante pertenece;
- La ubicación de la propiedad;
- La cantidad de tiempo que la persona solicitante, o sus ascendencias, ha ocupado la propiedad;
- Cualquier evidencia de usufructo de la propiedad de otro; y
- El uso que se la ha dado a la tierra 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, incluidos los organismos públicos y las entidades privadas, Vivienda puede confiar en los servicios de búsqueda de títulos de sus proveedores de servicios relacionados con los títulos.

El personal del Programa también irá al campo para corroborar la información sobre la propiedad que haya proporcionado el solicitante. El personal del Programa puede entrevistar a los vecinos de la propiedad durante la visita al lugar.

Los resultados del análisis de casos determinarán la forma en que Vivienda procederá a autorizar un título mercadeable para la persona solicitante. Las siguientes secciones presentan algunos tipos potenciales de casos y sus respectivos procesos.

### **6.4 Título bajo la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada, Ley de viviendas enclavadas en terrenos ajenos**

El Programa puede autorizar la entrega de un título perfeccionado y mercadeable a las personas solicitantes, según las disposiciones de la Ley 132. Esta ley ordena que Vivienda

entregue títulos en tierras de propiedad pública y privada, siempre que la propiedad para la que se solicita un título se transfiera a Vivienda antes de transferir el título a la persona solicitante. En el caso de tierras de propiedad pública, la Ley Núm.132 autoriza a los instrumentalidades públicas a transferir las tierras a Vivienda sin costo alguno. Vivienda trabajará con instrumentalidades públicas para que se transfiera el título de las tierras donde se construyó la estructura residencial de la persona solicitante. No obstante, Vivienda conservará el título de las tierras para las cuales, después de una consulta adecuada con las instrumentalidades públicas pertinentes, se determine que existe un interés público superior al de proporcionar el título a la persona solicitante.

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

- La persona solicitante debe ocupar el terreno actualmente y residir dentro de una estructura construida en el terreno. La persona solicitante debe haber ocupado el terreno en o antes del 31 de diciembre de 2002; o la persona 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.
- La persona solicitante debe tener dominio permanente sobre la estructura construida en el terreno.
- La persona solicitante no debe poseer ninguna otra casa.

Si se cumplen todas las condiciones para que se procese la solicitud bajo la Ley Núm. 132 y si la tierra ocupada se transfiere a Vivienda sin costo, el título sobre la propiedad se transferirá a la persona solicitante a través de una Certificación de Título o Escritura Pública. La Certificación del Título debe contener (i) el nombre de la persona solicitante que adquiere el terreno, (ii) el tiempo desde que el terreno se ha ocupado, (iii) la fecha en que se transfiere la propiedad, (iv) el tamaño de la parcela de terreno que se transfirió con su descripción legal de propiedad, (v) evidencia de registro de título en el Registro de Propiedad, y (vi) cualquier otra información que Vivienda considere necesaria.

El título bajo la Ley Núm. 132 se puede proporcionar a un costo nominal de un dólar (\$1) si el ingreso anual bruto ajustado de la familia de la persona solicitante no es mayor de veintiún mil cien dólares (\$21,100). Si el ingreso anual bruto ajustado de la familia de la persona solicitante es mayor de veintiún mil cien dólares (\$21,100), entonces el título bajo la Ley Núm. 132 se puede proporcionar por un precio de compra igual a la multiplicación del valor tasado del terreno por el porcentaje correspondiente de la **tabla 2<sup>8</sup>** a continuación.

**Tabla 2: Los porcentajes para la determinación del precio de compra bajo la Ley Núm. 132**

Ingreso Bruto anual	Ajustado	Porcentaje	Ingreso Bruto anual	Ajustado	Porcentaje
\$21,101 a \$21,200		<b>2%</b>	\$22,301 a \$22,400		<b>39%</b>
\$21,201 a \$21,300		<b>4%</b>	\$22,401 a \$22,500		<b>43%</b>

<sup>8</sup> La Ley 132 fue enmendada para modificar el ingreso anual bruto ajustado para la otorgación de un título a un precio nominal de \$1 de \$14,400 a \$21,100 y para calcular el precio de compra para hogares que tengan un ingreso anual bruto ajustado mayor de \$21,100.

\$21,301 a \$21,400	<b>6%</b>	\$22,501 a \$22,600	<b>48%</b>
\$21,401 a \$21,500	<b>8%</b>	\$22,601 a \$22,700	<b>53%</b>
\$21,501 a \$21,600	<b>11%</b>	\$22,701 a \$22,800	<b>58%</b>
\$21,601 a \$21,700	<b>14%</b>	\$22,801 a \$22,900	<b>63%</b>
\$21,701 a \$21,800	<b>17%</b>	\$22,901 a \$23,000	<b>68%</b>
\$21,801 a \$21,900	<b>20%</b>	\$23,001 a \$23,100	<b>74%</b>
\$21,901 a \$22,000	<b>23%</b>	\$23,101 a \$23,200	<b>80%</b>
\$22,001 a \$22,100	<b>27%</b>	\$23,201 a \$23,300	<b>86%</b>
\$22,101 a \$22,200	<b>31%</b>	\$23,301 a \$23,400	<b>92%</b>
\$22,201 a \$22,300	<b>35%</b>	\$23,401 a \$23,500	<b>98%</b>

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

El ingreso bruto anual solo considera los salarios del jefe de familia y su cónyuge si corresponde. Los ingresos de asistencia que se reciban en el hogar por 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) para cualquier miembro del hogar que tenga discapacidades mentales o físicas;
- Mil setecientos dólares (\$1,700) para 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 el título bajo la Ley Núm. 132 se proporciona al costo nominal de un dólar (\$1), la Certificación del Título tendrá una condición restrictiva sobre el hecho de que, si la persona solicitante vende o dispone de la propiedad dentro de un período de **diez (10) años** después de que se complete la transferencia del título a la persona solicitante, entonces la persona solicitante debe pagar a Vivienda un monto igual al setenta y cinco (75%) del valor de tasación del terreno al momento de la venta o disposición. Vivienda puede proporcionar exenciones a la condición restrictiva antes mencionada por razones de divorcio, herencia, enfermedad grave o terminal, préstamos hipotecarios o cualquier otra situación que Vivienda considere apropiada.

## **6.5 Título bajo la Ley Núm. 35 de 14 de junio de 1969, según enmendada, Ley para la concesión de títulos de propiedad 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, el título puede proporcionarse a través de las disposiciones de la Ley Núm. 35 de 14 de junio de 1969, según enmendada, 28 LPRA § 681 *et seq.*, que se conoce como la Ley para la concesión de títulos de propiedad a usufructuarios u ocupantes (en adelante **Ley Núm. 35**).

### **6.5.1 Usufructuarios**

En 1941, la Ley Núm. 26 declaraba 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, han establecido numerosas comunidades que la Ley denomina "Agregados". Los agregados se definen en la Ley Núm. 26 como cualquier jefe de familia, o cualquier persona soltera que califique, que resida en la zona rural, cuyo hogar está establecido en una casa y en un terreno que pertenecen a otra persona, o que vive en su propia casa erigida en un terreno que pertenece a otra persona, y que tiene escasos recursos y no posee el terreno como propietario. La ley autorizó al gobierno a proporcionar asignación gratuita de terrenos a los agregados en usufructo. A través de enmiendas a la Ley, los beneficios de la asignación gratuita de terrenos se extendieron 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 la compra o expropiación para llevar a cabo proyectos públicos y (v) veteranos de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, siempre que no posean propiedades y sus ingresos no les permitan adquirir propiedades. En este momento, Vivienda es responsable de administrar las comunidades que se establecieron a través de la Ley.

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

- La persona solicitante debe ser un "Agregado", según se define en la Ley Núm. 26;
- La persona solicitante debe haber residido en Puerto Rico por un período de, por lo menos, **seis (6) meses**;
- La persona solicitante no debe tener capital o ingresos suficientes para adquirir una propiedad para uso residencial;
- El hogar de la persona solicitante no debe exceder el ingreso bruto anual ajustado máximo que establece Vivienda a través de una orden administrativa;
- La persona solicitante no debe haber sido un usufructuario en ninguno de los programas de Vivienda; y
- La persona solicitante no debe poseer ninguna otra tierra.

El 3 de marzo de 2011, Vivienda estableció el último ingreso bruto anual ajustado máximo para calificar para un contrato de usufructo por medio de la Orden Administrativa No. 11-13 por un monto de veintiún mil cien dólares (\$21,100). 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 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 esté desempleado;
- Dos mil trescientos dólares (\$2,300) para cualquier miembro del hogar que tenga discapacidades mentales o físicas;
- Mil setecientos dólares (\$1,700) para cualquier miembro del hogar mayor de sesenta y cinco (65) años que no tenga ingresos; y/o
- 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 las personas 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 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. 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.

#### 6.5.2 Título a los usufructuarios

La Ley Núm. 35 autoriza a Vivienda a proporcionar títulos a los usufructuarios que cumplen con los términos y las condiciones de sus Contratos de Usufructuarios. 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 propiedad sobre la tierra que ocupan, se debe cumplir con lo siguiente:

- Haber construido o transferido a la parcela de tierra bajo el Contrato de Usufructo su residencia, 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 propiedad sobre el terreno a Vivienda;
- Pague, como precio de compra, una cantidad equivalente a un dólar (\$ 1).

A los fines de la Ley Núm. 35, los ocupantes de una parcela de tierra que la utilizan como su residencia principal y que cumplen con todos los requisitos de la ley y los reglamentos para calificar como usufructuario, o del hecho de 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. En los casos de usufructuarios en áreas urbanas, la propiedad solo se puede otorgar sobre el terreno que ocupa la residencia. El resto de la tierra se ofrecerá a la venta al valor justo de mercado y se proporcionará una opción de compra al usufructuario. La titularidad solo se puede proporcionar en una sola parcela de tierra, según la Ley Núm. 35. Los usufructuarios con derecho sobre dos (2) o más parcelas de tierra deben elegir aquella sobre la cual solicitarán la propiedad. Cualquier persona que obtenga la propiedad sobre una parcela de tierra, según la Ley Núm. 35, y que venda o disponga de la tierra en cualquier forma, no es elegible para recibir derechos sobre ninguna otra parcela de tierra en virtud de la Ley Núm. 26.

El título de usufructuario bajo la Ley Núm. 35 puede proporcionarse a través de escrituras públicas o certificaciones de título de Vivienda. Si se utilizan escrituras públicas para la provisión del título, están exentos del pago de cualquier derecho notarial y del Registro de la Propiedad.

Los títulos provistos bajo la disposición de la Ley Núm. 35 al costo nominal de un dólar (\$1) tendrán un derecho de retención sobre el hecho de que si la persona solicitante vende, intercambia, grava, hipoteca, arrienda, ofrece la propiedad como garantía dentro de un período de **diez (10) años** después de que se complete la transferencia del título a la persona solicitante, entonces la persona solicitante debe pagar a Vivienda una cantidad equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) del valor tasado de la tierra al momento de la transferencia, intercambio, gravamen, hipoteca, arrendamiento u oferta de valores utilizando la propiedad como garantía. Vivienda puede proporcionar exenciones al derecho de retención antes mencionado por razones de divorcio, herencia, enfermedad grave o terminal, préstamos hipotecarios o cualquier otra situación que Vivienda considere apropiada.

#### **6.6 Título bajo la Ley Núm. 286 de 21 de agosto de 1999, según enmendada, Ley para ordenar a Vivienda que disponga de las tierras o las parcelas gravadas o afectadas**

El Programa puede autorizar la otorgación de un título perfeccionado y mercadeable, según las disposiciones de la Ley Núm. 286 de 21 de agosto de 1999, según enmendada, 28 LPR § 681 *et seq. sección de condiciones especiales*, conocida como la Ley para ordenar al Departamento de la Vivienda que disponga de las tierras o las parcelas gravadas o afectadas (en adelante, la **Ley Núm. 286**). 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 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 de forma adecuada a favor de los beneficiarios de los programas de interés social.

Para que se procese a las personas solicitantes bajo las disposiciones de la Ley Núm. 286, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- La persona solicitante debe 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 la persona solicitante recibió previamente un título sobre la tierra, debe existir algún motivo de divorcio, fallecimiento, ruptura, emigración o cualquier otra situación similar por el cual la persona solicitante no tenga actualmente la titularidad sobre la propiedad.
- Si la persona solicitante posee otra propiedad, Vivienda puede venderla al solicitante a un precio justo de mercado.

Si se cumplen todas las condiciones para que la solicitud se procese, según la Ley Núm. 286, el título se proporcionará a la persona solicitante mediante escrituras públicas o certificaciones de título. El título para las personas solicitantes que cumplan con los requisitos de la Ley Núm. 26 se les otorgará por un costo nominal de un dólar (\$1). Las personas solicitantes que no cumplan con los requisitos de la Ley Núm. 26 o que tengan titularidad sobre otras propiedades pueden obtener un título a un precio de compra igual al valor de tasación del terreno. Si la persona solicitante no puede o no desea obtener un título al precio de compra del valor que tasó el terreno, entonces Vivienda puede arrendar el terreno a la persona solicitante siguiendo las disposiciones de la Ley Núm. 26.

### **6.7 Título bajo la Ley Núm. 202 de 5 de agosto de 2018, según enmendada. Ley para autorizar a Vivienda a proporcionar títulos sobre las propiedades que se crearon en virtud del Programa de Vivienda Permanente para las víctimas del huracán Hugo**

El Programa puede autorizar la otorgación 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 de autorización para que el Departamento de la Vivienda otorgue títulos sobre las propiedades que se crearon en virtud del Programa de Vivienda Permanente para las víctimas del huracán Hugo (en adelante **Ley Núm. 202**). 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. Este Programa se creó para proporcionar viviendas seguras y permanentes a las personas afectadas por el desastre atmosférico. Han transcurrido más de veintinueve (29) años y la cantidad de familias que no tienen el título de propiedad de las viviendas que se proporcionaron 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, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- Si la persona solicitante es un beneficiario original o un heredero del beneficiario original del Programa de Vivienda Permanente para las víctimas del huracán Hugo:
  - Debe residir actualmente en la estructura y los terrenos que se entregaron a través del Programa;
  - Debe solicitar a Vivienda la titularidad de la estructura y el terreno que se le proveyó a través del Programa; y
  - Debe pagar, como precio de compra, una cantidad equivalente a un dólar (\$1).
  
- Si la persona solicitante no es un beneficiario original ni un heredero o parte del núcleo familiar del beneficiario original:
  - Debe solicitar a Vivienda la titularidad de la estructura y la tierra ocupada.
  - Debe probar que ha ocupado la estructura en calidad de propietario y como residencia principal por un período de, por lo menos, **cinco (5) años**.
  - Debe pagar, como precio de compra, el valor del terreno. Si la tierra tiene un precio fijo establecido por ley o regulación, entonces se considerará como el valor de la tierra. De lo contrario, el precio de compra se determinará mediante una tasación del valor del terreno.

Si se cumplen todas las condiciones para que la solicitud se procese, según la Ley Núm. 202, el título se le entregará a la persona solicitante por medio de escrituras públicas o certificaciones de título. Las personas que reciben títulos bajo las disposiciones de la Ley Núm. 202 que vendan o dispongan de la propiedad transferida, no pueden solicitar la titularidad de otra parcela de tierra, según las disposiciones de la ley.

Las personas solicitantes que obtuvieron el título bajo las disposiciones de la Ley Núm. 202 no pueden vender, arrendar, transferir, hipotecar o disponer de la propiedad sin el consentimiento de Vivienda por un período de **cinco (5) años**. Cualquier persona 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 como se muestra en la **Tabla 3** a continuación.

**Tabla 3: Porcentaje del valor tasado de la tierra que se pagará a Vivienda por disposición de propiedad titulada, según las disposiciones de la Ley Núm. 202 antes del plazo establecido de cinco (5) años**

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

La condición restrictiva de **cinco (5) años** que se establece en el párrafo anterior no se aplicará a las personas 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, la condición restrictiva de **cinco (5) años** no se aplicará a las personas 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.

### **6.8 Título bajo la Ley Núm. 160 de 10 de agosto de 1988, según enmendada, Ley para la concesión de títulos de propiedad creadas en virtud del Programa de Vivienda de Emergencia**

El Programa puede autorizar la otorgación de un título perfeccionado y mercadeable, según las disposiciones de la Ley Núm. 160 de 10 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley para la concesión de títulos de propiedad creadas en virtud del Programa de Vivienda de Emergencia (en adelante **Ley Núm. 160**). Entre el 5 y el 6 de octubre de 1985, una baja presión atmosférica afectó a Puerto Rico. Esta baja presión 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 provisión 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, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- Si la persona solicitante es un beneficiario original o un heredero de un beneficiario original del Programa de Vivienda de Emergencia:
  - Debe residir actualmente dentro de la estructura y el terreno que se le otorgó a través del Programa de Vivienda de Emergencia;
  - Debe solicitar a Vivienda la titularidad de la estructura y el terreno que se le otorgó a través del Programa de Vivienda de Emergencia;
  - Debe pagar, como precio de compra, una cantidad equivalente a un dólar (\$1).
  
- Si la persona solicitante no es un beneficiario original ni un heredero o parte del núcleo familiar del beneficiario original:
  - Debe solicitar a Vivienda la titularidad de la estructura y la tierra ocupada;
  - Debe probar que ha ocupado la estructura en calidad de propietario y como residencia principal por un período de, por lo menos, **cinco (5) años**;
  - Debe pagar, como precio de compra, el valor del terreno. Si la tierra tiene un precio fijo establecido por ley o reglamento, entonces se considerará como el valor de la tierra. De lo contrario, el precio de compra se determinará mediante una tasación del valor del terreno.

Si se cumplen todas las condiciones para que la solicitud se procese, según la Ley Núm. 160, se proporcionará el título a la persona solicitante mediante escrituras públicas o certificaciones de título. Los que reciben títulos bajo las disposiciones de la Ley 160 que vendan o dispongan de la propiedad transferida, no pueden solicitar la titularidad de otra parcela de tierra, según las disposiciones de esta ley.

Las personas solicitantes a las que se les otorgue el título bajo las disposiciones de la Ley 160 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 la persona solicitante es la beneficiaria original o una heredera del beneficiario original del Programa. Cualquier persona 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 4** a continuación.

**Tabla 4: Porcentaje del valor de tasación del terreno que se pagará a Vivienda para disponer de la propiedad con título bajo las disposiciones de la Ley Núm. 160 antes de haber establecido el plazo de cinco (5) años**

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

### **6.9 Título bajo la Ley Núm. 106 de 3 de agosto de 1995, Ley para transferir a Vivienda proyectos de urbanización mínima**

El Programa puede autorizar la otorgación de un título perfeccionado y mercadeable, según las disposiciones de la Ley Núm. 106 de 3 de agosto, 1995, según enmendada, 17 LPR § 28 *et seq.*, conocida como la "Ley para traspasar proyectos de urbanización mínima a la Administración de Mejoras y Desarrollo de Viviendas" (en adelante **Ley Núm. 106**). 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. El propósito de la transferencia era que Vivienda proporcionara títulos a los ciudadanos que se beneficiaron de los Proyectos de Urbanización Mínima. 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. Estas solicitudes se manejarán caso a caso.

### **6.10 Título para otras propiedades de propiedad privada**

Vivienda administrará caso a caso las solicitudes de títulos de propiedades privadas. A continuación, se presentan algunos de los escenarios que Vivienda puede encontrar para estos tipos de solicitudes y una declaración general sobre cómo se pueden resolver:

- **Herederos/cónyuges que no tienen testamento:** Estos son solicitantes que pueden vivir dentro de una propiedad que perteneció a un antepasado enfermo/cónyuge que, al momento de su muerte, no dejó ningún testamento

para especificar cómo se heredaría su propiedad. Vivienda, a través de un análisis del caso, puede identificar la ascendencia del propietario original y sus herederos/cónyuges. Después del análisis correspondiente, Vivienda puede optar por producir declaratorias de herederos a través de sus proveedores de servicios relacionados con los títulos. Una vez que se generen las declaratorias de herederos se registrarán en el Registro de la Propiedad. Los pasos adicionales para perfeccionar un título dependerán de las circunstancias de los herederos/cónyuges relacionados con la solicitud.

- **Residencias ubicadas dentro de la propiedad de un familiar:** Estas son personas solicitantes que, ya sea por tolerancia o por relación familiar, se les permite construir u ocupar una estructura existente, para residir dentro de una parcela de tierra propiedad de un pariente. Vivienda, a través de su análisis de casos e investigaciones de campo, trabajará con ambas partes para establecer si el título de la parcela y la residencia dentro de ella se pueden transferir a la persona solicitante. Estos casos pueden requerir la subdivisión de terrenos, y la coordinación adicional con las agencias reguladoras que establecen nuevas servidumbres para las nuevas parcelas de los terrenos que se generen.
- **Residencias ubicadas dentro de terrenos que no están registrados en el Registro de la Propiedad:** En estos casos, el Programa, a través de su análisis de casos e investigaciones de campo, determina que el terreno donde se encuentra la residencia de la persona solicitante no es propiedad de ninguna entidad pública o privada. Estos casos pueden requerir la presentación del procedimiento de Expediente de Dominio ante los tribunales.

### **6.11 Cumplimiento con la Junta de Planificación y la Oficina de Gerencia de Permisos**

Puede que no requiera que los títulos que emite Vivienda bajo las disposiciones de la Ley 132, la Ley 35 y la Ley 286 cumplan con los requisitos de las leyes que rigen la Junta de Planificación de Puerto Rico (**JP**) ni con la Oficina de Gerencia de Permisos (**OGPe**) de Puerto Rico ni sus reglamentos. Específicamente, los casos que cumplen con las disposiciones de la Resolución No. JPE-12, que adoptó la JP el 25 de septiembre de 1973, están exentos de la revisión y aprobación tanto de la JP como de la OGPe. Los casos que no cumplan con las disposiciones deben enviarse a la OGPe para su aprobación. Los títulos que emite Vivienda en virtud de las disposiciones de cualquier otra Ley o de propiedad privada deberán cumplir con los requisitos de la JP y de la OGPe, incluidas las disposiciones del Reglamento N° 9081 de 7 de junio de 2019, conocido como el "Reglamento conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados con el desarrollo, el uso de terrenos y la operación de negocios".

### **6.12 Autorización de la presentación de títulos**

Una vez, y si se obtiene una autorización para otorgar un título para la persona solicitante, Vivienda procederá a registrar la propiedad con la persona solicitante como propietaria en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico. Vivienda obtendrá la minuta de presentación en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico que muestra el nombre del Registro, la dirección de la propiedad, la fecha de registro, los derechos que se

pagaron, otros documentos que se hayan presentado y cualquier otra información pertinente con respecto a la transacción. Las minutas de presentación deben tener el Sello del Registro de la Propiedad que muestre que la transacción se realizó, ya sea personalmente o utilizando el Sistema Karibe del Registro de la Propiedad, según permiten la ley y las regulaciones.

Una vez que la propiedad está debidamente registrada en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, el Programa habrá resuelto todos los problemas de títulos. El Programa proporcionará a la persona solicitante un Aviso Final del Programa con su documentación individual del caso. Si la solicitud fue referida por otro Programa de Vivienda en la Cartera CDBG-DR, entonces el personal del Programa debe notificar al Programa que hizo el referido la condición de "título perfeccionado" de la persona solicitante. Solo entonces, la persona solicitante puede continuar con otra asistencia del Programa de Vivienda del CDBG-DR, si es elegible.

## **7 Ingresos no considerados del Programa**

Como se indica en la sección del Proceso de Autorización de Títulos de estas Guías, se puede autorizar la otorgación de títulos mercadeables y requerir que las personas solicitantes paguen, como precio de compra, un costo nominal que oscila entre un dólar (\$1) y el valor de tasación de la tierra. Tal es el caso cuando el título se emite de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 132 y la Ley Núm. 35 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, ya que estos ingresos no se incluyen en la definición de 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 para que se autorice la otorgación de títulos mercadeables a las personas solicitantes. Por lo tanto, el Programa de Autorización de Títulos no generará ningún producto que pueda considerarse ingreso del Programa.

## **8 Cierre de la solicitud**

Una vez que el título de la propiedad se entregue al propietario y se registre en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, se cerrará la solicitud del Programa. Este proceso comenzará asegurando que la persona solicitante haya aceptado toda la documentación y el proceso que se llevó a cabo y que todo se haya realizado de conformidad con los requisitos del Programa.

Se contactará a la persona solicitante, o a cualquier otra parte involucrada, si se necesita información adicional para cerrar el caso. Una vez que se logren todos los niveles de revisión de control de calidad, la persona solicitante recibirá un Certificado de Autorización de Título junto con un Aviso Final del Programa, y su caso individual se tendrá 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 Autorización del Título queda claro que no se puede resolver el asunto del título de la propiedad, el Programa procederá a notificar a la persona solicitante, y la solicitud tendrá un estatus de "Título no Obtenible". El Programa procederá a cerrar el caso. 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

## **9 Reconsideración al Programa o Revisión Administrativa**

Las personas participantes del Programa de Autorización de Títulos podrán oponerse a cualquier determinación basada en la política del Programa. Sin embargo, no se podrá impugnar un requisito legal federal.

Los participantes tienen el derecho a solicitar al Programa una Reconsideración al Programa o a presentar una Revisión Administrativa directamente con Vivienda, como se dispone a continuación.

### **9.1 Solicitud de Reconsideración al Programa de Autorización de Títulos**

Las personas participantes podrán solicitar reconsideración cuando crean que haya un error en la determinación de elegibilidad del Programa, la adjudicación del Programa, algún incumplimiento con los estándares de construcción u otras quejas. El participante deberá solicitar reconsideración por escrito dentro de los **veinte (20) días** posteriores a la notificación de la determinación, tal como se describe en la misma. Se recomienda a los participantes que presenten una Solicitud de Reconsideración al Programa que proporcionen hechos o circunstancias individuales, así como documentos que apoyen y justifiquen la presentación de la reconsideración. La fecha de la notificación se considerará la fecha en la cual se envió la determinación del Programa R3 al participante.

En el proceso de la Solicitud de Reconsideración al Programa, el Programa R3 solamente evaluará hechos e información que se encuentren en el expediente del participante, a menos que éste someta nueva documentación. Queda a discreción del Programa R3 aceptar o rechazar nueva documentación basada en su relevancia a la Solicitud de Reconsideración al Programa.

El Programa R3 evaluará y contestará la Solicitud de Reconsideración dentro de los **quince (15) días** de su recibo. Se notificará al participante 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. Las solicitudes de los participantes con Notificación de Solicitud de Reconsideración Aprobada regresarán a estatus activo en el Programa y continuarán con el proceso de manera normal. Las Solicitudes de Reconsideración denegadas continuarán siendo inelegibles al Programa R3.

Presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa no sustituye, menoscaba ni imposibilita ningún derecho legal que tenga el participante a objetar una determinación tomada por el Programa.

Por lo tanto, los participantes que entiendan que la determinación inicial del Programa es errónea, podrán presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa R3 o una petición de Revisión Administrativa a Vivienda a tenor con el Reglamento 4953 de 19 de agosto de 1993, Reglamento para regular los procedimientos de adjudicación formal en el Departamento de la Vivienda y sus agencias adscritas (Reglamento 4953).

## **9.2 Revisión Administrativa**

Si un participante 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 administradora de los fondos, una solicitud de Revisión Administrativa. El participante deberá someter la petición de revisión, por escrito, dentro de **veinte (20) días** de ser notificado de una determinación del Programa o de la determinación del Programa de denegar su Solicitud de Reconsideración. La fecha de la notificación se considerará la fecha en la cual se envió la determinación del Programa R3 al participante.

Los participantes que sometan una Revisión Administrativa deberán seguir el proceso establecido en el Reglamento 4953. Luego de concluido el proceso de la Revisión Administrativa, las solicitudes de los participantes con Notificación de Revisión Administrativa Aprobada regresarán a estatus activo en el Programa y continuarán con el proceso de manera normal. La denegatoria de una Revisión Administrativa implicará que el participante continuará siendo inelegible al Programa R3.

Luego de completado el proceso de Revisión Administrativa, si el participante aún está en desacuerdo con cualquier respuesta final notificada por Vivienda, podrá someter un recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico dentro de **treinta (30) días** de haber sido notificado de la determinación. Véase la Ley 201-2003, según enmendada, conocida como la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003, 4 LPRA § 24 *et seq.*, y la Sección 4.2 de la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRA § 9672.

Si el participante no presenta una Solicitud de Reconsideración al Programa o una Revisión Administrativa dentro del periodo de tiempo correspondiente, se considerará que aceptó la determinación.

## **10 Cumplimiento con CDBG-DR**

### **10.1 Participación ciudadana**

Los comentarios de los ciudadanos sobre el Plan de Acción publicado por Vivienda, cualquier modificación sustancial al Plan de Acción, los informes de desempeño y/u otros asuntos relacionadas con la administración general de los fondos de CDBG-DR, incluyendo todos los programas financiados por esta subvención, son bienvenidos. El Plan de Participación Ciudadana está publicado como un documento independiente

en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov). Para obtener más información sobre cómo ponerse en contacto con Vivienda, consulte [www.cdbg-dr.pr.gov.Leyes](http://www.cdbg-dr.pr.gov/Leyes) y/o Reglamentos relacionados

## **10.2 Disposiciones jurídicas relacionadas**

Esta Guía de Programa provee un marco de referencia sobre múltiples disposiciones jurídicas que le aplican al Programa de Autorización de Títulos. No obstante, pudieran existir otras leyes o reglamentos que también sean aplicables y no fueron incluidas. De ser así, ello no impide que el Programa las haga valer, o que el solicitante reciba los servicios provistos por el Programa, según sea el caso. Además, Vivienda podrá promulgar, o haber promulgado, reglamentos que atiendan cómo aplica alguna u otra de las disposiciones jurídicas mencionadas en esta Guía de Programa.

De existir una discrepancia entre estas guías y alguna ley o reglamento en ella mencionada, dichas disposiciones jurídicas prevalecerán sobre las guías. Igualmente, si el cualquier momento se enmendara alguna ley o reglamento mencionado en esta Guía de Programa, dichas enmiendas aplicarán sin necesidad de enmendarlas.

## **10.3 Guías Intersectoriales**

Algunos requisitos federales y locales se aplican a todos los Programas financiados por CDBG-DR. Estas Guías Intersectoriales cubren temas tales como el manejo financiero; la revisión ambiental; las normas laborales; la adquisición; la reubicación y vivienda justa, entre otros. Los requisitos descritos en las Guías Intersectoriales mencionadas anteriormente se aplican a todos los Programas descritos en el Plan de Acción inicial CDBG-DR de Vivienda y sus enmiendas. Consulte las Guías Intersectoriales que se encuentran en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov) para obtener más información.

## **10.4 Supervisión del Programa**

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

## **10.5 Cláusula de separabilidad**

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

**FIN DE LAS GUÍAS.**