



CDBG-MIT

GUÍAS DEL PROGRAMA

PROGRAMA DE MITIGACIÓN PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO

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

30 de mayo de 2025

V.6

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO
CDBG-MIT GUÍAS DEL PROGRAMA
PROGRAMA DE MITIGACIÓN PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES
CONTROL DE VERSIONES

NÚMERO DE VERSIÓN	FECHA DE REVISIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN
1	27 de enero de 2023	Versión original.
2	20 de junio de 2023	Esta versión incorpora secciones relacionadas con el Programa de Estudio de Techos Azules y con estructuras ubicadas en vías de inundación y llanuras aluviales de mayor riesgo. Otras revisiones menores están resaltadas en gris.
3	16 de abril de 2024	Esta versión incorpora secciones y lenguaje relacionados con la evaluación de estructuras de madera y el riesgo inherente de vientos huracanados, estándares mínimos para propiedades de reemplazo, propiedades pertenecientes a Vivienda y desarrollos residenciales, y otras revisiones generales. Todas las modificaciones realizadas en el documento están resaltadas en gris.
4	6 de noviembre de 2024	Esta versión incorpora secciones y lenguaje relacionados con la opción del solicitante de adquirir servicios de un agente de bienes raíces, así como el proceso de retiro voluntario para los solicitantes que no respondan a la Notificación de Pre-adjudicación. También se aclara el lenguaje sobre los servicios de obtención de título provistos por el Programa e incorpora la

cobertura del seguro de inundaciones. Además, se incorpora el aumento en la adjudicación máxima para Sistemas Fotovoltaicos y de Almacenamiento de Agua de acuerdo con el Plan de Acción. Todas las modificaciones en el documento aparecen resaltadas en gris.

5 28 de abril de 2025

Esta versión incorpora la sección de Divulgación de Oportunidades para Asistencia Futura. Información actualizada en secciones 27 y 39.1. Todas las modificaciones realizadas en el documento aparecen resaltadas en gris.

6 30 de mayo de 2025

Esta versión incorpora un aumento en el monto máximo otorgado para los vales de reubicación, así como modificaciones en la sección de los objetivos nacionales. Todas las enmiendas realizadas a lo largo del documento están resaltadas en gris.

Tabla de Contenido

1	Descripción general	10
2	Objetivo nacional	11
2.1	Criterios adicionales de los objetivos nacionales aplicables a los fondos MIT	13
3	Descripción del Programa	13
4	Uso permitido de los fondos	14
4.1	Actividades elegibles.....	14
4.2	Uso permitido de los fondos.....	16
4.3	Uso no permitido de los fondos	19
5	Solicitante - Satisfacción y servicio al cliente	20
6	Divulgación Orientada	21
6.1	Estudio de Techos Azules	22
6.2	Estructuras en zonas inundables, llanuras inundables de alto riesgo, o vulnerables a vientos huracanados	22
6.3	Divulgación de Oportunidades para Asistencia Futura.....	23
7	Admisión	24
7.1	Identificación del solicitante	25
7.2	Ciudadanía del solicitante	25
8	Elegibilidad del Programa	27
8.1	Tipo de propiedad.....	29
8.2	Condición y clasificación de la propiedad elegible para el Programa.....	30
8.3	Titularidad.....	30
8.3.1	Métodos alternativos para documentar la titularidad.....	31
8.4	Residencia principal	33
8.5	Verificación de ingresos y tamaño de la unidad familiar.....	36
8.5.1	Tamaño del hogar.....	36
8.5.2	Cálculo de los ingresos del hogar	36
8.5.3	Documentación requerida para la verificación de ingresos.....	38
8.5.4	Determinación Preliminar de Elegibilidad.....	39

8.6	Cubierta de seguro.....	39
8.6.1	Incumplimiento de la Ley de Reforma del Seguro Nacional contra Inundaciones.....	40
9	Duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés)	40
9.1	Financiamiento en exceso de duplicación de beneficios (DOB).....	41
10	Tasaciones	42
11	Evaluaciones de riesgos de la propiedad	42
11.1	Visita al lugar en la evaluación de riesgos de la propiedad.....	43
11.1.1	Evaluación de las condiciones de la infraestructura y del lugar.....	43
11.1.2	Evaluación de las condiciones estructurales exteriores.....	43
11.1.3	Evaluación de las condiciones estructurales interiores y de los sistemas ...	43
11.2	Evaluación de las condiciones ambientales.....	43
11.3	Información sobre cumplimiento y validación.....	44
11.4	Revisión ambiental documental.....	44
11.5	Informe de evaluación de riesgos de la propiedad y determinación inicial de la intención del proyecto	45
11.5.1	Trabajo en el lugar	47
11.5.2	Reconstrucción iniciada por el solicitante	48
11.5.3	Construcción formal.....	48
11.5.4	Construcción informal.....	49
12	Cambio de circunstancias y daños agravados.....	49
13	Revisión Ambiental	50
13.1	Nivel de Revisión Ambiental.....	53
13.1.1	Actividades exentas.....	53
13.1.2	Actividades categóricamente excluidas no sujetas al 24 C.F.R. § 58.5 (CENST) 53	
13.1.3	Actividades categóricamente excluidas sujetas al 24 C.F.R. § 58.5 (CEST) .	54
13.2	Actividades que requieren una evaluación ambiental	55
13.3	Manejo de llanuras aluviales	55

13.4	Revisión ambiental escalonada.....	58
13.5	Evaluaciones del peligro del plomo	59
13.6	Pruebas de Asbesto	62
14	Tipos de adjudicación del Programa	63
14.1	Reparación y reacondicionamiento	63
14.2	Adjudicación para reconstrucción	65
14.3	Opción de adjudicación para la reconstrucción elevada.....	66
14.4	Adjudicación para reubicación.....	67
14.5	Estándares mínimos para propiedades de reemplazo	70
15	Estructuras de Unidades de Vivienda Adjuntas (AHUS, por sus siglas en inglés)	70
15.1	Consideraciones para la adjudicación de estructuras de unidades de vivienda adjuntas	71
15.2	Propietario único de una AHUS / Fuera de la llanura aluvial (SO/OF)	75
15.2.1	Adjudicación para reparación/reacondicionamiento	76
15.2.2	Adjudicación para reconstrucción.....	76
15.2.3	Adjudicación para reubicación	76
15.3	Propietario único de una AHUS / dentro de la llanura aluvial (SO/WF)	77
15.3.1	Adjudicación para reparación/reacondicionamiento	77
15.3.2	Adjudicación para reubicación	77
15.3.3	Adjudicación para la reconstrucción elevada.....	78
15.4	Múltiples titulares de una AHUS dentro o fuera de la llanura aluvial (MO/OF, MO/WF, por sus siglas en inglés)	78
15.4.1	Adjudicación para reparación/reacondicionamiento	78
15.4.2	Adjudicación para reconstrucción.....	79
15.4.3	Adjudicación para reubicación	79
16	Tamaño de las unidades para reconstrucción y reubicación y excepciones...	80
17	Estándares de construcción ecológica	85
18	Acomodos razonables para la accesibilidad.....	87

19	Propiedades históricas	87
20	Límites de adjudicación	88
21	Adjudicaciones y requisitos	90
21.1	Requisitos del periodo de titularidad y ocupación.....	90
21.2	Reunión previa a la adjudicación	92
21.3	Requisitos de adjudicación para reparación/reacondicionamiento o reconstrucción 93	
21.3.1	Temas relativos a los permisos de construcción.....	93
21.3.2	Requisitos para la adjudicación por reubicación.....	95
21.3.3	Gravámenes	95
21.3.4	Asuntos relacionados con el título	96
21.4	Adquisición de la propiedad del solicitante	97
21.4.1	Tasación de la propiedad con riesgo evaluado.....	98
21.4.2	Demolición y mantenimiento de las propiedades adquiridas.....	98
21.4.3	Asesoramiento en materia de vivienda – Educación para los titulares de vivienda	99
21.4.4	Opciones de reubicación.....	99
21.4.5	Propiedades del Departamento de la Vivienda y Desarrollos Residenciales 101	
21.4.6	Asistencia para la reubicación.....	101
21.4.7	Cierre de bienes raíces	102
21.5	Subrogación de fondos.....	104
21.5.1	Reembolso/Recuperación	104
21.6	Asistencia para la reubicación opcional.....	105
22	Obras de construcción del Programa.....	106
22.1	Gerentes de construcción.....	106
22.1.1	Asignaciones de gerentes de construcción.....	107
22.2	Cumplimiento de códigos, reglamentos y permisos.....	108
22.3	Razonabilidad de los costos.....	110

22.4	Rentabilidad y viabilidad	111
22.5	Titulares de vivienda que permanecen en la propiedad durante la construcción...	112
22.6	Requisitos de implementación de las obras de reparación y reacondicionamiento 114	
22.6.1	Alcance	114
22.7	Requisitos de implementación de las obras de reconstrucción	114
22.7.1	Alcance	114
22.7.2	Orden de trabajo y requisitos	116
22.8	Reubicación – Requisitos de implementación para la compra de viviendas existentes	116
22.8.1	Alcance	116
22.8.2	Orden de trabajo y requisitos	117
22.8.3	Cambios al alcance del trabajo	117
22.9	Inspecciones de progreso	118
22.10	Desembolsos	118
22.11	Garantías y reclamaciones	119
23	Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA)	120
24	Seguro de inundación	122
25	Retiro voluntario	123
26	Ausencia de respuesta por parte de los solicitantes	124
27	Solicitud de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa	125
27.1	Solicitud de Reconsideración al Programa	125
27.2	Solicitud de Revisión Administrativa	126
28	Cierre de solicitudes	127
29	Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación (URA)	128
30	Ley de Equidad en la Vivienda y Promoción Afirmativa de la Equidad de Vivienda 130	
31	Disposiciones generales	131
31.1	Ámbito de aplicación de las Guías del Programa	131

31.2	Enmiendas a las Guías del Programa.....	132
31.3	Áreas afectadas por desastres	132
31.4	Extensión de plazos	132
31.5	Periodos de tiempo establecidos.....	133
31.6	Notificaciones escritas.....	133
31.7	Conflicto de interés	133
31.8	Participación ciudadana	135
31.9	Quejas ciudadanas.....	136
31.10	Anti-fraude, desperdicio, abuso o malversación	137
31.11	Leyes y reglamentos relacionados.....	139
31.12	Guías intersectoriales.....	139
32	Supervisión del Programa	140
33	Cláusula de separabilidad	140

1 Descripción general

El Programa de Mitigación para Viviendas Unifamiliares (**Programa SFM** o **Programa**) proporcionará asistencia de mitigación a los hogares que se enfrenten a una amenaza inmediata.¹ La Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (**FEMA**, por sus siglas en inglés) define la amenaza inmediata como la amenaza de daños adicionales o destrucción por un suceso que razonablemente se puede esperar que ocurra en un plazo de cinco (5) años. Muchos hogares de Puerto Rico se enfrentan a este riesgo de amenaza inmediata, sobre todo debido a los efectos de los sucesivos desastres naturales ocurridos a través de los años. Como primer paso antes de iniciar las actividades de mitigación, el Programa SFM llevará a cabo una evaluación de riesgos de la propiedad para determinar la gravedad de la amenaza inmediata como necesidades de mitigación no satisfechas² para los solicitantes del Programa. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (**HUD**, por sus siglas en inglés) define la mitigación como:

*“...aquellas actividades que aumentan la resiliencia frente a los desastres y reducen o eliminan el riesgo a largo plazo de pérdida de vida, lesiones, daños y pérdidas de bienes, sufrimiento y dificultades, al disminuir el impacto de futuros desastres”.*³

El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**) reconoce que, pese a los retos que enfrenta Puerto Rico para recuperarse de eventos desastrosos, existen muchas oportunidades para instituir verdaderas medidas de mitigación que protejan a los solicitantes de futuros riesgos y beneficien a nuestras comunidades más vulnerables.

¹ Definición de amenaza inmediata, según FEMA, de conformidad con 44 C.F.R. § 206.221 (c): <https://www.ecfr.gov/current/title-44/chapter-I/subchapter-D/part-206/subpart-H/section-206.221>

² El Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación de Viviendas de CDBG-DR (Programa R3) se concentró en abordar las necesidades no satisfechas relacionadas con los huracanes Irma y María. El Programa SFM amplía la oportunidad de abordar múltiples riesgos, basándose en desastres naturales anteriores, no solo huracanes. El solicitante elegible a quien se identifique la necesidad de mitigar o reducir el riesgo de pérdida de vida o propiedad, podrá recibir asistencia del Programa SFM. Sin embargo, para propósitos de SFM, el término “necesidades de mitigación no satisfechas” no debe confundirse con el objetivo nacional de Mitigación de Necesidades Urgentes.

³ Aviso del Registro Federal, Vol. 84, Núm. 169 (20 de agosto de 2019), 84 FR 45838.

2 Objetivo nacional

Todos los proyectos del Programa SFM deben cumplir uno (1) de los objetivos nacionales de HUD aplicables a CDBG-MIT, que figuran en 24 C.F.R. § 570.483 o de otro modo establecido mediante exención o requisito alternativo publicado en el Registro Federal Vol. 84, Núm. 169 (20 de agosto de 2019), 84 FR 45838, 45839. El objetivo nacional seleccionado debe corresponder a una actividad elegible de HUD, según definida por la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (**HCDA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, 42 U.S.C. § 5305. Estas se pueden encontrar en la sección de **Actividades Elegibles** de estas Guías.

Las actividades del Programa serán evaluadas de acuerdo con uno (1) de los siguientes objetivos nacionales:

- (1) Vivienda LMI (**LMH**, por sus siglas en inglés) que beneficien a personas con ingresos bajos y moderados (**LMI**, por sus siglas en inglés)⁴; es decir, ingresos por debajo del 80% del Ingreso Familiar Medio del Área (**AMFI**, por sus siglas en inglés). Esto se valida mediante la recopilación de información sobre la composición del hogar y los ingresos. (24 C.F.R. § 570.483 (b)(3)).
 - Para CDBG-MIT, HUD estableció un requisito alternativo para incluir los dos nuevos criterios de objetivos nacionales de LMI para las compras (“buyouts”) (**LMB**, por sus siglas en inglés) y los incentivos de vivienda (**LMHI**, por sus siglas en inglés) que benefician a los hogares de LMI. Para que una adjudicación de compra o incentivo de vivienda cumpla los

⁴ Las personas con ingresos bajos a moderados son aquellas cuyos ingresos no superan el nivel de “ingresos moderados” (80% del Ingreso Familiar Medio del Área, ajustado al tamaño de la familia) establecido por el Gobierno Federal para los Programas de Vivienda asistidos por el HUD. Registro Federal Vol. 86, Núm. 3, (6 de enero de 2021), 86 FR 569, Sección V.B, que dice: “A fin de garantizar la consistencia con el uso de los fondos CDBG-DR que se rigen por los límites de ingresos alternativos autorizados por el Departamento, el Departamento ha extendido los ajustes de los límites de ingresos de la notificación del 14 de agosto de 2018 a todos los fondos CDBG-DR asignados bajo las Leyes Públicas 115-56, 115-123 y 116-20 y a los fondos CDBG-MIT asignados a Puerto Rico para actividades de mitigación bajo la Ley Pública 115-123. En virtud de esta extensión, Puerto Rico puede utilizar estos límites de ingresos alternativos a la hora de determinar si las actividades realizadas con fondos CDBG-DR o CDBG-MIT satisfacen los criterios del objetivo nacional de CDBG de beneficiar a las personas de ingresos bajos y moderados”. Las tablas de ingresos aplicables cambian cada año y son publicadas en la página web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano en: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/cdbg-income-limits.html#2022>

nuevos objetivos nacionales LMB y LMHI, los recipientes deben demostrar lo siguiente:

- (a)** Los fondos CDBG-MIT se han destinado a una actividad elegible que beneficia a los hogares LMI proveyendo asistencia para su traslado desde zonas de alto riesgo. Las siguientes actividades deberán cumplir estos criterios y también los criterios de elegibilidad de los avisos que rigen el uso de los fondos CDBG-MIT:
- Compra LMI (LMB). Cuando los fondos CDBG-MIT se utilizan para una adjudicación de compra para adquirir una vivienda perteneciente a un hogar LMI que reúna los requisitos, si la cantidad de la adjudicación (incluida la asistencia opcional para la reubicación) es superior al valor justo en el mercado posterior al desastre (actual) de dicha propiedad.
 - Incentivo de vivienda LMI (LMHI). Cuando los fondos CDBG-MIT se utilizan para la adjudicación de un incentivo de vivienda, vinculado a compras voluntarias u otro tipo de adquisición voluntaria de una vivienda perteneciente a un hogar LMI que reúna los requisitos, y el incentivo de vivienda tiene como fin el traslado fuera de la llanura aluvial afectada o a una zona de menor riesgo; o cuando el incentivo de vivienda tiene como fin la provisión o mejora de estructuras residenciales que, una vez terminadas, serán ocupadas por un hogar LMI.
- (b)** Se considerará que las actividades que cumplan los criterios anteriores benefician a personas LMI, a menos que exista evidencia sustancial que demuestre lo contrario. Todas las actividades que cumplan los criterios de los objetivos nacionales recientemente establecidos contarán para el cálculo del beneficio global de LMI de un recipiente de fondos CDBG-MIT.⁵
- (2)** Mitigación de Necesidades Urgentes (**UNM**, por sus siglas en inglés) - benefician a hogares con un AMFI superior al ochenta por ciento (80%). Además, debido a las disposiciones de 24 C.F.R. § 570.483(d) y § 570.208(c) no se aplican en 84 FR 45838, 45857, V.A.13.C. y se sustituyen por un requisito alternativo, la actividad debe atender (i) los riesgos actuales y futuros identificados en la Evaluación de las Necesidades de Mitigación del Plan de

⁵ 84 FR 45838.

Acción para las Áreas Más Impactadas y Afectadas (**MID**, por sus siglas en inglés);⁶ y (ii) dar lugar a una reducción mensurable y verificable del riesgo de pérdida de vidas y bienes.

- Los solicitantes que inicialmente se determinan como elegibles bajo el Objetivo Nacional LMI, pero cuyo ingreso aumenta después de dicha determinación, aún pueden recibir asistencia bajo el Objetivo Nacional de UNM, si su ingreso actual se encuentra entre el 81% y el 120% del Ingreso Medio del Área (**AMI**, por sus siglas en inglés).

2.1 Criterios adicionales de los objetivos nacionales aplicables a los fondos MIT

Las disposiciones de 24 C.F.R. § 570.483(e) y § 570.208(d) se modifican mediante un requisito alternativo para añadir condiciones según se especifica en 84 FR 45838, 45856, sección V.A.13.a. *Criterios adicionales aplicables a todas las actividades de mitigación financiadas con fondos CDBG-MIT*. Para cumplir un objetivo nacional, todas las actividades CDBG-MIT deben cumplir requisitos alternativos adicionales detallados en 84 FR 45838, 45857.

3 Descripción del Programa

Los objetivos y requisitos nacionales de HUD antes mencionados ayudan al Programa a darle forma a sus objetivos más críticos para una aplicación satisfactoria. Principalmente, el programa pretende garantizar que se atiendan las necesidades de mitigación no satisfechas de los hogares con ingresos muy bajos, bajos y moderados dentro de las comunidades más impactadas y afectadas⁷ de Puerto Rico. De este modo, el Programa disminuirá el impacto de futuros desastres y aumentará la resiliencia⁸ de Puerto Rico al resolver las necesidades no satisfechas de mitigación en toda la isla.

⁶ Esto debe vincularse a la Evaluación de Necesidades de Mitigación Basada en Riesgos del Plan de Acción CDBG-MIT de Vivienda.

⁷ HUD identificó todas las jurisdicciones municipales de Puerto Rico como MID, a través del Registro Federal Vol. 85, Núm. 17 (27 de enero de 2020), 85 FR 4676.

⁸ La resiliencia puede definirse en este contexto como la capacidad o habilidad para recuperarse rápidamente de las dificultades de futuros riesgos y desastres naturales.

Al establecer estas prioridades, Vivienda diseñó el Programa SFM para minimizar el riesgo de desplazamiento. Los solicitantes elegibles vulnerables a uno de los riesgos principales⁹ pueden cualificar para la asistencia del Programa para satisfacer sus necesidades de mitigación no satisfechas, que se cualifican además mediante la evaluación de riesgos de la propiedad. Parte de las actividades de mitigación del Programa incluyen la instalación de sistemas resilientes de energía solar y de abastecimiento de agua.

A través de la evaluación de riesgos de la propiedad, las propiedades de los solicitantes serán calificadas como: bajo amenaza inmediata, inhabitables o situadas en una zona de alto riesgo con el fin de establecer la intención inicial del proyecto de: reparación/reacondicionamiento, reconstrucción o reubicación.

4 Uso permitido de los fondos

4.1 Actividades elegibles

Esta sección establece los usos elegibles de los fondos CDBG-MIT para el Programa.

- La Sección 105(a)(1) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, según enmendada, 42 U.S.C. § 5305, autoriza las actividades elegibles que incluyen la adquisición de bienes inmuebles que se utilizarán para fines públicos.
- La Sección 105(a)(2) autoriza la adquisición, construcción, reconstrucción o instalación (incluidas las características de diseño y las mejoras con respecto a dicha construcción, reconstrucción o instalación que promuevan la eficiencia energética) de obras públicas, instalaciones (excepto edificios para el funcionamiento general del Gobierno) y mejoras del sitio o de otro tipo.
- La Sección 105(a)(4) establece como uso elegible de los fondos la "limpieza, demolición, eliminación, reconstrucción y rehabilitación (incluida la rehabilitación que promueva la eficiencia energética) de edificios y mejoras (incluida la asistencia provisional y la financiación de la adquisición pública o privada para la reconstrucción o rehabilitación, y la reconstrucción o

⁹ Plan de Acción CDBG-MIT de Vivienda: Programa de Mitigación para Viviendas Unifamiliares; Necesidades con Base en los Riesgos.

rehabilitación de propiedades privadas, incluida la renovación de edificios escolares cerrados”).

- La Sección 105(a)(7) establece como actividad elegible “la enajenación (mediante venta, donación de arrendamiento o de otro modo) de cualquier bien inmueble adquirido en virtud de este título o su retención para fines públicos”.
- La Sección 105(a)(8) permite la prestación de servicios públicos, incluidos, entre otros, los relacionados con el empleo, la prevención de delitos, el cuidado de los niños, la salud, la drogadicción, la educación, la conservación de la energía, el bienestar o las necesidades recreativas, si dichos servicios no han sido prestados por la unidad de gobierno local general.
- La Sección 105(a)(11) permite los pagos y la asistencia para la reubicación de personas, familias, negocios, organizaciones y operaciones agrícolas desplazadas, cuando el recipiente lo considere apropiado.
- La Sección 105(a)(15) establece como actividad elegible la asistencia a entidades que reúnan los requisitos para llevar a cabo proyectos de revitalización de barrios, desarrollo económico comunitario y conservación de la energía.
- Sección 105(a)(20) permite los servicios de asesoramiento en materia de vivienda, en relación con la asistencia para el alquiler basada en el inquilino (“tenant-based”) y los proyectos de vivienda asequible respaldados por el Título II de la Ley Nacional de Vivienda Asequible Cranston-González (Programa de Asociaciones para Inversión en Vivienda HOME), auditoría energética, preparación de especificaciones de trabajo, tramitación de préstamos, inspecciones, selección de inquilinos, manejo de la asistencia para el alquiler basada en el inquilino y otros servicios relacionados con la asistencia a propietarios, inquilinos, contratistas y otras entidades, que participen o pretendan participar en actividades de vivienda respaldadas por el Título II de la Ley Nacional de Vivienda Asequible Cranston-González.
- Sección 105(a)(24) permite asistencia para la adquisición de vivienda destinada a facilitar y ampliar la adquisición de vivienda entre las personas de

LMI (con la salvedad de que dicha asistencia no se considerará un servicio público para efectos de la Sección 105(a)(8) si se utiliza para lo siguiente:

- subvencionar las tasas de interés y las cantidades del principal de las hipotecas para los compradores LMI de viviendas;
- financiar la adquisición por parte de compradores LMI de viviendas que estén ocupadas por los propios compradores;
- adquirir garantías para la financiación hipotecaria obtenida por compradores LMI a través de prestamistas privados (salvo que las cantidades recibidas en el marco de este título no pueden utilizarse en virtud de este subpárrafo para garantizar de forma directa tal financiación hipotecaria y que los recipientes bajo este título no puedan proveer de forma directa tales garantías);
- proveer hasta el cincuenta por ciento (50%) de cualquier pago inicial exigido a los compradores de LMI; o
- pagar los gastos de cierre razonables (normalmente asociados a la compra de una vivienda) en los que incurran los compradores de LMI.

4.2 Uso permitido de los fondos

En función de lo anterior, a continuación, se indican los **usos elegibles de los fondos** para las actividades de reparación/reacondicionamiento, reconstrucción o reubicación efectuadas por el Programa. Estas actividades no se interpretarán como la totalidad de las actividades elegibles y la lista puede estar sujeta a cambios adicionales.

- Evaluaciones de costos, remediación y/o reducción de contaminantes conocidos o sospechosos que afectan al medio ambiente y a la salud, tales como:
 - Material que contiene asbestos (**ACM**, por sus siglas en inglés).
 - Pintura con base de plomo (**LBP**, por sus siglas en inglés).
 - Materiales a base de plomo (**LBM**, por sus siglas en inglés).
 - Material peligroso y/o eliminación de contaminantes tóxicos.
- Estudios de campo, planos de construcción, informes geotécnicos, estudios hidrológicos e hidráulicos (**HH**, por sus siglas en inglés), estudios de elevación

del terreno, diseños de construcción, especificaciones técnicas y cualquier otro estudio, informe, diseño y requisito de las agencias de permisos para evaluar y/o realizar las actividades elegibles.

- Demolición, reutilización, reciclaje y disposición de estructuras, mejora del emplazamiento y otros elementos.
- Trabajos de obra como excavación, desmonte, nivelación, cubiertas/mallas para el control de la erosión, permacultura, muros de contención, retención, muros de detención, cunetas, entre otros.
- Costo de mano de obra, materiales, reemplazo e instalación de mejoras al sitio cuando sean incidentales a otras actividades de construcción (incluyendo, pero no limitándose al reemplazo de paisajes, aceras, caminos de entrada, bordillos, cunetas, losas, entre otros).
- Costo de mano de obra, materiales, instalaciones, suministros, acabados y otros gastos necesarios para una actividad de construcción residencial. Esto incluye, pero no se limita a, reacondicionamiento estructural, protección contra inundaciones, protección contra el viento, medidas estructurales y de estabilización del suelo, entre otras.
- Instalación de ventanas, puertas y otros componentes del edificio resistentes a las tormentas y a los impactos y de bajo consumo energético.
- Instalación de detectores de monóxido de carbono, detectores de humo, cerraduras de pestillo y otros elementos de protección de la salud, la seguridad, el bienestar, la vida y la propiedad.
- Adquisición de equipo esencial e instalación que incluye, pero no se limita a, calentadores de agua solares/de gas/eléctricos de bajo consumo, estufas de gas o eléctricas, neveras, abanicos de techo e instalaciones de luz para promover la eficiencia energética.
- Productos y mejoras necesarios para aumentar la resiliencia y el uso eficiente de la energía, el agua y las aguas residuales. Esto incluye, pero no se limita a, los sistemas fotovoltaicos (**PV**, por sus siglas en inglés) con baterías de reserva para cargas críticas y los sistemas de almacenamiento de agua (**WSS**, por sus siglas en inglés), entre otros.
- Instalación de materiales y/o componentes resistentes al moho.

- Costos asociados a las unidades de vivienda adjuntas (**AHUS**, por sus siglas en inglés) y a los componentes estructurales críticos compartidos (**SSCC**, por sus siglas en inglés)¹⁰.
- Costos de conexión de estructuras residenciales a los sistemas de distribución de electricidad, agua y saneamiento existentes.
- Costo de instalación de pozos de agua, sistemas de campos de drenaje séptico, sistemas de retención séptica, unidades de tratamiento aeróbico y otros sistemas sépticos alternativos que podrían reducir los gastos y el mantenimiento del solicitante.
- Reparación/reacondicionamiento de una estructura de forma similar a la existente (podrían permitirse desviaciones para el cumplimiento de códigos, requisitos de construcción ecológica, seguridad, acomodos razonables o modificaciones y otros).
- Reconstrucción de la unidad de acuerdo con la composición del hogar (no es requerido que una unidad reconstruida contenga el mismo número de habitaciones que la unidad existente).
- Construcción de parques para actividades recreativas al aire libre; aparcamientos sin acondicionar y sin pavimentar; zonas de amortiguación; y otros usos.
- Adquisición de propiedades que se destinarán y mantendrán como espacios abiertos para la conservación de las funciones naturales de las llanuras aluviales, la restauración de otros ecosistemas y el manejo de los humedales.
- Costo para eliminar las barreras arquitectónicas que restringen la movilidad y la accesibilidad para proveer acomodos razonables o modificaciones.
- Costos asociados para facilitar a los solicitantes elegibles mudanza, almacenamiento y/o asistencia para la reubicación opcional (**ORA**, por sus siglas en inglés).

¹⁰ Para asistir a una unidad de vivienda dentro de AHUS, el Programa podría tener que ejecutar mejoras a SSCC que no se encuentren únicamente o en absoluto dentro de la residencia principal del solicitante. Puede haber situaciones en las que el Programa necesite impactar otras unidades de vivienda dentro de una AHUS.

- Costos asociados para otorgar a los solicitantes elegibles fondos para cumplir con la Ley de Asistencia Uniforme para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (**URA**, por sus siglas en inglés).
- Actividades necesarias para cumplir los requisitos de las propiedades residenciales en distritos o zonas históricos y/o con valor o significado histórico.
- Actividades necesarias para cumplir los requisitos en zonas de interés arqueológico y/o valor arqueológico.
- Costos de personal y gastos relacionados requeridos para esfuerzos de divulgación, actividades de admisión y elegibilidad, estudios y evaluaciones que incluyen, pero no se limitan a, evaluaciones de riesgo de la propiedad, registros de revisión ambiental, evaluaciones eléctricas, de energía, de consumo de agua y de sistemas sanitarios, evaluaciones/informes técnicos, alcances del trabajo, determinación de la intención inicial del proyecto, notificaciones del Programa, preparación y evaluación de documentos de construcción, presentación de productos, inspecciones de progreso, inspecciones previas a la compra de propiedades de reemplazo, asesoría en vivienda, investigaciones de títulos, escrituras notariales, registro de propiedades y otros servicios para asistir a solicitantes, inquilinos y entidades elegibles de acuerdo con las actividades elegibles del Programa.

4.3 Uso no permitido de los fondos

A continuación, se enumeran los **usos no elegibles de los fondos** o actividades del Programa. Estas actividades no deben interpretarse como la totalidad de las actividades no elegibles y la lista puede estar sujeta a cambios adicionales:

- Desembolso de fondos del Programa que incurran en los costos asociados de mano de obra, materiales, instalaciones, suministros, acabados y otros gastos necesarios para llevar a cabo una actividad de construcción para un solicitante y/o propiedad que no sean elegibles.
- Cualquier trabajo en una vivienda secundaria.

- Cualquier trabajo en una casa de lujo¹¹.
- Actividades de reparación/reacondicionamiento, reconstrucción o elevación en la vía de inundación.
- Creación de una unidad de vivienda adicional a la unidad principal de un solicitante elegible.
- Ampliación de una estructura existente, a menos que sea necesario para cumplir con los códigos de construcción, o acomodos razonables y/o necesidades de modificación.
- Cualquier trabajo en una estructura secundaria o complementaria, como almacenes, cobertizos, garajes independientes, etc., a menos que sea estrictamente necesario para llevar a cabo las actividades elegibles del Programa.
- Costos de equipos, mobiliario u otros bienes muebles que no formen parte integral de una estructura. Esto incluye, pero no se limita a, lavaplatos, lavadora y secadora de ropa, entre otros.
- Compra de herramientas, equipos, mobiliario, ropa, otros artículos similares o bienes personales.
- Compra o instalación de artículos de lujo, como piscinas, jacuzzis, asadores, elementos de jardinería, cubiertas y terrazas¹², suelos de mármol, encimeras de granito, cuarzo y/o porcelana y otros.
- El valor del esfuerzo del titular de vivienda para reparar/reacondicionar su propiedad.

5 Solicitante – Satisfacción y servicio al cliente

Los Gerentes del Programa, los Gerentes de Construcción (incluyendo a los subcontratistas), los Manejadores de Casos, los servicios de asesoría de vivienda y

¹¹ Los fondos CDBG-MIT no están destinados a financiar viviendas de lujo. Los proyectos deben presentar un diseño modesto y facilitar viviendas decentes, seguras e higiénicas a los hogares de LMI o con UNM. Las casas de lujo suelen ser propiedades con características exclusivas, servicios de lujo (por ejemplo, jacuzzis y saunas), materiales de primera calidad como acabados interiores de alta gama (por ejemplo, mostradores de mármol) y artículos de lujo o de "calidad no estándar".

¹² En algunos casos, los garajes, las cubiertas y las terrazas pueden necesitar alguna mejora únicamente para preservar la propiedad de la erosión del suelo o del deterioro estructural.

cualquier personal o representante del Programa son parte integral del éxito del Programa. Estos deberán trabajar en armonía para proveer a los solicitantes del Programa SFM los más altos estándares de servicio al cliente. Se espera que se comuniquen de forma profesional, ordenada y respetuosa, lo que puede incluir, entre otras cosas, la comunicación en persona, por teléfono y por diversos medios digitales. La satisfacción del solicitante-cliente es la máxima prioridad de Vivienda y sus representantes; una mala conducta puede requerir medidas adicionales.

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

6 Divulgación Orientada

El Programa pondrá en marcha esfuerzos de divulgación orientados para contactar a los potenciales solicitantes elegibles utilizando la información recopilada del Estudio de Toldos Azules de Vivienda CDBG-DR y de otros programas CDBG-DR.¹³ Además, se realizarán esfuerzos de divulgación para los posibles solicitantes identificados por el Programa como ubicados en zonas de alto riesgo. Como parte de estos esfuerzos, el Programa se comunicará con estos potenciales solicitantes a través de correo certificado, correo electrónico, teléfono, visitas o plataformas de agencias gubernamentales. Cuando las iniciativas de comunicación mencionadas anteriormente no resulten viables, el Programa realizará cualquier otro esfuerzo razonable. Además, el Programa proveerá información a los potenciales solicitantes sobre la descripción general del Programa, su objetivo, descripción, requisitos de participación y elegibilidad. Los Manejadores de Casos del Programa ayudarán al solicitante a completar el proceso de admisión en inglés o español a través del Sistema de Registro de Manejo de Subvenciones de Vivienda.

¹³ Miles de hogares recibieron toldos azules de FEMA inmediatamente después de los huracanes Irma y María. A pesar de que se han presentado algunos casos activos de toldos azules al Programa R3 de CDBG-DR, un estudio geoespacial suplementario realizado en 2021 indica la posibilidad de que queden 18,000 o más viviendas con toldos azules. A base de esta información, Vivienda ha diseñado una campaña de divulgación específica para implementar soluciones de vivienda unifamiliar y asistir a esta población de solicitantes potenciales.

6.1 Estudio de Techos Azules

En el 2021, Vivienda realizó un análisis geoespacial utilizando imágenes aéreas para ubicar viviendas afectadas por los huracanes Irma y María que aún tenían toldos azules. A través de un estudio posterior y esfuerzos de divulgación, Vivienda visitó estas estructuras y realizó una inspección visual. De las visitas, vivienda registró el nivel de daño observado en cada estructura (daño grave, daño moderado–en riesgo, daño moderado–estable y daño leve) y luego las clasificó en las siguientes categorías.

- **Techo azul:** Viviendas con toldo azul confirmado.
- **Daño severo:** Viviendas con daños severos a la propiedad por un evento de desastre reciente, incluyendo hogares destruidos e inhabitables.
- **Amenaza inminente:** Viviendas que han sufrido daños significativos como consecuencia de un desastre reciente y que corren el riesgo de amenaza de daños o destrucción adicional a causa de un desastre futuro que se prevé ocurra en un plazo de cinco (5) años.
- **Daños Leves en Techo:** Propiedades con poco o ningún daño restante y estructuras no elegibles.

El Programa CDBG-DR de Reparación Reconstrucción o Reubicación (**Programa R3**) contactará y ofrecerá asistencia a los hogares que tengan toldos azules según el estudio. Por otra parte, el Programa SFM contactará y asistirá a los hogares cuya estructura se considere que ha sufrido **daños graves** o supone una **amenaza inmediata**.

6.2 Estructuras en zonas inundables, llanuras inundables de alto riesgo,¹⁴ o vulnerables a vientos huracanados

Vivienda también ofrecerá asistencia a los siguientes hogares:

- Hogares ubicados en una vía inundable designada, según el último Mapa de Tasas de Seguro contra Inundaciones (**FIRM**, por sus siglas en inglés) o Mapa

¹⁴ Vivienda considera zonas inundables de alto riesgo aquellas en las que la diferencia entre el nivel de referencia del suelo y la elevación de inundación base es superior a ocho (8) pies verticales y en las que, en caso de inundación grave, la estructura sea una pérdida total y no se pueda acceder a los ocupantes hasta que descienda el nivel del agua.

Preliminar de Tasas de Seguros contra Inundaciones (**PFIRM**, por sus siglas en inglés) disponible.

- Hogares situados en una llanura inundable de alto riesgo donde se prevé que el nivel de la inundación alcance los ocho (8) pies.
- Hogares que ocupan estructuras de madera o material mixto en todo Puerto Rico.
 - Para identificar estas estructuras, Vivienda trabajará y recibirá el apoyo de los funcionarios electos locales y utilizará los datos del CRIM.
 - El Programa procurará ayudar a los hogares más necesitados identificando las estructuras de madera y mixtas en condiciones irreparables o en riesgo de vientos huracanados. Además, el Programa procurará ayudar a las estructuras que puedan reconstruirse en el lugar.

Vivienda desarrollará estrategias de divulgación orientadas para llegar a estos solicitantes y ofrecerles ayuda para reubicación fuera de estas zonas de alto riesgo. El Programa anticipa que, en algunas instancias, la asistencia de reparación y de reconstrucción elevada razonable estará prohibida por regulación federal o se considerará no viable debido a los requisitos físicos de elevación.

Vivienda también dará prioridad a la reubicación de comunidades o áreas que no estén situadas en estas zonas específicas cuando un funcionario local o una junta municipal haya declarado, mediante una resolución formal, que existe un riesgo inminente para la seguridad de los ocupantes de estructuras residenciales situadas dentro de la zona. Una vez reubicados estos hogares, se espera que los municipios se comprometan a adquirir la propiedad al dueño (o a Vivienda) y a dedicar la zona a espacio verde permanente prohibiendo alguna reurbanización futura.

6.3 Divulgación de Oportunidades para Asistencia Futura

Tras el cierre del período de solicitud del Programa R3 de los fondos CDBG-DR en 2020, Vivienda abrió una Lista de Oportunidades para Asistencia Futura. Esta lista incluye varios miles de registros de personas que se inscribieron en espera de que se reabriera el período de solicitud, con el fin de recibir asistencia para la reparación, reconstrucción o reubicación de sus propiedades.

En la medida que los fondos estén disponibles, el Centro de Llamadas de Vivienda se comunicará con las personas registradas en la lista siguiendo el orden en que se anotaron, hasta que el Programa alcance su capacidad máxima. El Centro de Llamadas llevará a cabo una evaluación inicial para confirmar el interés de la persona, identificar necesidades no satisfechas y verificar la titularidad de la propiedad o el interés propietario. Una vez confirmado el interés y el cumplimiento de los criterios iniciales de evaluación, los Gerentes del Programa contactarán al posible solicitante para iniciar el proceso de admisión.

7 Admisión

Los solicitantes deberán completar un proceso de admisión al Programa y aportar documentación de apoyo para la validación de la identidad, la evaluación de la titularidad de la propiedad, la verificación de ingresos, la revisión de duplicación de beneficios y otras cuestiones para llevar a cabo un proceso de revisión de elegibilidad. Toda la documentación remitida por el solicitante debe ser válida en el momento de su presentación.

Los manejadores de casos estarán disponibles en las oficinas principales del Programa, en los centros de admisión adicionales, en persona, por teléfono y por correo electrónico para asistir al solicitante a lo largo del proceso de admisión y responder a las preguntas que pueda tener. Ocasionalmente, puede ser necesario que los representantes del Gerente del Programa realicen visitas a las propiedades de los solicitantes para obtener la documentación necesaria y las autorizaciones correspondientes. Sin embargo, la mayor parte de las comunicaciones con los solicitantes serán estandarizadas para asegurar que reciban actualizaciones oportunas y precisas sobre sus solicitudes. Los métodos de comunicación dentro del Programa incluyen, entre otros, el sitio web de CDBG-MIT, llamadas telefónicas, correo electrónico y postal. El Programa documentará todas las comunicaciones e interacciones en el Sistema de Manejo de la Subvención de Vivienda.

7.1 Identificación del solicitante

Como parte del proceso de admisión al Programa, todos los solicitantes y miembros de la unidad familiar deberán presentar documentación que acredite su identidad. Esta documentación puede incluir, entre otras cosas, lo siguiente:

- Identificación con foto emitida por el gobierno (federal o estatal);
- Licencia de conducir;
- Pasaporte;
- Tarjeta de identificación militar;
- Certificado de nacimiento; o
- Certificado de naturalización o tarjeta de residente permanente.

Los certificados de nacimiento solo pueden utilizarse como prueba de identificación para los miembros del hogar solicitante menores de dieciocho (18) años. Los solicitantes adultos o miembros del hogar deben presentar un documento de identificación con foto.

7.2 Ciudadanía del solicitante

Solo son elegibles para recibir asistencia los ciudadanos de los EE. UU., los nacionales no ciudadanos y los extranjeros calificados, según se definen en la siguiente tabla:

Condición	Definición
Ciudadano de los EE.UU.	Una persona nacida en uno de los 50 estados, el Distrito de Columbia, Puerto Rico, Guam, las Islas Vírgenes de los EE.UU. o las Islas Marianas del Norte; una persona nacida fuera de los EE.UU. de al menos un progenitor estadounidense; o un ciudadano naturalizado.

Condición	Definición
Nacional no ciudadano	<p>Una persona nacida en un territorio no incorporado de los EE.UU. (por ejemplo, Samoa Americana o la isla de Swain) en o luego de la fecha en que EE.UU. adquirió el territorio; una persona cuyos padres son nacionales no ciudadanos de los EE.UU. 8 U.S.C.A. § 1408.</p> <p>Todos los ciudadanos de los EE. UU. son nacionales de los EE. UU.; no obstante, no todos los nacionales de los EE. UU. son ciudadanos de los EE. UU.</p>
Extranjero calificado	<ul style="list-style-type: none"> - Residente legal permanente (titular del permiso de residencia o “green card”), bajo la Ley de Inmigración y Nacionalidad (INA, por sus siglas en inglés), 8 U.S.C.A. Capítulo 12; - Un asilado, un refugiado o un extranjero cuya deportación esté en suspenso, bajo la INA; - Un extranjero en libertad condicional en los EE.UU. por al menos un año, de acuerdo con la INA; - Un extranjero al que se ha concedido la entrada condicional, de acuerdo con la sección 203(a)(7) de la INA en vigor antes del 1 de abril de 1980; - Un inmigrante cubano/haitiano, según descrito en la sección 501(c) y (f) de la Ley de Ayuda para la Educación de los Refugiados de 1980, 8 U.S.C.A. §1522; - Extranjero quien (o cuyo hijo o padre) ha sufrido abuso o crueldad extrema en EE.UU. y de otra manera cumple con los requisitos de 8 U.S.C.A. § 1641(c).

Si un solicitante no cumple ninguno de los criterios antes mencionados, el hogar aún puede solicitar y ser considerado para la asistencia si:

- Otro miembro del hogar cumple con los criterios de ciudadanía descritos en la tabla incluida anteriormente; o

- El padre, madre o tutor de un hijo menor de edad que sea ciudadano de los EE.UU., nacional no ciudadano o extranjero calificado solicita la ayuda en nombre del niño, siempre y cuando vivan en el mismo hogar. El padre, madre o tutor legal debe registrarse como co-solicitante.

Como parte del proceso de admisión al Programa, todos los solicitantes deben presentar documentación que acredite su ciudadanía. Esta documentación puede incluir, entre otras cosas, lo siguiente:

- Pasaporte;
- Certificado de nacimiento;
- Certificado de naturalización;
- Certificado de ciudadanía; o
- Tarjeta de residente permanente (permiso de residencia o “green card”).

Si el solicitante no puede proveer ninguno de los documentos antes mencionados, el Programa aceptará como prueba de ciudadanía o presencia legal, conforme a las circunstancias particulares de cada caso, la documentación indicada en la Guía Provisional para la Verificación de Ciudadanía, Condición de Extranjero Calificado y Elegibilidad (“Interim Guidance on Verification of Citizenship, Qualified Alien Status and Eligibility”) bajo el Título IV de la Ley de Reconciliación de la Responsabilidad Personal y Oportunidad Laboral de 1996 (**Ley PRWORA**, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. § 1305, publicada por el Departamento de Justicia de los Estados Unidos, Registro Federal Vol. 62, Núm. 221 (17 de noviembre de 1997), 62 FR 61344.

Las personas 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.

8 Elegibilidad del Programa

Los solicitantes deberán proveer información completa y precisa sobre la composición de su hogar, los ingresos familiares y otros criterios de elegibilidad. No proveer información precisa y completa puede afectar la elegibilidad y todos los casos de este tipo serán remitidos al Programa para que se tomen las medidas

correspondientes. Se puede exigir a los solicitantes que reembolsen a Vivienda las tarifas administrativas y otros costos, si se descubre que han presentado información inexacta o incompleta para aparentar que cumplen los requisitos de elegibilidad. Esto incluye la ejecución de un gravamen diferido. Los solicitantes del Programa serán sometidos a un examen de elegibilidad para garantizar el cumplimiento de los requisitos del Programa. Las denuncias de fraude se tomarán en serio y se pondrán en marcha las medidas correspondientes. El fraude se define como el engaño ilícito o criminal con la intención de obtener un beneficio económico o personal. El fraude incluye hacer representaciones falsas de los hechos, emitir declaraciones falsas u ocultar información. Consulte la Política de Anti-fraude, Desperdicio, Abuso o Malversación, disponible en inglés y español en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>.

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

- La propiedad debe ser la residencia principal del solicitante.
- La propiedad debe ser una estructura unifamiliar elegible.
- El solicitante debe tener un título libre de gravámenes y ser propietario del inmueble o, en ausencia del título libre de gravámenes, el solicitante debe tener un interés propietario sobre la estructura ocupada (incluyendo métodos alternativos de verificación de la propiedad informal).¹⁵
- El solicitante debe ser considerado como una persona LMI (80% de AMFI) al momento de presentar la solicitud y durante la revisión inicial de elegibilidad. En los casos en que el ingreso del solicitante o del hogar aumente antes de recibir la asistencia, pero después de haber presentado la solicitud del Programa y realizado la revisión inicial de elegibilidad, aún se considerará elegible si su ingreso se encuentra entre el 81% y el 120% del AMI bajo el objetivo nacional de UNM.¹⁶

¹⁵ Vivienda eximirá del requisito de título a los posibles solicitantes (ocupantes, poseedores, o usuarios) cuya propiedad esté situada tanto en una zona inundable como en terrenos públicos.

¹⁶ Esta disposición es aplicable de manera prospectiva.

- Duplicación de Beneficios (consulte la Política de Duplicación de Beneficios de Vivienda¹⁷ y la sección correspondiente en estas Guías);
- Los solicitantes que no cumplan con los requisitos de la Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones de 1994 (**NFIRA**, por sus siglas en inglés) de FEMA no son elegibles para recibir asistencia del Programa.

8.1 Tipo de propiedad

Solo serán elegibles para el Programa las unidades residenciales unifamiliares ocupadas por sus propietarios, situadas en Puerto Rico. Las casas unifamiliares, según la definición de HUD, pueden incluir viviendas de una a cuatro unidades.¹⁸ Las unidades unifamiliares pueden incluir, pero no están limitadas a:

- Dúplex;
- Unidades de viviendas prefabricadas (**MHU**, por sus siglas en inglés);
- Estructuras residenciales independientes, autónomas, de hormigón, de material mixto y de madera;
- Unidades de vivienda adjuntas¹⁹.

Podrán considerarse otros tipos de estructuras si el solicitante puede demostrar lo siguiente:

- El solicitante era propietario del terreno en el que se encontraba la estructura cuando se produjo un desastre recientemente declarado entre 2017 y 2020 (incluidos los huracanes, los terremotos o las últimas inundaciones).

¹⁷ Para más información, consulte la Política de Duplicación de Beneficios disponible en inglés y español en: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/duplication-of-benefits-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-sobre-la-duplicacion-de-beneficios/>.

¹⁸ 4000.1: Manual de Políticas de Viviendas Unifamiliares de FHA: <https://www.hud.gov/sites/documents/40001gahsggh.pdf>

¹⁹ El Programa evaluará todos los criterios de elegibilidad basándose en una relación individual entre una solicitud y una unidad de vivienda, tal y como lo define la Oficina del Censo de los EE.UU. en <https://www.census.gov/housing/hvs/definitions.pdf>. Esto incluye también el cálculo de los ingresos, que estará basado en el número de ocupantes de la unidad de vivienda para la que se haya recibido una solicitud. Dado que los criterios de elegibilidad se evalúan tanto para el solicitante como para la propiedad, las unidades elegibles en AHUS son aquellas unidades que son propiedad y están ocupadas por un solicitante elegible del Programa como residencia principal. Las viviendas individuales situadas en una AHUS que no cumplan todos los criterios de elegibilidad no podrán optar a la asistencia del Programa, aunque la vivienda sea propiedad de un solicitante elegible para el Programa.

- La estructura ha estado conectada a los servicios públicos desde el momento en que se produjo un desastre declarado recientemente entre 2017 y 2020 (incluidos los huracanes, los terremotos, las últimas inundaciones y otros). Los servicios públicos deben estar a nombre del solicitante.
- La estructura está fijada a un lugar permanente.

Los tipos de propiedad no elegibles incluyen, pero no se limitan a, remolques de viaje o para acampar, casas flotantes, hogares para grupos, residencias de ancianos, casas de convalecencia y casas de lujo.

El tipo de propiedad puede verificarse utilizando los registros de contribuciones, las bases de datos mantenidas a nivel federal, como las bases de datos de préstamos para vivienda en caso de desastre de la asistencia individual de FEMA (**FEMA IA**, por sus siglas en inglés) y de la Administración Federal de Pequeños Negocios (**SBA**, por sus siglas en inglés), o mediante una inspección de la propiedad realizada por el Programa.

8.2 Condición y clasificación de la propiedad elegible para el Programa

Todas las actividades financiadas por el Programa se llevarán a cabo en propiedades que se haya determinado que tienen **necesidades de mitigación no satisfechas**. Los resultados de la evaluación de riesgos de la propiedad calificarán las necesidades de una propiedad como: **inhabitable; bajo amenaza inmediata; o situada en una zona de alto riesgo**.

8.3 Titularidad

De conformidad con el Reglamento Núm. 9473 del 16 de junio de 2023, conocido en español como el *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios* de la Junta de Planificación de Puerto Rico, o según la versión vigente, cualquier solicitud relacionada con el desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico, incluyendo los trabajos de construcción realizados por el Programa, debe ser promovida por los titulares de la propiedad para obtener un permiso de construcción.

Por lo tanto, de conformidad con la Sección 2.1.9.5 del Reglamento Núm. 9473 sobre legitimación activa, la documentación acreditativa de la propiedad incluye:

- Escritura Pública;
- Certificación Registral del Registro de la Propiedad de Puerto Rico; o
- Declaratoria de Herederos
 - Puede incluir una Instancia de inscripción de herederos
- Certificación registral; y
- Certificación de Título del Departamento de Vivienda;
- Sentencia de un Tribunal
 - Esta deberá especificar que el Tribunal le otorgó al Solicitante el dominio sobre la propiedad en cuestión y ordenó a que se inscribiera en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

El Programa puede revisar otra documentación, aceptada por la Oficina de Gerencia de Permisos (**OGPe**). Estos se considerarán según cada caso.

Tras llevar a cabo un proceso de diligencia debida, que puede incluir esfuerzos para determinar la titularidad, el Programa también puede admitir métodos alternativos para documentar la titularidad, como un proceso de certificación de titularidad. Según sea necesario, el Programa proveerá a los solicitantes los servicios de obtención o autorización de títulos.

8.3.1 Métodos alternativos para documentar la titularidad

Para acomodar razonablemente a los hogares que carecen de la documentación de titularidad descrita anteriormente y demostrar un derecho de propiedad sobre el inmueble, los solicitantes deben proporcionar documentación alternativa y cumplimentar una certificación de titularidad que incluya el tiempo que el solicitante ha vivido en el lugar, explique las circunstancias que impiden la verificación estándar y certificar que se da una de las siguientes circunstancias:

- No hay otras partes que tengan derecho a reclamar la titularidad;
- Cualquier otra parte que tenga derecho a reclamar la titularidad también ha aceptado participar conjuntamente como co-solicitante en el Programa; o
- No se han podido localizar a las otras partes con derecho a reclamar la titularidad (tras llevar a cabo esfuerzos razonables de comunicación).

Las certificaciones de titularidad deben ir acompañadas de otras formas de documentación de titularidad que evidencien el derecho de propiedad. Los documentos que se considerarán como evidencia de derecho de propiedad incluyen, entre otros, los siguientes:

- Testamento legalizado o acompañado por un certificado de validez;
- Prueba de herencia;
- Declaratoria de herederos;
- Orden judicial o sentencia que otorga un derecho de titularidad sobre la propiedad;
- Sentencia de divorcio que otorga un derecho de titularidad sobre la propiedad;
- Contrato privado de compraventa: si el solicitante adquirió la propiedad de parte del propietario en una venta privada, el contrato debe confirmarse como satisfecho con documentación adicional de apoyo;
- Evidencia de un usufructo vitalicio, viudal o derivado de leyes especiales;
- Evidencia del contrato de arrendamiento de 99 años;
- Prueba de que el solicitante ocupa el terreno con “derecho de uso o disfrute” y/o “derecho de construcción” conforme a las leyes y reglamentos aplicables;
- Certificado de defunción del titular de la vivienda y certificado de nacimiento del solicitante (para demostrar que es heredero de un titular fallecido);
- Certificado de matrimonio;
- Si el propietario de la estructura falleció después del proceso de admisión, los herederos pueden cumplir los requisitos de titularidad si pueden presentar evidencia de su condición de herederos o una resolución de declaratoria de herederos y un certificado de defunción del propietario fallecido.²⁰
- Libreta de pagos de la hipoteca u otros documentos hipotecarios;
- Póliza de seguro de bienes inmuebles/hogar que identifique la dirección de la propiedad;

²⁰ Según mencionado, estas son formas de cumplir los requisitos de titularidad. No obstante, los herederos deben cumplir todos los criterios de elegibilidad para ello.

- Estados de cuenta, recibos o factura de la contribución sobre la propiedad emitidos por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (**CRIM**); y/o
- Se considerarán otros documentos, según cada caso.

Los solicitantes que cumplimenten una certificación de titularidad para satisfacer el requisito de titularidad se les proveerán servicios de obtención o autorización de títulos, tal y como se describe con más detalle en estas Guías.

8.4 Residencia principal

En el momento del proceso de admisión, la estructura debe ser la residencia principal del solicitante. La residencia principal se define como la propiedad que es ocupada por el solicitante durante la mayor parte del año natural. Las residencias secundarias, las casas vacacionales y las propiedades de alquiler por temporada, a largo y corto plazo no son elegibles para recibir asistencia.

Todos los solicitantes del Programa tienen la responsabilidad de proporcionar evidencia consistente para demostrar que la propiedad funcionó como residencia principal. En la medida de lo posible, Vivienda validará la residencia primaria a través de la verificación electrónica utilizando registros gestionados a nivel local o federal, como las bases de datos de préstamos para vivienda en caso de desastre de FEMA IA o SBA, entre otros.

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

- Planilla federal de contribución sobre ingresos que incluya la dirección de la propiedad;
- Planilla estatal de contribución sobre ingresos que incluya la dirección de la propiedad;
- Carta de adjudicación de FEMA IA para verificar la dirección física de la propiedad;
- Carta de adjudicación del préstamo para vivienda en caso de desastre de SBA para verificar la dirección de la propiedad;

- Licencia de conducir o tarjeta de identificación emitida por el estado que muestre la dirección de la propiedad, emitida antes de la fecha del proceso de admisión;
- Facturas de servicios públicos dirigidas al solicitante en la dirección de la propiedad que demuestren que se prestaron servicios antes y/o durante el proceso de admisión;
- Certificación de servicios públicos dirigida al solicitante a la dirección de la propiedad que demuestre que los servicios estaban activos durante el proceso de admisión;
- Factura de tarjeta de crédito o estado bancario enviado al solicitante a la dirección de la propiedad durante el proceso de admisión;
- Documentación del seguro que indique que se trata de una residencia principal, como un endoso del titular de la vivienda;
- Certificaciones y documentos del empleador, incluyendo talonario de pago y documentos laborales similares (deben estar fechados durante el período del proceso de admisión);
- Exención de impuestos a la propiedad verificada mediante los registros de contribuciones sobre la propiedad (si aplica)²¹; y
- Se revisarán y considerarán otros documentos, según el caso.

Los documentos presentados para demostrar la residencia principal deben incluir el nombre del solicitante o co-solicitante, la fecha apropiada que demuestra la residencia al momento del proceso de admisión y la dirección de la Propiedad. Ninguno de los documentos enumerados anteriormente, por sí solos, demuestran necesariamente la residencia principal. El Programa revisará y evaluará toda la documentación disponible en conjunto y determinará la residencia principal basándose en la consistencia demostrada en la variedad de documentación provista.

Circunstancias especiales relacionadas con la residencia principal y la titularidad:

²¹ Véase la Ley Núm. 195-2011, según enmendada, conocida como la Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar de Puerto Rico, 31 LPR § 1858 *et seq.*

- Las propiedades mantenidas en fideicomiso en beneficio de personas naturales pueden ser elegibles para la asistencia si al menos uno de los ocupantes al momento del proceso de admisión era beneficiario actual del fideicomiso. Si la propiedad no era la residencia principal de los actuales beneficiarios o fiduciarios, los solicitantes no son elegibles para recibir la asistencia. Los poderes del fiduciario deben incluir la capacidad de afectar la propiedad. Si los poderes del fiduciario no incluyen la capacidad de afectar a la propiedad, todos los beneficiarios con derecho sobre la propiedad deben firmar los documentos de cierre junto con el fiduciario.
- Los solicitantes/titulares de vivienda que pertenecieron al Ejército de los Estados Unidos y fueron desplegados fuera de Puerto Rico durante el proceso de admisión podrían cualificar para el Programa.
- Los solicitantes/titulares de vivienda que hayan estado temporalmente en una residencia de ancianos, un hogar de vivienda asistida u otro centro médico durante el proceso de admisión podrían cualificar para el Programa.
- Los solicitantes/titulares de vivienda que hayan sido encarcelados y/o hayan residido en una institución penal durante el proceso de admisión podrían cualificar para el Programa.
- Si el solicitante fallece antes de la firma del acuerdo de subvención o la notificación de proceder, los herederos del solicitante podrán acogerse al Programa si fueron designados como co-solicitante/s en la solicitud del Programa o como miembro/s de la unidad familiar, y confirmen que la propiedad afectada será su residencia principal. Caso a caso, el Programa podrá llevar a cabo una revisión de elegibilidad para corroborar que el/los heredero/s del solicitante cumplen los requisitos de elegibilidad, incluyendo pero no limitándose a demostrar el interés propietario en la vivienda y confirmar que no se requiere verificación de ingresos para reflejar los cambios en el tamaño del hogar y los ingresos.
- Si el solicitante fallece después de la firma del acuerdo de subvención, los herederos del solicitante podrán beneficiarse de la asistencia siempre que se cumplan las condiciones anteriores; no obstante, será necesario firmar un nuevo acuerdo de subvención si se considera que los herederos reúnen los

requisitos de elegibilidad del Programa. Solo los herederos que aparecen originalmente en la solicitud podrán actuar como sustitutos del solicitante fallecido. Se revisará el cálculo de los ingresos para reflejar el cambio en el tamaño de la unidad familiar y en los ingresos (si procede). La prestación o coordinación de servicios para la obtención o autorización de títulos puede ser necesaria para resolver problemas de titularidad relacionadas con la herencia.

8.5 Verificación de ingresos y tamaño de la unidad familiar

Todos los solicitantes deben cumplir inicialmente con los límites de ingresos bajos o moderados, que se ajustan al tamaño de la familia. Sin embargo, estos pueden ser atendidos bajo el objetivo nacional UNM si su estado de ingreso cambia antes de que el programa pueda proporcionar la asistencia, si cumplen con los criterios de UNM. El total de los ingresos brutos anuales del hogar, para todos los miembros del hogar, no debe exceder el 80% de los límites de ingresos, según los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico. Véanse los límites de ingresos modificados de HUD. Estos límites de ingresos se aplican a todos los municipios de Puerto Rico y son enmendados anualmente.

8.5.1 Tamaño del hogar

Un hogar se define como todas las personas que ocupan la misma unidad, independientemente de su situación familiar o de su relación entre sí. Los miembros del hogar incluyen a todas las personas, incluyendo hijos menores y adultos, cuya residencia principal actual sea la propiedad según los requisitos de la sección anterior.

8.5.2 Cálculo de los ingresos del hogar

Los ingresos del hogar se calcularán con base en los ingresos brutos ajustados, tal y como se definen a efectos de informes individuales de contribución federal sobre ingresos de la serie de Formularios 1040 del Servicio de Impuestos Internos (**IRS**, por

sus siglas en inglés).²² A la hora de determinar el número de miembros del hogar y los ingresos anuales de este²³, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Los menores de edad o los nasciturus (por nacer) se consideran miembros del hogar. Los ingresos de los menores de edad no se consideran como parte de los ingresos anuales totales del hogar.
- Los menores de edad sujetos a acuerdos de custodia compartida pueden contarse como miembros del hogar si el menor vive en la residencia al menos el 50% del tiempo.
- Los miembros de la familia temporalmente ausentes se consideran miembros del hogar y sus ingresos se tienen en cuenta en el cálculo de los ingresos del hogar, independientemente de lo que el miembro de la familia temporalmente ausente aporte al hogar.
- Las personas que proveen servicios de asistencia, que viven en el hogar, pero no tienen parentesco, y reciben pagos de la familia o a través de un programa de servicios sociales, no se consideran miembros del hogar. Los ingresos de las personas que proveen servicios de asistencia no se tienen en cuenta en el cálculo de los ingresos del hogar. Las personas que tengan parentesco con la familia no cualifican como proveedores de servicios de asistencia.
- Los miembros de la familia permanentemente ausentes, como el cónyuge que reside permanentemente en una residencia de ancianos, pueden ser considerados como miembros del hogar, a discreción del jefe de familia/solicitante del Programa. Si el jefe de familia opta por incluir en el hogar a un miembro de la familia permanentemente ausente, los ingresos del miembro del hogar permanentemente ausente se contabilizarán en el cálculo de los ingresos anuales del hogar. Si el jefe de familia decide no incluir al miembro de la familia permanentemente ausente como parte del hogar, los ingresos del miembro de la familia permanentemente ausente no se tendrán en cuenta en el cálculo de los ingresos anuales del hogar.

²² Véase <https://www.irs.gov/e-file-providers/definition-of-adjusted-gross-income>.

²³ La determinación de los ingresos y la documentación requerida para los programas CDBG se basará en las disposiciones contenidas en [24 C.F.R. § 5.609](#).

8.5.3 Documentación requerida para la verificación de ingresos

Los solicitantes deben proveer la documentación relacionada con los ingresos de todos los miembros del hogar de dieciocho (18) años o más al momento del proceso de admisión al Programa. Los tipos de ingresos y la documentación asociada requerida para la verificación de los ingresos pueden incluir, pero no están limitados a:

- Salario: Tres (3) talonarios emitidos dentro de los **pasados tres (3) meses**, Formularios W-2;
- Retiro/Seguro Social:
 - Tres (3) estados bancarios mensuales (solo beneficios del Seguro Social y pensión);
 - Carta de beneficios actuales del Seguro Social (incluidos los beneficios pagados a menores);
 - Carta de beneficios actuales de pensión/retiro (si aplica), o Formulario 1099 del año anterior; y
 - Carta del pago de anualidad actual (si aplica), o Formulario 1099 del año anterior.
- Ingresos de trabajo por cuenta propia:
 - Planilla de contribución sobre ingresos más reciente (1040 o 1040A), Formularios W-2, y/o
 - Declaración de pérdidas y ganancias del año en curso.
- Ingresos por alquiler: Contratos de arrendamiento vigentes;
- Beneficios por desempleo: Carta de beneficios actuales con el monto bruto del beneficio;
- Pensión alimenticia/manutención conyugal por orden de un tribunal: Copia de la orden del tribunal;
- Intereses y dividendos sujetos a impuestos (incluidas las cantidades recibidas por o a nombre de menores);
- Sin ingresos: Los miembros adultos del hogar que no reciban ingresos tendrán que presentar una Certificación de No Ingreso. Estos miembros del hogar por lo general incluyen a las personas desempleadas.

La documentación de otros tipos de ingresos menos comunes será evaluada por el Programa en función del tipo de ingresos reportados.

8.5.4 Determinación Preliminar de Elegibilidad

Todas las solicitudes se revisarán minuciosamente durante el proceso de admisión y elegibilidad para garantizar que los solicitantes cualifican para el Programa antes de recibir la asistencia. Las determinaciones de elegibilidad se harán a base de la documentación presentada por el solicitante y serán verificadas por fuentes de terceros, incluidas las bases de datos federales. Estas decisiones se tomarán en función de los estatutos aplicables, los códigos de reglamentos federales, las leyes y ordenanzas estatales y locales, los reglamentos locales y las Guías del Programa.

El solicitante que sea considerado elegible recibirá una Notificación de Determinación Preliminar de Elegibilidad. La correspondencia incluirá un aviso en el que se informará al solicitante de que cumple los requisitos y una descripción de los próximos pasos a seguir.

Si en cualquier momento durante el proceso de determinación de elegibilidad o a lo largo de cualquier otra fase del proceso del Programa, se determina que el solicitante no es elegible para el Programa, este recibirá una Notificación de Determinación de No Elegibilidad. La notificación de no elegibilidad notificará al solicitante el motivo de esta decisión y se le indicará el procedimiento que debe seguir para impugnarla, ya sea mediante una Solicitud de Reconsideración al Programa, una solicitud de revisión administrativa o una revisión judicial. Consulte las secciones sobre **Solicitud de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa** en estas Guías.

8.6 Cubierta de seguro

El Programa apoyará la reparación/reacondicionamiento y reconstrucción de viviendas fuera de la llanura aluvial de 100 años. Sin embargo, de acuerdo con el Registro Federal Vol. 84, Núm. 169 (30 de agosto de 2019), 84 FR 45838, el Programa puede proveer asistencia para la reparación/reacondicionamiento y/o reconstrucción de una vivienda situada en una llanura aluvial si: (a) el titular de la vivienda tenía un seguro contra inundaciones en el momento del desastre y tiene

necesidades de mitigación ; o (b) el hogar percibe ingresos inferiores al 120% del AMI o la mediana nacional, el que sea mayor, y tiene necesidades de mitigación . Cuando una vivienda que se esté rehabilitando o reconstruyendo con asistencia federal para desastres se encuentre en un área especial de riesgo de inundación (**SFHA**, por sus siglas en inglés), también conocida como llanura aluvial de 100 años, será necesario un seguro contra inundaciones. Consulte la sección sobre Seguro de Inundación de estas Guías y los Requisitos de Seguro de Inundación de las Guías Intersectoriales disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/cross-cutting-guidelines/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-intersectoriales/>.

8.6.1 Incumplimiento de la Ley de Reforma del Seguro Nacional contra Inundaciones

Los solicitantes que no cumplan con los requisitos de acuerdo con NFIRA no serán elegibles para recibir asistencia del Programa. Un solicitante no cumple con los requisitos de FEMA si no obtuvo y mantuvo un seguro contra inundaciones luego de haber recibido fondos federales por un desastre declarado previamente. La elegibilidad se verifica revisando los códigos de elegibilidad de FEMA (IA) en el conjunto de datos federales. Todo expediente que tenga un código “NCOMP – Non-compliant with Flood Insurance Requirement” (“no cumple con el requisito de seguro contra Inundaciones”) o “NPND – NFIRA – Noncompliance” (“no cumple con la Ley NFIRA”) corresponde a un solicitante que no cumple con FEMA y, por lo tanto, no es elegible para recibir asistencia del Programa. Se revisará todo el conjunto de datos de FEMA IA correspondiente a los desastres declarados en 2017–2020 para el código de elegibilidad aplicable a fin de identificar los hogares que no cumplan los requisitos y garantizar que no se atiendan solicitudes no elegibles.

9 Duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés)

La Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastres y Asistencia por Emergencia (**Ley Stafford**), según enmendada, 42 U.S.C. §5121 *et seq.*, prohíbe a cualquier persona, empresa u otra entidad recibir fondos federales para cualquier parte de una pérdida por la cual ya haya recibido asistencia económica en virtud de cualquier otro programa, de un seguro privado, de ayudas benéficas o de cualquier otra fuente. Por

ello, Vivienda debe tener en cuenta la ayuda para la recuperación en casos de desastre recibida por los solicitantes del Programa de cualquier otra fuente federal, estatal, local o de otro tipo y determinar si alguna asistencia está duplicada.

El Programa revisará cualquier duplicación de beneficios de acuerdo con la Política de Duplicación de Beneficios de CDBG-DR/MIT, que puede encontrarse en inglés y en español en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/duplication-of-benefits-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-sobre-la-duplicacion-de-beneficios/>.

9.1 Financiamiento en exceso de duplicación de beneficios (DOB)

Cualquier asistencia que se determine que está duplicada debe deducirse del cálculo que haga el Programa de la adjudicación total del solicitante antes de otorgar la asistencia. El Programa puede reducir las adjudicaciones a los solicitantes mediante una reducción del alcance del trabajo (adjudicación) para elementos no esenciales, como electrodomésticos que el solicitante pueda financiar por sí mismo.

En algunos casos, puede haber una duplicación de beneficios superior a la cantidad que puede deducirse razonablemente de la adjudicación del solicitante mediante la reducción del alcance del trabajo. En estos casos, se considera que el solicitante tiene un exceso de duplicación de beneficios. El solicitante con exceso de DOB será notificado a través de una Notificación de los Resultados del Análisis de Duplicación de Beneficios. Los solicitantes deben resolver el exceso de DOB **en un plazo de treinta (30) días** tras el envío del documento, entregando al Programa un cheque por la cantidad total del exceso de DOB. Los solicitantes que no puedan resolver el exceso de DOB en esos **treinta (30) días** no serán elegibles para recibir asistencia bajo el Programa.

Como excepción, el Programa SFM puede permitir a los solicitantes auto-certificar los gastos relacionados con los huracanes en los que hayan incurrido después de los huracanes hasta unos \$500, entendiendo que los recibos no están disponibles o se extravían después de múltiples desastres. Estos gastos suelen estar relacionados con mejoras temporales menores e inmediatas de la estructura para su ocupación continua que se sustituyen en una fecha posterior, así como con la compra de suministros y productos de limpieza y saneamiento.

Los solicitantes que se consideren inelegibles por no haber resuelto el exceso de DOB recibirán por correo certificado una Determinación de No Elegibilidad. La Determinación de No Elegibilidad notifica al solicitante el motivo de la decisión y describe el proceso para impugnarla. Consulte las secciones sobre Solicitud de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa en estas Guías.

10 Tasaciones

Se realizará una tasación, según sea necesario, para determinar el valor de mercado actual de la propiedad y, en algunos casos, podrá utilizarse para determinar el tipo de asistencia. Los tasadores deben estar debidamente autorizados y cualificados para realizar tasaciones de bienes inmuebles en Puerto Rico. Consulte la sección **Tipos de adjudicación del Programa** de estas Guías.

11 Evaluaciones de riesgos de la propiedad

Los solicitantes cuyas estructuras hayan sido consideradas elegibles para participar en el Programa se someterán a una evaluación de riesgos de la propiedad (“Property Risk Assessment” o **PRA**, por sus siglas en inglés). La PRA será realizada por un evaluador de riesgos del programa (“Risk Assessor” o **RA**, por sus siglas en inglés) y un especialista ambiental (“Environmental Specialist” o **ES**, por sus siglas en inglés) con experiencia en la materia. Los informes de evaluación de riesgos de la propiedad deben estar certificados por un ingeniero o arquitecto licenciado en Puerto Rico.²⁴ La PRA consiste en una visita al lugar y una revisión ambiental documental, y da lugar a una evaluación técnica. El informe concluirá con una determinación que identifique posibles peligros, riesgos y otras necesidades de mitigación. En conjunto, las actividades establecen la elegibilidad de una solicitud en función del riesgo y las necesidades de mitigación de la propiedad para determinar la intención inicial del proyecto.

²⁴ Las certificaciones deberán cumplir con la Ley Núm. 173 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, 20 LPRA § 711 *et seq.*, conocida como la “Ley de la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de Puerto Rico”.

11.1 Visita al lugar en la evaluación de riesgos de la propiedad

Los representantes del programa coordinarán con el solicitante la fecha y hora para que el evaluador de riesgos y el especialista ambiental realicen la evaluación de la propiedad. El solicitante, el co-solicitante o el representante autorizado deberán estar presentes mientras se evalúa la propiedad.

El Informe de Observación sobre el Terreno (“Field Observation Report” o **FOR**, por sus siglas en inglés) de la PRA documentará el estado actual e identificará los riesgos de la propiedad para evidenciar más a fondo el nivel de mitigación necesaria. El FOR incluirá una evaluación de la infraestructura, las condiciones del lugar y las condiciones estructurales exteriores e interiores, que abarcará aspectos como los que se enumeran a continuación:

11.1.1 Evaluación de las condiciones de la infraestructura y del lugar

La evaluación de las condiciones de la infraestructura y del lugar identificará claramente cualquier condición de riesgo existente o potencial y los peligros para la seguridad.

11.1.2 Evaluación de las condiciones estructurales exteriores

La evaluación de las condiciones estructurales exteriores identificará claramente cualquier condición de riesgo existente o potencial y los peligros para la seguridad.

11.1.3 Evaluación de las condiciones estructurales interiores y de los sistemas

La evaluación de las condiciones estructurales interiores identificará claramente cualquier condición de riesgo existente y potencial y los peligros para la seguridad.

11.2 Evaluación de las condiciones ambientales

Consiste en la evaluación de las condiciones ambientales y los factores limitantes. Esto incluye, pero no se limita a:

- Proximidad a cuerpos de agua, canales de riego, filtración de agua, marejada ciclónica;
- Evidencia y registros de riesgos para el suelo, erosión del suelo y deslizamientos de tierra;
- Potencial de asbesto, plomo u otros materiales peligrosos.

11.3 Información sobre cumplimiento y validación

Durante la visita al lugar de evaluación de riesgos para la propiedad, el Programa requiere que el personal correspondiente adquiera, recopile y valide toda la información que pueda influir en el alcance del trabajo o en la intención inicial del proyecto, que puede incluir:

- Complimentar el Cuestionario Ambiental de Nivel II, *in situ*, con el solicitante.
- Establecer el valor de cualquier trabajo en el lugar (“Work In Place” o **WIP**, por sus siglas en inglés) realizado por el solicitante en su casa después de cualquier desastre, que cumpla los requisitos y que pueda dar lugar a una reducción en la determinación de duplicación de beneficios del solicitante.
- Proveer e informar al solicitante del formulario de solicitud de modificación y acomodo razonable del Programa (“Reasonable Accommodations/Reasonable Modifications” o **RA/RM**, por sus siglas en inglés) de acuerdo con la política del Programa;
- Recopilar información y datos sobre el hogar de acuerdo con la Guía de Asistencia Uniforme de Reubicación (“Uniform Relocation Assistance” o **URA**, por sus siglas en inglés) y el Plan Anti-Desplazamiento Residencial y de Asistencia para la Reubicación (*si los inquilinos residen en la propiedad o si esta no está desocupada*).
- Recopilar información y datos de los hogares relativos a posibles AHUS o a múltiples solicitantes del Programa que residan en una misma propiedad. Los solicitantes con este tipo de asociaciones deberán ser identificados como tales en el Sistema de Manejo de Subvenciones de Vivienda y procesados conjuntamente para su evaluación.
- Completar cualquier otra encuesta solicitada por Vivienda mientras se encuentra en el lugar con el solicitante.
- Otra información pertinente que pueda afectar a la solicitud.

11.4 Revisión ambiental documental

La revisión ambiental documental será realizada por un especialista ambiental del programa para identificar los factores limitantes, los riesgos y las necesidades de mitigación. En función de las coordenadas GPS recopiladas en la evaluación de

riesgos de la propiedad, el Programa identificará las consideraciones ambientales que puedan afectar la determinación de la intención inicial del proyecto que incluye, entre otras, las siguientes:

- Determinación de la zona de llanura aluvial (FIRM, PFIRM, paneles ABFE);
- Determinación de humedales;
- Determinación de zonas costeras;
- Productos químicos tóxicos, gases, materiales peligrosos, contaminación y determinación de zonas radiactivas;
- Determinación del riesgo de taludes, erosión y deslizamientos de tierra;
- Año de construcción de la estructura;
- Determinación de la preservación histórica, incluyendo, pero no limitándose a zonas/distritos históricos, propiedades históricas o con potencial de ser una propiedad histórica;
- Estudio preliminar de elevación (si procede).

11.5 Informe de evaluación de riesgos de la propiedad y determinación inicial de la intención del proyecto

Una vez finalizada la PRA, el informe de observación sobre el terreno y la revisión ambiental documental, se completará un informe exhaustivo de evaluación técnica. El informe de la PRA concluirá con una determinación que identifique cualquier necesidad potencial de mitigación de riesgos e incluirá información cuantificable y verificable que, como mínimo, incluya, pero no se limite a:

- Evidencia fotográfica del acceso a la vivienda, la infraestructura, las condiciones del lugar y las condiciones exteriores e interiores. Esto incluye, entre otras cosas, fotografías de la fachada, la parte trasera, los laterales y el techo de la estructura (cuando sea accesible). Podrán incluirse fotografías adicionales necesarias para documentar las condiciones generales descritas anteriormente;
- Documentación de las condiciones identificadas durante la evaluación de riesgos (de ingeniería o de otro tipo) que no permitan al Programa reparar/reacondicionar eficazmente la propiedad, lo que supondría la reconstrucción o la reubicación;

- Documentación de las condiciones identificadas durante la evaluación de riesgos (de ingeniería o de otro tipo) que no permitan al Programa llevar a cabo una reconstrucción eficaz y que, por lo tanto, puedan suponer una reubicación;
- Desglose del costo estimado de las obras de reparación/reacondicionamiento, que incluya todas las partidas enumeradas, así como los costos totales necesarios para la estructura. Deberá ser coherente con las actividades elegibles del Programa, los códigos, las especificaciones, los requisitos y las normas aplicables.
 - Se incluirá una estimación detallada del costo, partida por partida, de los daños identificados. Estas estimaciones se elaborarán con la lista de precios por unidad estandarizada del Programa;
 - Si procede, se identificarán y enumerarán los costos de las obras que el solicitante haya realizado en su vivienda tras los desastres. La lista debe estar desglosada y debe incluir cualquier otra fuente de financiamiento como la asistencia de FEMA IA e ingresos del seguro, para cuantificar el WIP, por si aplica alguna duplicación de beneficios;
 - El informe de la PRA y otros documentos serán certificados por un ingeniero profesional licenciado o un arquitecto licenciado en Puerto Rico; y
 - Cualquier otra información pertinente documentada u observada durante la evaluación del lugar.

Los datos de la evaluación de riesgos pasarán a formar parte de la información utilizada y analizada para determinar la intención inicial del proyecto (ya sea reparación/reacondicionamiento, reconstrucción o reubicación), tal y como se describe en las secciones correspondientes de estas Guías.

La estimación de costos para llevar a cabo las actividades financiadas por el Programa se preparará utilizando un estándar de materiales de grado económico, denominado "grado estándar". Por lo tanto, es posible que la evaluación del Programa sobre el valor de las reparaciones o la reconstrucción difiera de otras evaluaciones/estimaciones del costo del trabajo que el solicitante pueda tener, ya sea de la SBA, el NFIP, un contratista privado de construcción de viviendas u otra entidad externa. El Programa se basará únicamente en la estimación de costos realizada por sus representantes autorizados. La lista de precios del Programa

comprende los precios de Xactimate® y las partidas adicionales de trabajo que Vivienda puede actualizar de vez en cuando.

El Programa fomenta un entendimiento común sobre el modo en que las inversiones en mitigación reducen los riesgos para las personas, los hogares, los barrios, los recursos culturales e históricos y los ecosistemas, para comprender mejor los riesgos potenciales de desastre. Los factores de riesgo inductores de desastre variarán según la probabilidad de que se produzcan y el grado de amenaza, dependiendo de la geografía, la densidad de población y la presencia de comunidades socialmente vulnerables.

11.5.1 Trabajo en el lugar

En el momento de la PRA, a veces se descubre que los titulares han comenzado a reparar o reconstruir sus casas. Si es el caso, durante la evaluación de riesgos, el evaluador de riesgos elabora y documenta una estimación de los costos del trabajo en el lugar para utilizarla en el análisis de DOB. Esta evaluación compara toda la asistencia (federal y no federal) recibida para el mismo fin que los fondos CDBG-MIT frente al valor del WIP y garantiza un cálculo preciso del porcentaje de mejora sustancial.²⁵ En este punto, el Programa deberá comunicar formalmente al solicitante que deberá suspender estas actividades para no interferir en el proceso de evaluación y determinación del Programa.

La cantidad de trabajo en el lugar encontrada puede variar mucho, desde reparaciones menores de la vivienda (es decir, sustituciones de puertas y ventanas) hasta casos en los que los solicitantes podrían haber demolido partes lo suficientemente grandes de la vivienda afectada por el desastre para comenzar la reconstrucción iniciada por el solicitante (“Applicant Initiated Reconstructon” o **AIR**, por sus siglas en inglés) de una nueva vivienda. El Programa podrá sustituir los WIP menores que no cumplan las normas del programa. Además, el WIP no se utilizará para proyectar el valor o reflejar el valor del trabajo restante necesario para

²⁵ Como se indica en la sección Duplicación de Beneficios de estas Guías, los préstamos de la SBA (cancelados o no desembolsados), los activos personales o las líneas de crédito no se consideran duplicación de beneficios.

completar el proyecto de construcción. La AIR es un subconjunto de todo el trabajo en el lugar y se analiza en detalle en las secciones siguientes.

11.5.2 Reconstrucción iniciada por el solicitante

En algunos casos, se podría descubrir que los solicitantes han demolido su estructura dañada y han iniciado una reconstrucción de su propiedad antes de la intervención del Programa. Por lo general, la AIR se ha completado utilizando una de las dos vías siguientes: la construcción informal o la construcción formal.

11.5.3 Construcción formal

La construcción formal es aquella que cumple con el proceso de permisos e inspección requerido por la agencia de construcción competente. Se puede demostrar con claridad que el trabajo realizado cumple los códigos y requisitos de construcción federales, estatales y locales. La documentación adecuada puede incluir, entre otras cosas, un conjunto de planos aprobados por la oficina local de permisos, así como un permiso de construcción con todas las inspecciones de progreso aprobadas para el trabajo realizado.

El Programa puede completar la construcción de la AIR inconclusa que se realizó utilizando métodos de construcción formales. La AIR de construcción formal, con un costo total estimado inferior a \$60,000, puede completarse en el lugar. Las viviendas AIR de construcción formal con un costo total estimado superior a \$60,000 se evaluarán caso a caso para determinar la razonabilidad del costo, la rentabilidad y la viabilidad de la construcción. El Programa puede completar la construcción hasta el límite de adjudicación de la reconstrucción (basado en la composición del hogar), si la evaluación demuestra que completar la AIR tiene un costo razonable, es rentable y es factible en términos de construcción. El Programa podrá realizar obras no estructurales y evaluará los permisos de construcción existentes, los documentos de construcción y los informes de los inspectores designados, así como cualquier otra información pertinente, que se incluirá en el Sistema de Manejo de Subvenciones de Vivienda. Un arquitecto de registro del Programa ("Architect of Record" o **AOR**, por sus siglas en inglés), diseñará y especificará las tareas de AIR restantes (de acuerdo con las normas y materiales aprobados por el Programa). El trabajo será realizado por un gerente de construcción del Programa y supervisado por un inspector designado por

el Programa (“Designated Inspector” o **DI**, por sus siglas en inglés). El alcance del trabajo y los documentos de construcción aprobados por el Programa se presentarán en las agencias de permisos correspondientes y garantizarán la obtención de un permiso de ocupación. Si la AIR no puede completarse, el Programa seguirá sus políticas relativas a la asistencia para la reconstrucción y la reubicación.

11.5.4 Construcción informal

Normalmente, las casas construidas de manera informal carecen de planos de construcción aprobados por una jurisdicción local, permisos aplicables o inspecciones de progreso y pueden ser menos seguras que aquellas que se construyen siguiendo los códigos de construcción establecidos y los reglamentos de uso del suelo y zonificación.

El Programa no completará la AIR que se haya realizado con métodos de construcción informales. Debido a que la construcción informal de viviendas sin permiso carece de documentación que garantice que el trabajo se ha realizado siguiendo los códigos de construcción federales, estatales y locales aplicables, el Programa no puede garantizar que una vivienda parcialmente construida de manera informal cumplirá los requisitos de los fondos CDBG-MIT del Programa o que la vivienda será, en última instancia, segura para su ocupación. Además, es posible que el Programa no pueda obtener un permiso de ocupación, registrar la propiedad y/o registrar las condiciones restrictivas, si fuera necesario.

En el caso de los solicitantes elegibles con AIR informal, el Programa seguirá sus políticas de asistencia para la reconstrucción y la reubicación.

12 Cambio de circunstancias y daños agravados

La recuperación a largo plazo tras un desastre es un proceso y el cálculo de los daños del solicitante depende del tiempo transcurrido. Por ello, un cambio posterior en las circunstancias del solicitante puede afectar sus necesidades. En ciertas ocasiones, los daños derivados de desastres recientes pueden verse agravados por circunstancias ajenas a la voluntad del solicitante antes de que se complete la asistencia del Programa. Según el Registro Federal Vol. 84, Núm. 119 (20 de junio de

2019), 84 FR 28836, el Programa podrá financiar la propiedad con daños agravados.²⁶ Algunos ejemplos de circunstancias fuera del control del solicitante incluyen, pero no se limitan a, desastres posteriores, vandalismo o incendios.²⁷

Antes de realizar las actividades relacionadas con los daños agravados, el Programa analizará otras asistencias disponibles para el solicitante con el fin de garantizar la prevención de la duplicación de beneficios, tal y como se describe en la sección de DOB de estas Guías.

13 Revisión Ambiental

La Revisión Ambiental es el proceso de examinar la intención de un proyecto y sus posibles impactos ambientales para determinar si cumple las normas ambientales federales, estatales y locales. Todos los proyectos realizados con fondos federales y todas sus actividades asociadas están sujetos a las disposiciones de la Ley Nacional de Política Ambiental de 1969 (**NEPA**, por sus siglas en inglés), 43 U.S.C. § 1638 y los reglamentos de revisión ambiental de HUD, 24 C.F.R. Parte 58, sobre los Procedimientos de Revisión Ambiental para Entidades que Asumen Responsabilidades Ambientales a nombre de HUD. Por lo tanto, se requiere un proceso de revisión ambiental para todas las adjudicaciones que se concedan bajo el Programa, con el fin de garantizar que las actividades propuestas no tengan un

²⁶ Véase 84 FR 28836 en <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2019-06-20/pdf/2019-13147.pdf>

²⁷ Véase la sección IV.E. *Reevaluar la necesidad no satisfecha cuando sea necesario* del 84 FR 28836.

[...].

Un cambio posterior en las circunstancias de un solicitante puede afectar a la necesidad no satisfecha restante de dicho solicitante, es decir, la necesidad que no fue satisfecha por CDBG-DR ni otras fuentes de asistencia. A menudo, la necesidad no satisfecha no se hace patente hasta después de que se haya proporcionado la asistencia de CDBG-DR. Por ejemplo: un desastre posterior que cause más daños a una vivienda o negocio parcialmente rehabilitado; un aumento del costo de los materiales de construcción; vandalismo; fraude del contratista; o robo de materiales. La necesidad no satisfecha también puede cambiar si se dispone de otros recursos para pagar los costos de la actividad (como FEMA o el Cuerpo del Ejército) y se reduce la necesidad de CDBG-DR.

En la medida en que una necesidad original de recuperación tras un desastre no se haya satisfecho por completo o se haya visto agravada por factores ajenos al solicitante, el recipiente podrá proporcionar fondos adicionales de CDBG-DR para satisfacer el aumento de la necesidad no satisfecha. Los recipientes deben ser capaces de identificar y documentar la necesidad no satisfecha adicional, por ejemplo, completando una inspección profesional para verificar la estimación revisada de los costos con el fin de rehabilitar o reconstruir la propiedad dañada.

[...].

impacto negativo en el ambiente circundante y que la Propiedad en sí no tenga efectos adversos en el ambiente o en la salud de los que la usen.

En específico, el 24 C.F.R. § 58.22, sobre las limitaciones de las actividades pendientes de autorización, prohíbe comprometer o gastar fondos federales o no federales en cualquier actividad que pudiera tener un impacto ambiental adverso o limitar la elección de alternativas razonables antes de que se complete una revisión ambiental. Antes de comprometer fondos federales o no federales, se debe obtener la autorización ambiental para cada proyecto. El incumplimiento de este requisito puede poner en peligro el financiamiento federal del Programa y desautorizar todos los costos en los que se haya incurrido antes de finalizar la revisión ambiental.

El Programa debe cumplir leyes y reglamentos que contienen disposiciones de índole ambiental, incluye, pero no se limitan a:

- Protección de propiedades históricas (36 C.F.R. Parte 800);
- Manejo de llanuras aluviales y protección de humedales (24 C.F.R. Parte 55);
- Secciones 307 (c) y (d) de la Ley Federal de Manejo de la Zona Costera de 1972 (**CZMA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, (16 U.S.C. § 1456);
- Acuíferos de fuente única (**SSA**, por sus siglas en inglés) (40 C.F.R. Parte 149)
- Cooperación entre agencias - Ley de Especies en Peligro de Extinción de 1973, 16 U.S.C. § 1536, según enmendada, y la normativa de implementación en 50 C.F.R. Parte 402;
- Sección 7 (b)(c) de la Ley de Ríos Silvestres y Escénicos de 1968 (**WSRA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, (16 U.S.C. § 1278 - Restricciones a los proyectos de recursos hídricos);
- Disposiciones sobre la calidad del aire según se contempla en las Secciones 176 (c) y (d) de la Ley de Aire Limpio, según enmendada, (42 U.S.C. § 7506) y en el Título 40 del Código de Reglamentos Federales (40 C.F.R. Partes 6, 51 y 93);
- Ley de Política de Protección de Tierras Agrícolas (**FPPA**, por sus siglas en inglés) (7 U.S.C. § 4201 *et seq.*, reglamentos de aplicación 7 C.F.R. Parte 658, de la Ley de Agricultura y Alimentación de 1981, según enmendada);
- Criterios y normas ambientales de HUD (24 C.F.R. Parte 58);

- Reducción y control del ruido o (**NCA**, por sus siglas en inglés) (24 C.F.R. §§ 51.100 - 51.106);
- Ubicación de proyectos subvencionados por HUD cerca de actividades peligrosas en las que se manipulen combustibles convencionales o productos químicos de naturaleza explosiva o inflamable (24 C.F.R. §§ 51.200 - 51.208);
- Ubicación de proyectos subvencionados por HUD en zonas despejadas de pistas en aeropuertos civiles y zonas despejadas y zonas con potencial de accidentes en aeródromos militares (24 C.F.R. §§ 51.300 - 51.305);
- Materiales tóxicos/peligrosos (24 C.F.R. § 58.5(i)(2)(i)); y
- Medidas federales para abordar la justicia ambiental en las poblaciones minoritarias y de bajos ingresos (Orden ejecutiva 12898, emitida el 11 de febrero de 1994).

Todas las adjudicaciones del Programa deben contar con documentación que certifique que cumplen con la NEPA y otros requisitos ambientales. Por lo tanto, todos los proyectos deberán contar con un Registro de Revisión Ambiental (**ERR**, por sus siglas en inglés), tal y como exige la NEPA y leyes relacionadas. El ERR de los proyectos expondrá (a) la existencia de impactos negativos en un lugar, (b) los medios para mitigar los impactos negativos, (c) las alternativas al proyecto (de ser necesarias) y (d) el rechazo de las actividades propuestas si todas las demás opciones fracasan y esta se convierte en la acción más prudente a tomar. Para más información sobre la revisión ambiental, consulte las Guías intersectoriales disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/cross-cutting-guidelines/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-intersectoriales/>.

Las revisiones ambientales para este Programa se llevarán a cabo después de la Intención Inicial del Proyecto y la aceptación por parte del solicitante de una Notificación de Pre-Adjudicación. Las revisiones ambientales deben completarse antes de determinar la asistencia del Programa que se ofrecerá a un solicitante elegible. Según cada caso, podrán incluirse costos adicionales en el alcance del trabajo relacionado con la adjudicación de la reparación/reacondicionamiento, reconstrucción o reubicación (por ejemplo, costos asociados con la reducción de riesgos ambientales, consideraciones especiales para la preservación histórica u otras consideraciones ambientales).

13.1 Nivel de Revisión Ambiental

Para llevar a cabo el nivel adecuado de revisión ambiental, el Programa deberá determinar la clasificación ambiental del proyecto. El término “proyecto” puede definirse como una actividad o un grupo de actividades relacionadas de manera geográfica, funcional o integral —independientemente de la fuente de financiamiento— que el Programa llevará a cabo en su totalidad o en parte para lograr un objetivo específico. Las tres (3) clasificaciones ambientales principales para los proyectos y sus descripciones son las siguientes:

13.1.1 Actividades exentas

Se trata de actividades que, por su naturaleza, tienen poca probabilidad de impactar directamente el medio ambiente. Por consiguiente, estas actividades no están sujetas a la mayoría de los requisitos del proceso de revisión ambiental. Si se determina que un proyecto está exento, el Programa debe documentar por escrito que el proyecto es exento y que cumple las condiciones de exención establecidas en 24 C.F.R. § 58.34. El Programa también debe determinar si alguno de los requisitos de 24 C.F.R. § 58.6 son aplicables y abordarlos según corresponda.

13.1.2 Actividades categóricamente excluidas no sujetas al 24 C.F.R. § 58.5 (CENST)

Actividades para las que no se requiere una Declaración de Impacto Ambiental (**EIS**, por sus siglas en inglés), una Evaluación Ambiental (**EA**), o un Hallazgo de Impacto No Significativo (**FONSI**, por sus siglas en inglés) conforme a la NEPA. Entre los ejemplos de actividades categóricamente excluidas no sujetas a las leyes y autoridades relacionadas en virtud de 24 C.F.R. § 58.5 se incluyen las asistencias de alquiler para inquilinos; los servicios de apoyo; costos operacionales; las actividades de desarrollo económico; actividades para ayudar a los compradores a adquirir unidades de vivienda existentes o en construcción; y costos previos al desarrollo de viviendas asequibles sin impacto físico.²⁸

Para completar los requisitos ambientales de las actividades categóricamente excluidas no sujetas a 24 C.F.R. § 58.5, el Programa debe hacer una determinación de exclusión categórica e incluir dicho hallazgo en el Registro de Revisión Ambiental. Al

²⁸ 24 C.F.R. §58.35(b).

llevar a cabo este tipo de actividades, no es necesario emitir un aviso público ni presentar una solicitud de liberación de fondos (**RROF**, por sus siglas en inglés). En cualquier caso, el cumplimiento de la normativa ambiental es necesario para los elementos enumerados en 24 C.F.R. § 58.6.

13.1.3 Actividades categóricamente excluidas sujetas al 24 C.F.R. § 58.5 (**CEST**)

Se refiere a las actividades incluidas en el 24 C.F.R. § 58.35(a). Ejemplos de tales actividades incluyen la adquisición, reparación, mejora, reconstrucción o reparación de instalaciones públicas; proyectos especiales dirigidos a la eliminación de barreras materiales y arquitectónicas y la reparación de edificios y mejoras para unidades residenciales y edificios no residenciales. El Registro de Revisión Ambiental para estas actividades debe contener una determinación por escrito de que se trata de una actividad categóricamente excluida sujeta a 24 C.F.R. § 58.5, que incluya una descripción del proyecto, una cita de la subsección de la solicitud sobre 24 C.F.R. § 58.35(a) y documentación escrita sobre si existían circunstancias que exigieran el cumplimiento de 24 C.F.R. § 58.5 y § 58.6.

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

13.2 Actividades que requieren una evaluación ambiental

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

Si se determina que la acción no afecta de forma significativa la calidad del medio ambiente, el Programa emitirá un aviso público llamado Aviso Combinado/Concurrente de Hallazgo de Impacto No Significativo (“Combined/Concurrent Notice of Finding of No Significant Impact” o **FONSI**, por sus siglas en inglés) y Aviso de Intención de Solicitud de Liberación de Fondos (“Notice of Intent to Request Release of Funds” o **NOI/RROF**, por sus siglas en inglés). La Certificación Ambiental NOI/RROF debe presentarse a HUD no antes de **quince (15) días** después de que se publique el aviso combinado/concurrente NOI/RROF y FONSI, y HUD retendrá la Liberación de Fondos por un periodo de **quince (15) días** para permitir que se reciban comentarios del público sobre la RROF. Si no se reciben comentarios durante este tiempo, HUD enviará una Autorización para Utilizar los Fondos de la Subvención (**AUGF**, por sus siglas en inglés) firmada y el proyecto podrá seguir adelante.

13.3 Manejo de llanuras aluviales

El Programa utilizará la versión más actualizada y aprobada del Mapa de tarifas de seguro contra inundaciones (**FIRM**, por sus siglas en inglés) o del Mapa preliminar de tarifas de seguro contra inundaciones (**PFIRM**, por sus siglas en inglés) de FEMA para identificar si una propiedad se encuentra dentro o fuera de la llanura aluvial de 100 años, que según la definición de FEMA incluye las zonas que tienen una probabilidad

anual del 1% de inundarse en un año determinado. Tras grandes eventos atmosféricos, como los huracanes Irma y María, FEMA reevalúa los mapas FIRM/PFIRM implementando los datos topográficos locales que probablemente se alteraron como resultado de dichos huracanes. Estas alteraciones son recomendaciones y su aplicación garantiza que los últimos riesgos de inundación se representen de forma correcta en la región. Poco después del huracán María, el FIRM/PFIRM actualizó los niveles de inundación base de referencia (“Advisory Base Flood Elevations” o **ABFE**, por sus siglas en inglés), que fueron adoptados por la OGPe y la Junta de Planificación de Puerto Rico. Aunque los mapas ABFE de FEMA tienen parámetros más estrictos para la determinación de las llanuras aluviales, no se utilizan para las tarifas de seguro de inundación, ya que las sigue determinando el NFIP. Cuando FEMA provea mapas ABFE o PFIRM y estudios, HUD o la entidad responsable deberá utilizar la última de estas fuentes, a menos que el ABFE o el PFIRM permitan un nivel de inundación base (**BFE**, por sus siglas en inglés) más bajo que el FIRM y el FIS actuales.

Los solicitantes cuyas viviendas estén situadas dentro o fuera de una llanura aluvial pueden optar a la reparación/reacondicionamiento, reconstrucción o reubicación. Sin embargo, de acuerdo con 84 FR 45838, 45867, el Programa solo puede proveer asistencia para la reparación o reconstrucción de una casa situada en una llanura aluvial si: (a) el titular de vivienda tenía un seguro de inundación en el momento del desastre y tiene necesidades de mitigación; o (b) el hogar percibe ingresos inferiores al 120% del AMI o la mediana nacional, el que sea mayor, y tiene necesidades de mitigación. La designación de la llanura aluvial se determinará mediante la revisión ambiental específica del lugar.

Las viviendas situadas en una llanura aluvial que reúnan los requisitos para una reparación/reacondicionamiento que se considere una mejora sustancial, tal y como se define en 24 C.F.R. § 55.2, no se rehabilitarán en el lugar. Más bien, a los solicitantes elegibles con viviendas en una llanura aluvial que requieran una reparación/reacondicionamiento con mejoras sustanciales se les ofrecerá asistencia

del Programa para reubicarse en una propiedad fuera de la llanura aluvial o una reconstrucción elevada.²⁹

Una mejora sustancial se define como:

- a) Cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura, cuyo costo sea igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura, ya sea 1) antes de iniciar la mejora o reparación; o 2) si la estructura ha sido dañada y se está restaurando, antes de que se produjera el daño;³⁰ o
- b) Cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura que suponga un aumento de más del 20% en el número de unidades de vivienda en un proyecto residencial o en el número medio máximo de clientes y empleados que puedan estar en el lugar en un momento dado para un proyecto comercial o industrial.
 - i. La mejora sustancial no puede definirse de manera que incluya cualquiera de estos aspectos:
 - a. Cualquier proyecto de mejora de una estructura que cumpla con las especificaciones de los códigos de salud, sanitarios o de seguridad estatales o locales existentes y que sea únicamente necesario para garantizar unas condiciones de vida seguras, o
 - b. Cualquier alteración de una estructura incluida en el Registro Nacional de Lugares Históricos o en un Inventario Estatal de Lugares Históricos.

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

²⁹ Reconstrucción elevada: para determinar la viabilidad de la reconstrucción elevada, consulte la sección Opción de adjudicación para la reconstrucción elevada de esta Guías.

³⁰ Se utiliza el valor de tasación actual debido a la limitada disponibilidad de datos de los valores vigentes antes del desastre en toda la isla.

13.4 Revisión ambiental escalonada

Para agilizar el proceso de revisión ambiental y evitar la duplicación de esfuerzos, el Programa utilizará un enfoque escalonado para el cumplimiento de los requisitos ambientales. Un enfoque escalonado es apropiado cuando el mismo tipo de actividad tendrá lugar en varios lugares, cumplirá la misma función y tendrá el mismo nivel de impacto ambiental independientemente del lugar en donde se vaya a implementar. El enfoque escalonado consta de dos (2) partes: la revisión ambiental amplia, centrada en una zona geográfica concreta (nivel 1), y la revisión de un lugar no específico (la ubicación física exacta del Proyecto no se conoce actualmente) (nivel 2).

La revisión de nivel 1 abordará y analizará los impactos ambientales relacionados con la acción propuesta, que podrían producirse en un lugar típico dentro del área geográfica (por ejemplo, llanura aluvial, zona costera, humedales, tanques de almacenamiento sobre el suelo, etc.). La revisión de nivel 2 identificará aquellos impactos ambientales que variarán según el lugar y que solo podrán observarse cuando se conozcan las ubicaciones específicas del proyecto (por ejemplo, preservación histórica, materiales peligrosos, reducción del ruido, eliminación de asbesto, etc.).

Los componentes de la revisión de nivel 1 incluirán todo lo siguiente:

- Una declaración clara de todas las actividades relacionadas y las fuentes de financiamiento;
- Identificación de la zona geográfica concreta;
- Identificación y evaluación de los factores y efectos ambientales sobre los que se puede decidir inmediatamente;
- Publicación y divulgación de un aviso sobre toda la acción;
- Presentación de una Solicitud de Liberación de Fondos y Certificación para toda la acción;
- La aprobación de la revisión de nivel 1 por parte de HUD; y
- Documentación sobre el cumplimiento de los "Otros requisitos" establecidos en 24 C.F.R. § 58.6.

La revisión del nivel 2 incluirá estrategias específicas por escrito para abordar los efectos ambientales que solo pueden determinarse cuando se conozcan las ubicaciones específicas (entre estos, criterios y normas de aceptabilidad del lugar – incluidas las medidas de mitigación–, preservación histórica, preservación arqueológica, zonas despejadas del aeropuerto, operaciones con explosivos e inflamables, materiales tóxicos/peligrosos/radioactivos, contaminación, productos químicos o gases).

Las revisiones del nivel 2 no requerirán avisos ni aprobación de HUD, a menos que se determine que existen impactos imprevistos o que no se atendieron adecuadamente en la revisión escalonada anterior. Antes de comprometer los fondos en lugares específicos, debe haber documentación escrita que evidencie el cumplimiento con estos requisitos. Si algún proyecto se desvía de la revisión escalonada –y de las estrategias de cumplimiento aprobadas para el lugar específico–, se necesitará preparar revisiones ambientales separadas para esos proyectos.

Las revisiones escalonadas del Programa serán válidas durante un máximo de **cinco (5) años**, a menos que las condiciones o circunstancias cambien. Para asegurarse de que las condiciones o circunstancias no han cambiado, el Programa evaluará la revisión ambiental escalonada, al menos una vez al año, para asegurarse de que el alcance del trabajo del área objetivo no ha cambiado, que la lista de actividades evaluadas para determinar los impactos ambientales no ha cambiado y que la información contenida en la revisión ambiental escalonada sigue siendo actual y relevante para los hallazgos ambientales que se encontraron.

13.5 Evaluaciones del peligro del plomo

El plomo es un metal altamente tóxico que puede causar una serie de problemas de salud, especialmente en los niños pequeños. Cuando el plomo es absorbido por el cuerpo, puede causar daños en el cerebro y otros órganos vitales, como los riñones, los nervios y la sangre. La pintura a base de plomo deteriorada, tanto en el interior como en el exterior de la vivienda, se mezcla con el polvo y la tierra del hogar y se introduce en este. Los niños pueden envenenarse con plomo al tocar o llevarse a la boca objetos contaminados con plomo, al comer trozos de pintura encontrados en

casas con pintura a base de plomo descascarada o escamada, o al jugar en tierra contaminada con plomo.

La mayor parte del plomo que se encuentra en los hogares procede de la pintura a base de plomo, que se utilizaba en las casas construidas antes de 1978. Cuando la pintura vieja se agrieta y se descascara, esta crea polvo con plomo. A menudo, las partículas de polvo son tan pequeñas que no son perceptibles. La intoxicación por plomo suele producirse al ingerir o respirar polvo con plomo por accidente. El plomo también puede encontrarse en otros lugares de la casa. A veces, el plomo puede estar presente en el agua que pasa por las tuberías de plomo o en el suelo.

Siempre que se utilicen fondos federales, como los fondos CDBG-MIT, para proveer asistencia a viviendas construidas antes de 1978, deberán tomarse medidas para abordar los peligros del plomo. El peligro por pintura a base de plomo es cualquier condición que provoque la exposición al plomo que provenga de peligros relacionados con el polvo, del plomo presente en el suelo o de pintura a base de plomo deteriorada o presente en superficies masticables, superficies de fricción o superficies de impacto y que pueda provocar efectos adversos para la salud humana. El Programa cumplirá con las disposiciones para la reducción del plomo que se encuentran en 24 C.F.R. Parte 35 - Prevención del envenenamiento por pintura a base de plomo en determinadas estructuras residenciales.

Las evaluaciones del peligro del plomo son investigaciones *in situ* para determinar la existencia, la naturaleza, la gravedad y la ubicación de los peligros de la pintura a base de plomo, acompañadas de un informe en el que se explican los resultados y las opciones para reducir los peligros de la pintura a base de plomo; véase 40 C.F.R. § 745.227(d)(11) para las guías sobre el informe. Todas las evaluaciones del peligro del plomo para el Programa serán realizadas por evaluadores de riesgos o inspectores de pintura a base de plomo certificados por la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (**EPA**, por sus siglas en inglés) o por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (**DRNA**).

Las evaluaciones del peligro del plomo para el Programa cubrirán:

- Identificación de la existencia, la naturaleza, la gravedad y la ubicación de los riesgos de la pintura con base de plomo, incluidos los riesgos del suelo y del polvo, así como de la pintura (o documentación de que no se han identificado tales riesgos); y
- Descripción de las opciones para controlar los peligros del plomo en caso de que se encuentren, incluidos los controles provisionales y las medidas de reducción.

El proceso de evaluación del peligro del plomo para el Programa comenzará con la recopilación de información sobre la Propiedad, provista por el titular, por medio de los formularios aprobados por HUD. El evaluador de riesgos o inspector de pintura a base de plomo utilizará esta información para tomar decisiones sobre dónde realizar las pruebas ambientales dentro de la Propiedad.

La evaluación del peligro del plomo implicará:

- Una evaluación visual de las viviendas y zonas comunes seleccionadas; y
- Pruebas ambientales, que incluyen el análisis de la pintura deteriorada y (si es necesario) de otras superficies pintadas y la toma de muestras de polvo y suelo.

El Programa procurará realizar pruebas de pintura con analizadores de fluorescencia de rayos X (**XRF**, por sus siglas en inglés), sin embargo, en ocasiones, puede ser necesario recoger muestras de pedazos de pintura. Las muestras ambientales se enviarán a un laboratorio certificado para el análisis del plomo en la pintura, el polvo o el suelo, según corresponda.

Cuando se reciban los resultados del laboratorio o las lecturas del XRF, el evaluador de riesgos o inspector de pintura a base de plomo revisará y analizará los datos, incluidos los resultados de la evaluación visual y los resultados del muestreo ambiental, entre otros. A continuación, el evaluador de riesgos redactará el informe en el que se identifican los peligros de la pintura a base de plomo y las opciones aceptables de reducción del peligro del plomo. Estas opciones deben contemplar la reducción de todos los peligros de plomo identificados.

13.6 Pruebas de Asbesto

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

Las fibras de asbesto podrían liberarse al aire mediante la manipulación de materiales que contienen asbesto durante el uso de productos, trabajos de demolición, mantenimiento de edificios o viviendas, reparaciones y remodelaciones. En general, la exposición puede producirse cuando los materiales que contienen asbesto se mueven o sufren algún daño y liberan partículas y fibras al aire. La exposición al asbesto aumenta los riesgos de desarrollar enfermedades pulmonares.

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

Los reglamentos de los Estándares Nacionales de Emisiones para Contaminantes Atmosféricos Peligrosos (**NESHAP**, por sus siglas en inglés) bajo la Ley de Aire Limpio especifican las prácticas de trabajo relativas al asbesto que deben seguirse durante demoliciones y renovaciones de toda estructura, instalación y edificio. Estos reglamentos exigen que se notifique a la agencia estatal pertinente antes de cualquier demolición o antes de cualquier renovación de edificios que puedan contener cierta cantidad límite de asbesto o de material que contenga asbesto. Por lo tanto, el Programa debe realizar una prueba de asbesto antes de llevar a cabo cualquier trabajo de reparación/reacondicionamiento o reconstrucción.

Una prueba de asbesto ayuda a ubicar y describir los materiales que contienen asbesto en una estructura. El Programa inspeccionará los edificios para llevar a cabo pruebas de asbesto exhaustivas. Todas las pruebas de asbesto para el Programa serán realizadas por inspectores de asbesto certificados por EPA o DRNA. Mediante las pruebas de asbesto, se inspeccionarán visualmente todos los materiales que se

sospeche que contienen asbesto y que están asociados con el interior de los edificios, y se recogerán muestras para su análisis en el laboratorio.

Durante el proceso de prueba, se debe hacer todo lo posible para recoger las muestras requeridas de la manera menos destructiva posible. La prueba de asbesto ayudará a determinar la ubicación y el alcance de los materiales que contienen asbesto que podrían verse involucrados en las actividades de reparación/reacondicionamiento o demolición. Las muestras de los materiales que se presume contienen asbesto se procesarán o analizarán en laboratorios acreditados para comprobar la presencia de asbesto en materiales. La determinación del contenido de asbesto se realizará, según sea necesario, con microscopía de luz polarizada, conteo de puntos y microscopía electrónica de transmisión.

14 Tipos de adjudicación del Programa

Las propiedades de los solicitantes elegibles se someterán a la evaluación de riesgos de la propiedad del Programa para determinar el tipo de adjudicación más apropiada. Esta determinación se basa en los siguientes factores:

- Ubicación de la propiedad y nivel de riesgo geográfico;
- Condiciones actuales de la propiedad;
- Medidas de mitigación necesarias para la estructura; y
- Valor actual de la estructura dañada (si procede).

Las determinaciones de llanura aluvial se harán en función de la designación de zona inundable del lugar del proyecto. Para efectos de la determinación de la llanura aluvial, se utilizará el área de estructura o de construcción para esta evaluación. Normalmente, el área de construcción se refiere a la estructura o huella estructural (si la estructura fue destruida) situada en la propiedad.

14.1 Reparación y reacondicionamiento

Para promover viviendas resilientes, el Programa proveerá asistencia para reparaciones estructurales y reacondicionamiento, o “refuerzo” para resistir futuros desastres. La reparación por sí sola no es elegible en el marco del Programa SFM. El

alcance del trabajo describirá las medidas de reparación/reacondicionamiento necesarias que pueden incluir, entre otras, las siguientes actividades:

1. **Protección contra inundaciones:** puede incluir la elevación de la propiedad cuando sea factible, el uso de hormigón en lugar de madera u otros materiales estructurales vulnerables a las inundaciones, y materiales resistentes al moho.
2. **Protección contra el viento:** puede incluir el uso de materiales y elementos de diseño estructural para la resistencia al viento según los códigos vigentes y aplicables.
3. **Reacondicionamiento antisísmico:** puede incluir cimientos reforzados, suelos, paredes y sistemas de techo diseñados y construidos estructuralmente para resistir las fuerzas laterales y verticales provocadas por un sismo, según los códigos vigentes y aplicables.
4. **Control de derrumbe:** puede incluir cimientos reforzados e ingeniería geotécnica a nivel del lugar.

Las actividades de reacondicionamiento o "refuerzo "se llevarán a cabo para fortalecer o mejorar el estado existente de una propiedad elegible. Esto incluye, pero no se limita a la estructura y/o sus componentes estructurales que pueden requerir análisis de ingeniería, diseño y trabajo para aumentar la resistencia a las cargas vivas, muertas y laterales. La carga lateral se refiere a una fuerza horizontal que actúa sobre una estructura, como el viento que actúa contra la fachada de una casa o un edificio. La carga viva se refiere a la carga móvil. La carga viva se produce por el uso y la ocupación de la estructura (por ejemplo, el mobiliario). Por último, la carga muerta es una carga permanente o estacionaria. La carga muerta consiste en la suma del peso de los materiales de construcción incorporados a la estructura.³¹

El objetivo principal es reducir o eliminar la pérdida de vidas, las lesiones, los daños futuros y la pérdida de la propiedad de conformidad con los códigos vigentes³². Es

³¹ Sociedad Americana de Ingenieros Civiles. *Cargas mínimas de diseño para edificios y otras estructuras*. https://www.waterboards.ca.gov/waterrights/water_issues/programs/bay_delta/california_waterfix/exhibits/docs/dd_jardins/DDJ-148%20ASCE%207-10.pdf.

³² El *International Code Council* (ICC), el actual Código Internacional de Edificación Existente (IEBC, por sus siglas en inglés) y otros códigos ICC pueden aplicarse para la reparación, reacondicionamiento, adaptación o modificación de edificios y estructuras. Consulte el IEBC publicado en el sitio web del ICC <https://codes.iccsafe.org/content/IEBC2021PI>.

posible que se produzcan situaciones técnicamente inviables en las que no puedan llevarse a cabo todas las actividades de reparación/reacondicionamiento, debido a la gravedad de las condiciones de la propiedad. El Programa evaluará el nivel de deterioro existente en la propiedad para determinar si las actividades de reparación/reacondicionamiento cumplen los códigos de construcción y los requisitos de diseño. Las viviendas que no están situadas en la llanura aluvial y que tienen un costo estimado de reparación inferior a \$60,000, serán reparadas/reacondicionadas en el lugar. Las viviendas que están situadas en la llanura aluvial y que tienen un costo estimado de reparación inferior a \$60,000 o al 50% del valor de tasación actual de la vivienda, el que sea menor, también calificarán para ser reparadas/reacondicionadas en el lugar. El costo estimado de la reparación se determinará mediante una evaluación de riesgos de la propiedad. Cualquier producto obsoleto que se sustituya como parte de las reparaciones deberá reemplazarse por productos o enseres *ENERGY STAR*®, *Water Sense* u otros productos o enseres designados por el Programa Federal de Administración de Energía (**FEMP**, por sus siglas en inglés), según 84 FR 45838. Se considerarán no viables las viviendas que no puedan repararse/reacondicionarse con los límites actuales del Programa, debido a limitaciones legales, de ingeniería o ambientales (permisos, condiciones extraordinarias del lugar, etc.). Los solicitantes elegibles con viviendas consideradas no viables para la reparación/reacondicionamiento, recibirán asistencia para la reconstrucción o la reubicación.

14.2 Adjudicación para reconstrucción

Las viviendas que no están situadas en zonas de alto riesgo pueden ser elegibles para una adjudicación de reconstrucción si el costo estimado de la reparación es mayor o igual a \$60,000, según lo confirmado a través de PRA o de una evaluación técnica. Además, el Programa puede ofrecer a los solicitantes que reúnan los requisitos para una adjudicación de reconstrucción la opción de renunciar a la reconstrucción y recibir en su lugar una adjudicación de reubicación.

Las viviendas que no puedan reconstruirse en el mismo lugar debido a restricciones legales, ambientales, de ingeniería o de otro tipo (permisos, condiciones extraordinarias del lugar, la inclinación del lugar, inestabilidad del suelo, erosión del

suelo, zona de inundación restrictiva, lugares inaccesibles, tamaño limitado del área del lote, limitación de la infraestructura de servicios, efectos adversos potenciales, requisitos de preservación histórica, etc.) no se reconstruirán y se le proveerá al titular de vivienda una opción de reubicación.

La reconstrucción cumplirá los estándares establecidos por el Código Internacional de Construcción adoptado por Puerto Rico e incorporará características de los estándares de construcción ecológica (“Green Building Standards”) y medidas de resiliencia, en la medida de lo posible. Las viviendas reconstruidas gracias al Programa cumplirán los requisitos de los estándares de construcción ecológica³³ reconocidos por la industria o del Permiso Verde³⁴ emitido por la OGPe, según lo aprobado por HUD. Consulte la sección **Estándares de construcción ecológica** de estas Guías.

14.3 Opción de adjudicación para la reconstrucción elevada

Si una evaluación preliminar considera razonable realizar una reconstrucción elevada dentro de una llanura aluvial³⁵, se le podrá otorgar al solicitante una pre-adjudicación de reubicación o reconstrucción elevada.

Las viviendas situadas en la llanura aluvial de 100 años pueden ser elegibles para la reconstrucción elevada cuando: 1) el costo estimado de la reparación sea superior a \$60,000 o al 50% del valor tasado actual de la vivienda, el que sea menor, 2) el solicitante haya rechazado una adjudicación de reubicación, y 3) la vivienda modelo requiera menos de cinco (5) pies de medidas de construcción de elevación, en cuyo caso la reconstrucción elevada se considera razonable³⁶.

³³ 83 FR 5861 define el estándar de construcción ecológica como la construcción que cumple un estándar reconocido por la industria que ha obtenido la certificación de uno de los siguientes programas: (i) ENERGY STAR®, (ii) Enterprise Green Communities, (iii) LEED, (iv) ICC-700 National Green Building Standard (“Estándar nacional de construcción ecológica”), (v) Indoor AirPlus de la EPA, o (vi) cualquier otro programa integral de construcción ecológica equivalente aceptado por HUD.

³⁴ El 31 de enero de 2019, HUD aceptó “Permiso Verde” como programa integral de construcción ecológica equivalente.

³⁵ Conforme a lo dispuesto en 84 FR 45838, 45864, Vivienda aplicará normas de elevación para las estructuras de viviendas unifamiliares situadas en la llanura aluvial de 100 años (o del uno por ciento (1%) de probabilidad anual) recomendada para exigir que las viviendas elevadas, o reconstruidas y elevadas, eleven el piso más bajo (incluido el sótano) al menos dos (2) pies por encima del BFE.

³⁶ Estos 5 pies incluyen el requisito de elevación de 2 pies tal y como se describe en 84 FR 45838, 45864 Sección V.B.1.d. El requisito de elevación total es indicativo de una elevación razonable.

El solicitante que cumple con los criterios anteriores y desea proseguir con la reconstrucción elevada, debe estar consciente de que la pre-adjudicación estará sujeta a un análisis de viabilidad adicional, que como mínimo podrá tener en cuenta lo siguiente:

- Si, en caso de desastre, el diseño elevado deja al titular en una situación de vulnerabilidad debido a la falta de espacio para diseñar rutas de evacuación suficientes, por lo que no evita que el titular corra peligro;
- Si la propiedad dispone del espacio adecuado para una escalera y/o rampa de acceso;
- Si el costo de elevar la vivienda es igual o inferior a \$75,000;
- Si la elevación de la vivienda transfiere o no el riesgo de inundación a los hogares vecinos o tiene impactos ambientales negativos para la zona circundante (esto puede incluir un análisis del lugar como un Estudio Hidrológico e Hidráulico).

Si se determina que la elevación no es viable, se ofrecerá al propietario la alternativa de reubicación. **Las viviendas situadas en zonas inundables no serán elegibles para la elevación.**

14.4 Adjudicación para reubicación

Las viviendas que están situadas en la llanura aluvial de 100 años, en la vía de inundación o en zonas de alto riesgo (identificadas durante la PRA) y que tienen un costo estimado de reparación superior a \$60,000 o al 50% del valor tasado actual de la vivienda, el que sea menor, podrán optar a la reubicación.

En estos casos, como condición para permanecer en el Programa, se ofrecerá a los titulares de vivienda elegibles la reubicación en una vivienda adecuada fuera de la llanura aluvial o de la zona de alto riesgo utilizando la asistencia del Programa. Además, el Programa puede ofrecer a los solicitantes, cuyo costo estimado de reparación de la propiedad sea superior a \$60,000, la opción de aceptar un vale de reubicación en lugar de una pre-adjudicación para la reconstrucción.

Si la propiedad no tiene ningún gravamen hipotecario, el Programa adquirirá la propiedad original y proporcionará al solicitante un crédito igual al valor de

tasación.³⁷ En ese caso, el balance principal del acuerdo de subvención se reducirá en una cantidad igual al crédito concedido para la adquisición de la propiedad.

Si la propiedad tiene algún gravamen hipotecario cuya cantidad **no supere** su valor de tasación tras el desastre, el Programa podrá resolver la hipoteca pendiente sin que ello afecte a los fondos de que dispondrá a través del vale de reubicación. La cantidad pagada por el gravamen hipotecario pendiente no se acreditará al balance principal del acuerdo de subvención.

En el supuesto de que el solicitante tenga un gravamen hipotecario sobre la propiedad con un saldo pendiente **superior** al valor de tasación de la misma, el Programa podrá autorizar el pago de dicha cantidad excedente con los fondos adjudicados para el vale de reubicación. Para compensar estos costos, Vivienda hará una reducción del vale de reubicación equivalente a la cantidad pagada por el gravamen hipotecario que **supere** el valor de tasación de la propiedad. No se acreditará ninguna cantidad al saldo principal del acuerdo de subvención. Vivienda también podrá permitir que los solicitantes aporten con otras fuentes de financiamiento para compensar la reducción en el valor del vale de reubicación.

Estas opciones para los solicitantes que poseen propiedades con gravámenes hipotecarios pendientes solo estarán disponibles para aquellos solicitantes que sean elegibles para la reubicación porque sus propiedades están situadas en la llanura aluvial de 100 años o en zonas de alto riesgo (tal y como se identificó durante el PRA y/o la revisión ambiental).

El Programa realizará cierres inmobiliarios con el solicitante que podrán consistir en: 1) la transferencia del título de la propiedad afectada a Vivienda; y 2) la compra de la propiedad de reemplazo en la que se reubicará al solicitante. Los cierres inmobiliarios pueden llevarse a cabo en diferentes momentos. El Programa le proveerá al vendedor de la nueva propiedad, el precio de venta total y el comprador/solicitante firmará un gravamen condonable diferido con Vivienda por un importe equivalente al precio de venta más los fondos otorgados con el fin de saldar una deuda hipotecaria pendiente,

³⁷ Se utiliza el valor de tasación actual debido a la limitada disponibilidad de datos de los valores vigentes antes del desastre en toda la isla.

menos el valor de tasación de la propiedad tras los desastres, si procede. Para atender adecuadamente la falta de viviendas disponibles en Puerto Rico, el Programa proveerá una cantidad máxima de financiamiento de \$200,000 para el reemplazo de la propiedad. El Programa no limitará los precios de compra de las propiedades de reemplazo. El solicitante podría obtener los fondos adicionales necesarios para la adquisición de la propiedad de otras fuentes de financiamiento elegibles, incluida una hipoteca.

El Programa solo proveerá asistencia para la adquisición de unidades desocupadas u ocupadas por sus propietarios. Cualquier propiedad de reemplazo seleccionada debe estar ocupada solo por el propietario o los miembros de su hogar en el momento en que el solicitante o su agente se pongan en contacto por primera vez con el propietario o su agente. La propiedad no puede estar ocupada por otras personas que no sean el propietario o los miembros de su familia. Las propiedades que no cumplan este requisito no son elegibles para adquisición con asistencia del Programa.

El gravamen condonable diferido exigirá que el solicitante sea propietario de la vivienda de reemplazo y la utilice como residencia principal durante un período de asequibilidad de **cinco (5) años**. Se podrá exigir a los solicitantes que certifiquen anualmente el cumplimiento de este requisito durante los **cinco (5) años** de su período de cumplimiento. Si un titular se muda o vende la vivienda dentro de los **cinco (5) años** del período de cumplimiento, la cantidad del beneficio que debe reembolsar se determinará mediante el plan de amortización lineal y directa. Consulte la sección **Requisitos del periodo de titularidad y ocupación** de estas Guías.

La naturaleza de la actividad de adquisición (adquisición o compra) dependerá del uso final y deberá cumplir con el o los Avisos del Registro Federal de HUD y las exenciones aplicables.

Es posible que en el futuro Vivienda ponga en marcha una opción de reubicación para construir nuevas urbanizaciones. La directiva puede implicar la investigación de mercado y la inversión del sector privado para crear opciones de vivienda viables que atiendan a las necesidades no satisfechas de los solicitantes del Programa. En algunos casos, un grupo de solicitudes del Programa SFM puede dirigirse al Programa

para Mitigación Comunitaria Multisectorial de CDBG-MIT. Consulte la sección titulada Propiedades del Departamento de la Vivienda y Desarrollos Residenciales en estas Guías.

14.5 Estándares mínimos para propiedades de reemplazo

Uno de los propósitos del Programa es proporcionar viviendas seguras, decentes e higiénicas. Todas las viviendas de sustitución para realojamiento deben cumplir estas normas. Las viviendas seguras, decentes e higiénicas incluyen, pero no se limitan a, aquellas que, de acuerdo con 25 C.F.R. § 700.55, son:

- Estructuralmente sólidas, limpias, impermeables, en buen estado de conservación y disponen de espacio habitable y número adecuado de habitaciones;
- Disponen de un dormitorio habitable, adecuadamente ventilado y suficiente para alojar a sus ocupantes; y
- Disponen de baño separado, bien iluminado y ventilado, que ofrece intimidad al ocupante, con lavabo y bañera o ducha, conectado adecuadamente a una toma de agua caliente y fría, e inodoro con cisterna, en buen estado de funcionamiento y debidamente conectado a un sistema de drenaje de aguas residuales.

El Programa podrá determinar caso a caso si la propiedad no es elegible o no cumple con estas normas establecidas, según se demuestre en la inspección de la propiedad, el informe de tasación o la revisión inicial. La propiedad de reemplazo inelegible no podrá ser adquirida a través del Programa incluso si el Solicitante está dispuesto o ha firmado una renuncia en relación con las normas mínimas de viviendas seguras, decentes e higiénicas.

15 Estructuras de Unidades de Vivienda Adjuntas (AHUS, por sus siglas en inglés)

Una unidad de vivienda adjunta se define como una casa, un apartamento, un grupo de habitaciones o una habitación individual que incluye una zona de cocina y baño y está ocupada o pensada para ser ocupada como vivienda independiente. Las viviendas independientes son aquellas en las que los ocupantes no conviven ni comen con otras personas de la estructura y que tienen acceso directo desde el

exterior del edificio o a través de un vestíbulo común.³⁸ Una estructura unifamiliar independiente es un edificio residencial que consta de una (1) unidad de vivienda.

Los solicitantes elegibles pueden vivir en estructuras que se consideren de una sola unidad e independientes o pueden ocupar una unidad de vivienda individual dentro de una AHUS. Una AHUS es un edificio residencial que contiene dos (2) o más unidades de vivienda. En aquellos casos en los que se identifique más de un (1) solicitante o vecino en una AHUS, estos se registrarán en el Sistema de Manejo de Subvenciones de Vivienda y el Programa los evaluará de forma concurrente, ya que podrían tener un impacto y/o afectar al otro. El Programa confiará en sus evaluadores de riesgos, tasadores, diseñadores, arquitectos, ingenieros e inspectores especiales para que apliquen su criterio profesional a la hora de determinar el número total de unidades ubicadas en una propiedad.

Se podrá prestar asistencia a la vivienda que el solicitante elegible ocupe como residencia principal. Debido a que el Programa solo provee asistencia para residencias principales, no se realizarán obras ni se prestará ningún tipo de asistencia en una unidad de vivienda situada dentro de una AHUS que no haya sido ocupada como residencia principal por el solicitante del Programa. Como excepción, se podrán realizar trabajos en aquellos componentes que sean críticos para el buen funcionamiento, la integridad y la seguridad de la residencia principal del solicitante.

En aquellos casos en los que se identifique más de un solicitante en una AHUS, estos se registrarán en el Sistema de Manejo de Subvenciones de Vivienda y el Programa los evaluará de forma concurrente, ya que podrían impactar y/o afectar al otro.

15.1 Consideraciones para la adjudicación de estructuras de unidades de vivienda adjuntas

El tipo de adjudicación de una vivienda en una AHUS se determina basándose en si la vivienda se encuentra dentro de una llanura aluvial o zona de alto riesgo designada, así como en su nivel de daños y en si todas las viviendas de la AHUS pertenecen a un solo titular o a múltiples titulares.

³⁸ Basado en una "unidad de vivienda" según la definición de la Oficina del Censo de los EE. UU.: <https://www.census.gov/housing/hvs/definitions.pdf>.

Ciertos componentes de las AHUS son cruciales para el funcionamiento, la integridad y la seguridad de más de una unidad (por ejemplo, columnas, vigas, muros de carga, tejados, pisos, escaleras, etc.). Para asistir a una unidad de vivienda dentro de una AHUS, el Programa podría tener que llevar a cabo mejoras en componentes estructurales y/o críticos compartidos (**SSCC**, por sus siglas en inglés) que no se encuentren únicamente o en lo absoluto dentro de la residencia principal del solicitante. Podrían surgir situaciones en las que, para garantizar una vivienda segura e higiénica, el Programa deba afectar otras unidades de vivienda dentro de una AHUS. Como estos SSCC son esenciales para la función, integridad y seguridad de la residencia principal del solicitante, puede que no haya otra forma de garantizar la función, integridad y seguridad generales si las condiciones de estos SSCC no se consideran y atienden adecuadamente.

Para fines de determinar la adjudicación, los SSCC se consideran una condición extraordinaria de la obra y una excepción a los costos directos o de construcción aplicables a los límites del Programa. Para que los SSCC sean elegibles para reparación o reacondicionamiento por parte del Programa, el SSCC debe ser críticos para la función, integridad y seguridad de la residencia principal del solicitante. Los SSCC pueden incluir, pero no se limitan a:

- Componentes estructurales (techo, base de concreto armado, columnas, vigas, paredes medianeras, etc.)
- Cableado eléctrico
- Tubería (es decir, sistemas de agua potable o sanitarios)
- Acceso a la entrada de la unidad (escaleras o rampa de acceso)

Como condición de la obra, la adjudicación máxima para abordar los SSCC se determina caso a caso para tener en cuenta los distintos escenarios con los que el Programa podría encontrarse.

Los escenarios para la adjudicación otorgada a solicitantes elegibles con una unidad de vivienda en una AHUS se muestran en la **Tabla 1: Escenarios de adjudicación de AHUS**.

Escenario	Adjudicación para reparación/reacondicionamiento	Adjudicación para reconstrucción	Adjudicación para reubicación
Entidad de titularidad única de la AHUS; situada fuera de la llanura aluvial (SO/OF)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Límite de \$60K para reparación o reacondicionamiento + costos de SSCC, según el caso. ▪ A los inquilinos se les ofrecerá asistencia de reubicación en virtud de la URA, según corresponda. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El tamaño de la unidad reconstruida se basa en el tamaño de la unidad familiar del solicitante. ▪ A los inquilinos se les ofrecerá asistencia de reubicación en virtud de la URA, según corresponda. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Podría permitirse para condiciones del lugar que no sean viables, según el caso.

<p>Entidad de titularidad única de la AHUS; situada dentro de la llanura aluvial (SO/WF)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Límite de \$60K para reparación o reacondicionamiento + costos de SSCC, según el caso, cuando *el cálculo de la mejora sustancial (SI) sea inferior al 50%. ▪ A los inquilinos se les ofrecerá asistencia de reubicación en virtud de la URA, según corresponda. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cuando se considere razonable, el tamaño de la unidad elevada y reconstruida se basa en el tamaño de la unidad familiar del solicitante. ▪ A los inquilinos se les ofrecerá asistencia de reubicación en virtud de la URA, según corresponda. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se demolerá toda la estructura. ▪ A los inquilinos se les ofrecerá asistencia de reubicación en virtud de la URA, según corresponda.
<p>Entidad de titularidad múltiple; situada fuera de la llanura aluvial (MO/OF)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Límite de \$60K para reparación o reacondicionamiento + costos de SSCC, según el caso. ▪ Todos los titulares deben autorizar las obras y el acceso a la propiedad, según sea necesario. ▪ A los inquilinos se les ofrecerá asistencia de reubicación en virtud de la URA, según corresponda. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cuando todos los titulares lo hayan solicitado y sean elegibles en el Programa (MO/OF). ▪ Cuando la reconstrucción dentro de la misma propiedad sea viable. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Podría permitirse para condiciones del lugar que no sean viables, según el caso.

Entidad de titularidad múltiple; situada dentro de la llanura aluvial (MO/WF)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Límite de \$60K para reparación o reacondicionamiento + costos de SSCC, según el caso, cuando *el cálculo de la mejora sustancial (SI) sea inferior al 50% para MO/WF. ▪ Todos los titulares deben autorizar las obras y el acceso a la propiedad, según sea necesario. ▪ A los inquilinos se les ofrecerá asistencia de reubicación en virtud de la URA, según corresponda. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cuando todos los titulares lo hayan solicitado y sean elegibles en el Programa (MO/OF). ▪ Cuando la reconstrucción elevada dentro de la misma propiedad sea razonable. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se evalúa caso por caso.
--	--	---	--

Las disposiciones de URA aplican a todos las AHUS atendidas. Cualquier inquilino de una unidad de vivienda dentro de una AHUS que sea propiedad de un solicitante elegible del Programa podría cualificar para recibir asistencia de reubicación en virtud de las disposiciones de la URA, según corresponda.³⁹

Para obtener información específica relacionada con los tipos de adjudicaciones descritos en la siguiente sección, consulte la sección de **Adjudicaciones y Requisitos** incluida en este documento.

15.2 Propietario único de una AHUS / Fuera de la llanura aluvial (SO/OF)

Las unidades de vivienda de una AHUS que pertenezcan a un único titular y estén situadas fuera de la llanura aluvial de 100 años podrían calificar para una adjudicación de reparación/reacondicionamiento o de reconstrucción. **Solo podrá recibir ayuda la vivienda que el solicitante elegible ocupe como residencia principal.** Las adjudicaciones de reubicación podrían considerarse según el caso.

³⁹ Consulte la Guía de URA y ADP disponible en inglés y español en el sitio web de Vivienda, en <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-ura-adp/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-ura-adp/>.

Todos los inquilinos que residan en las AHUS podrían ser elegibles a la asistencia del URA, según proceda⁴⁰.

15.2.1 Adjudicación para reparación/reacondicionamiento

Las unidades de vivienda dentro de una AHUS cuyo costo estimado de reparación sea inferior a \$60K podrán repararse o reacondicionarse en el lugar. El costo estimado de la reparación se determinará mediante una PRA. El solicitante debe ser el propietario de la unidad de vivienda elegible dentro de la AHUS y es posible que deba obtener la autorización de cualquier otro ocupante de la AHUS para tener acceso y permitir los trabajos de construcción que puedan ser necesarios para los SSCC.

15.2.2 Adjudicación para reconstrucción

Las unidades de vivienda dentro de una AHUS cuyo costo estimado de reparación sea superior a \$60,000 podrían calificar para una adjudicación de reconstrucción. La AHUS actual se demolerá en su totalidad y en el mismo lugar, se construirá una nueva vivienda de reemplazo, utilizando los tamaños descritos en la sección Tamaño de las unidades para reconstrucción y reubicación y excepciones, contenida en este documento para determinar el tamaño de la vivienda reconstruida. El núcleo familiar del solicitante que ocupa la unidad de vivienda se utilizará para determinar el tamaño de la unidad que será construida.

15.2.3 Adjudicación para reubicación

Se podrán conceder adjudicaciones para reubicación a los solicitantes que reúnan los requisitos y tengan una unidad de vivienda en una AHUS fuera de la llanura aluvial. Para que se otorgue una adjudicación de reubicación, las condiciones del lugar u otras circunstancias deberán hacer que la reparación/reacondicionamiento o la reconstrucción en el lugar no sean viables. El Programa revisará estos casos de manera individual.

⁴⁰ En circunstancias donde se prevea que el tamaño o la composición familiar cambie durante el tiempo de construcción bajo el programa, estos podrían ser considerados para otro tamaño de la unidad basado en las circunstancias previstas al momento de la finalización de la construcción. Los cambios en circunstancias de la composición familiar podrían incluir sin limitarse a, los siguientes: hijos menores que alcanzan la mayoría de edad, nacimiento, adopción u otro tipo de custodia obtenida de un niño, divorcio o separación inminente. Por ejemplo, si en un hogar se espera el nacimiento o la adopción de un niño, éste puede considerarse como parte del hogar, aunque no haya nacido al momento de la determinación de pre-adjudicación.

15.3 Propietario único de una AHUS / dentro de la llanura aluvial (SO/WF)

Las AHUS pertenecientes a un único titular y situadas dentro de la llanura aluvial de 100 años podrían cualificar para una adjudicación de reparación/reacondicionamiento, reubicación o construcción elevada. Los solicitantes elegibles que residan en una vivienda elegible en una AHUS dentro de la llanura aluvial de 100 años u otras zonas de alto riesgo, que hayan sufrido daños significativos; que requieran mejoras sustanciales; o en donde las condiciones del lugar puedan suponer un riesgo para la seguridad del hogar, podrían recibir la opción de una adjudicación para reubicación o reconstrucción elevada (según la sección correspondiente de estas Guías del Programa).

15.3.1 Adjudicación para reparación/reacondicionamiento

Las unidades de vivienda ubicadas en una AHUS dentro de la llanura aluvial de 100 años, y cuyo costo estimado de reparación es de menos de \$60,000 o el 50% del valor de tasación actual de la unidad de vivienda, cual sea menor, se repararán o reacondicionarán en el lugar. El costo estimado de la reparación o reacondicionamiento se determinará mediante una PRA o una evaluación técnica. El solicitante debe ser el propietario de la vivienda elegible dentro de la AHUS y es posible que deba obtener la autorización de cualquier otro ocupante de la AHUS para facilitar el acceso y los trabajos de construcción que puedan ser necesarios para los SSCC.

15.3.2 Adjudicación para reubicación

A las unidades de vivienda en una AHUS dentro de la llanura aluvial de 100 años cuyo costo estimado de reparación sea superior a \$60,000 o al 50% del valor de tasación actual de la unidad, cual sea menor, se les ofrecerá una adjudicación de reubicación con la opción para reconstrucción elevada cuando se considere razonable. El núcleo familiar del solicitante que ocupa la unidad de vivienda se utilizará para determinar el tamaño mínimo de la unidad en el lugar requerido, utilizando los tamaños descritos en la sección Tamaño de las unidades para reconstrucción y reubicación y excepciones, contenida en este documento. La AHUS existente se demolerá en su totalidad y la propiedad será adquirida y mantenida tal y como se describe en la sección de Adquisición de la propiedad, contenida en el presente documento.

Además, el Programa permite a los solicitantes con título tradicional, sin gravámenes hipotecarios y cuyo costo estimado de reparación de la propiedad sea superior a \$60,000, la opción de aceptar un vale de reubicación en lugar de una pre-adjudicación para la reconstrucción.

15.3.3 Adjudicación para la reconstrucción elevada

Una unidad de vivienda dentro de una AHUS propiedad de un solo titular, con un costo estimado de reparación superior a \$60,000 y situada dentro de la llanura aluvial de 100 años, puede optar a una adjudicación para la reconstrucción elevada, cuando sea viable. La AHUS actual se demolerá en su totalidad y en el mismo lugar, se construirá una nueva vivienda de reemplazo, utilizando los tamaños descritos en la sección Tamaño de las unidades para reconstrucción y reubicación y excepciones, contenida en este documento para determinar el tamaño de la vivienda reconstruida. El núcleo familiar del solicitante que ocupa la vivienda se utilizará para determinar el tamaño de la unidad que será construida.

15.4 Múltiples titulares de una AHUS dentro o fuera de la llanura aluvial (MO/OF, MO/WF, por sus siglas en inglés)

Las unidades de vivienda situadas fuera de la llanura aluvial, en una AHUS que pertenezca a múltiples titulares, pueden optar por una adjudicación para reparación/reacondicionamiento, reconstrucción o reubicación. Las unidades de vivienda situadas dentro de la llanura aluvial, en una AHUS que pertenezca a múltiples titulares pueden ser elegibles para una adjudicación para reparación/reacondicionamiento, reubicación o reconstrucción elevada.

Debido a las diversas circunstancias que pueden conllevar los trabajos de demolición o reconstrucción y a las condiciones únicas presentes en las AHUS, las adjudicaciones para reconstrucción y reubicación se determinarán caso por caso.

15.4.1 Adjudicación para reparación/reacondicionamiento

Las unidades de vivienda situadas fuera de la llanura aluvial en una AHUS con un costo estimado de reparación inferior a \$60,000 podrán repararse o reacondicionarse en el lugar. Las unidades de vivienda situadas dentro de la llanura aluvial en una AHUS con un costo estimado de reparación inferior a \$60,000 o al 50% del valor de tasación

actual de la unidad, cual sea menor, se podrán reparar o reacondicionar en el lugar. El costo estimado de la reparación se determinará mediante una PRA. El solicitante debe ser el titular de la vivienda elegible dentro de la AHUS y es posible que deba obtener autorización de cualquier otro ocupante para facilitar el acceso y los trabajos de construcción que puedan ser necesarios para los SSCC.

15.4.2 Adjudicación para reconstrucción

Se podrá considerar la reconstrucción de una o varias unidades de vivienda en una AHUS propiedad de múltiples titulares si el AHUS está situado fuera o dentro de la llanura aluvial. Estos casos se evaluarán de manera individual y se considerarán factores tales como: uso del suelo, requisitos de zonificación, viabilidad de la construcción, tamaño del lote y condiciones del lugar; configuración de las AHUS existentes (unidades adosadas, conectadas verticalmente, etc.); viabilidad del diseño y razonabilidad de los costos. Todos los inquilinos que residan en las AHUS podrían ser elegibles para la asistencia de la URA, según proceda.

15.4.3 Adjudicación para reubicación

Las unidades de vivienda situadas en una AHUS dentro de la llanura aluvial o en una zona de alto riesgo, con un costo estimado de reparación superior a \$60,000 o al 50% del valor de tasación actual de la unidad de vivienda, cual sea menor, o en donde las condiciones del lugar supongan un riesgo para la seguridad del hogar, pueden recibir una adjudicación para reubicación. Debido a las circunstancias particulares relacionadas con la demolición de una unidad de vivienda individual en una AHUS, las adjudicaciones para la reubicación se estudiarán según cada caso. No siempre es posible demoler una sola unidad en una AHUS.

Para que un solicitante reciba una adjudicación para reubicación, debe aceptar transferir la titularidad de la propiedad a Vivienda. La estructura existente del solicitante se podría demoler en su totalidad y la propiedad se podrá adquirir y mantener según se describe en la sección Adquisición de la propiedad del solicitante, contenida en este documento. Sin embargo, no siempre es posible demoler una sola unidad en una AHUS.

En los casos en que la unidad no pueda demolerse debido a que forma parte de una AHUS, el Programa podría considerar otras alternativas viables para transferir la

titularidad de la unidad afectada del solicitante del Programa a otra parte. El Programa tomará una decisión de reubicación según cada caso, ya que en algunas situaciones podría no ser viable adquirir la propiedad del solicitante. El Programa, a su entera discreción, podrá optar por vender la propiedad a precio de mercado con cláusulas restrictivas; donar la propiedad a una organización sin fines de lucro; hacer que el solicitante del Programa ceda la titularidad de la propiedad a un cotitular actual; o seleccionar otros usos elegibles para la propiedad. Todos los inquilinos que residan en las AHUS podrían ser elegibles para la asistencia de la URA, según proceda.

Debido al gran número de configuraciones que puede tener una AHUS, el Programa podrá optar por considerar otros métodos de asistencia. Las reparaciones/reacondicionamiento, demolición o reconstrucción en una AHUS podría no ser práctica o suponer un riesgo para la integridad estructural de estructuras adyacentes. Como resultado, algunas solicitudes podrían no atenderse.

16 Tamaño de las unidades para reconstrucción y reubicación y excepciones

Los solicitantes que reúnan los requisitos para recibir asistencia para la reconstrucción o reubicación recibirán una vivienda reconstruida o un vale para una vivienda de reemplazo (reubicación). Estas adjudicaciones se concederán en función de la composición de la unidad familiar (número de dormitorios necesarios para alojar a los habitantes).⁴¹ Los siguientes factores se tendrán en cuenta al determinar el tamaño de la unidad a la que califica un solicitante:

- No se requiere que más de dos (2) personas ocupen un dormitorio;
- No se requiere que personas de distintas generaciones (es decir, abuelos, padres e hijos), personas adultas del sexo opuesto (que no sean cónyuges o parejas) y adultos no emparentados compartan dormitorios;

⁴¹ En circunstancias donde se prevea que el tamaño o la composición familiar cambie durante el tiempo de construcción bajo el programa, estos podrían ser considerados para otro tamaño de la unidad basado en las circunstancias previstas al momento de la finalización de la construcción. Los cambios en circunstancias de la composición familiar podrían incluir sin limitarse a, los siguientes: hijos menores que alcanzan la mayoría de edad, nacimiento, adopción u otro tipo de custodia obtenida de un niño, divorcio o separación inminentes. Por ejemplo, si en un hogar se espera el nacimiento o la adopción de un niño, éste puede considerarse como parte del hogar, aunque no haya nacido al momento de la determinación de pre-adjudicación.

- Los adultos que vivan en pareja (estén o no legalmente casados) deberán compartir dormitorio para fines del tamaño que se otorgará;
- Menores del mismo sexo deberán compartir dormitorio para fines del tamaño que se otorgará;
- **Duplicación de beneficios - Se podrá reducir el tamaño de la unidad o el número total de dormitorios para resolver una duplicación de beneficios.**

A continuación, se presentan ejemplos de unidades de dos a cuatro dormitorios. Vivienda considerará excepciones a las determinaciones de tamaño de la unidad según cada caso y podrá permitir que se otorgue asistencia para la reconstrucción de viviendas con más de cuatro (4) dormitorios si el tamaño de la unidad familiar es de más de ocho (8) personas y es rentable hacerlo.

Tamaño de unidad	Composición del hogar
Dos (2) dormitorios	<ul style="list-style-type: none"> • Un (1) adulto o una pareja • Un (1) adulto o una pareja más un (1) menor • Un (1) adulto o una pareja más dos (2) menores del mismo sexo
Tres (3) dormitorios	<ul style="list-style-type: none"> • Un adulto o una pareja más dos (2) menores del sexo opuesto • Un adulto o una pareja más tres (3) menores • Un adulto o una pareja más cuatro (4) menores (dos niños y dos niñas)
Cuatro (4) dormitorios	<ul style="list-style-type: none"> • Un (1) adulto o una pareja más cuatro (4) o cinco (5) menores • Cuatro (4) o más adultos o un (1) adulto y otras parejas

Si las condiciones del terreno de la propiedad son apropiadas y lo permiten, el Programa podrá aprobar excepciones al tamaño de la unidad familiar para proveer asistencia a los solicitantes.

Para reducir el tiempo de reconstrucción, desde la adjudicación hasta que se complete el proyecto, el Programa proveerá los planos y las especificaciones de las “casas modelo” disponibles para los solicitantes. El Programa debe contar con “casas modelo” de dos (2), tres (3) y cuatro (4) dormitorios. Los tipos de diseños para estas “casas modelo” deben incluir:

- **Viviendas unifamiliares de una o dos plantas:** Las viviendas para construcción en lotes urbanos o suburbanos con espacio de patio delantero, trasero y lateral según los reglamentos de zonificación. Este tipo de vivienda no debe compartir paredes con viviendas adyacentes (no se admiten casas adosadas ni dúplex). Este tipo de vivienda tendrá opciones disponibles de dos (2), tres (3) y cuatro (4) dormitorios. Las opciones de dos plantas se ofrecerán únicamente en los casos en que las dimensiones del lote, las restricciones o los reglamentos de zonificación así lo exijan.

Todos los diseños de las “casas modelo” tendrán al menos tres (3) alternativas de diseño para la fachada delantera. Cualquier componente que no afecte el costo, tales como pintura exterior, selección de puertas y ventanas, acabados de gabinetes y pisos, etc., debe contar con opciones para que el solicitante seleccione.

Al solicitante se le presentarán planos y representaciones de la “casa modelo”. Además, se le deben ofrecer al solicitante tres (3) alternativas de diseño para la fachada delantera, pintura exterior, selección de puertas y ventanas, acabados de gabinetes y pisos, etc., y opciones para cualquier componente que no afecte el costo. Estas partidas pueden variar según el contrato de los gerentes de construcción. Si la casa se va a construir en un casco histórico, es posible que la fachada deba someterse a otros requisitos de permisos. Las selecciones de los solicitantes se anotarán en el Sistema de Manejo de Subvenciones de Vivienda.

El área de superficie mínima de las casas modelo será la siguiente:

Espacio	2 dormitorios		3 dormitorios		4 dormitorios	
Área mínima total	800.0	pies	1,000.0	pies	1,200.0	pies
	cuadrados		cuadrados		cuadrados	

Si las condiciones del terreno de la propiedad son apropiadas y lo permiten, el Programa podrá aprobar excepciones al tamaño de la unidad familiar con el fin de proporcionar asistencia a los solicitantes.

Si median condiciones en el lugar tales como lotes restringidos o estrechos, o con forma irregular, entre otros factores, el Programa podrá aprobar excepciones a los mínimos de área para poder brindar asistencia a los solicitantes.

En aquellos casos en los que no sea viable construir una casa modelo de una (1) o dos (2) plantas, se podrá ofrecer una versión para “lotes pequeños” o “lotes estrechos”. En términos generales, las soluciones de diseño de estas casas modelo tendrán proporciones distintas y brindarán al Programa opciones adicionales para propiedades de área limitada, proporciones atípicas, restricciones en el lugar y otras irregularidades. Si el Programa lo solicita, estas soluciones deberán ser generadas por el arquitecto principal (AOR) y el equipo de diseño del gerente de construcción. Los diseños deben ser comparables con las casas modelo aprobadas anteriormente, incluidos los acabados, materiales, equipo y cualquier otra partida de trabajo que forme parte de la construcción de la casa modelo. La siguiente tabla muestra el espacio mínimo y área total de las viviendas de “lote pequeño” y “lote estrecho”:

Tabla - 2 Lote pequeño y lote estrecho - Requisitos mínimos de área

Espacio	2 dormitorios
Área mínima total	675.00 pies cuadrados

Los requisitos mínimos para las “casas modelo”, aparte del cumplimiento de todos los códigos y regulaciones aplicables, son los siguientes:

- Para el desarrollo del diseño antes de seleccionar un terreno, se asume que los requisitos de diseño de la “casa modelo” serán:
 - Los requisitos vigentes aprobados para la clasificación de distrito de zonificación R-I o su equivalente;

- Los lotes en donde se construirán “casas modelo” son llanos, y el terreno tiene una capacidad de carga adecuada para la estructura propuesta;
- Todas las habitaciones de la “casa modelo” deben tener acceso a luz y ventilación naturales. Los baños pueden ser la única excepción a este requisito, aunque conviene cumplir este requisito siempre que sea posible;
- Los baños deben tener ducha (no bañera);
- Todas las puertas deben tener un ancho mínimo de apertura libre de 32 pulgadas;
- Las cocinas deben estar abiertas al comedor;
- Todas las viviendas incorporarán medidas de resiliencia que, como mínimo, deberán incluir:
 - Sistemas fotovoltaicos (PV) con almacenamiento en baterías de reserva (cuando sea viable);
 - El programa ofrecerá el siguiente paquete estándar para sistemas PV y sistemas de almacenamiento en baterías. Las cargas de batería deberán considerar un (1) dispositivo médico de soporte vital y el sistema PV deberá proveer para la instalación un interruptor de transferencia automática para permitir que el sistema funcione de modo independiente;
 - Los sistemas de almacenamiento de agua se situarán en la azotea de la vivienda, siempre que sea viable. Si la integridad estructural de la casa no aguanta la carga de ninguna de las opciones de tamaño de tanque de agua aplicables, se podrá proporcionar la instalación en una plataforma de hormigón armado a nivel del suelo. El tanque de almacenamiento de agua se construirá con material resistente a los rayos ultravioleta (**UV**) y a la corrosión, aprobado para su uso con agua potable y alimentos, y contará con la aprobación de la Administración de Alimentos y Medicamentos (**FDA**, por sus siglas en inglés) y de la Fundación Nacional de Seguridad (**NSF**, por sus siglas en inglés). Se facilitará la documentación del fabricante y se instalará según las instrucciones o recomendaciones;

- Todos los componentes de la “casa modelo” deben resistir vientos huracanados, según los códigos aplicables, y los materiales deben ser impermeables en la medida de lo posible;
- Instalación para estufas de gas si los tanques de gas se colocan fuera de la vivienda, así como toma de corriente (120–240 voltios) para estufas eléctricas;
- El material principal de construcción para la estructura y el terreno será concreto con cemento fabricado localmente;
- Se pueden utilizar casas prefabricadas y modulares.
- Cuando sea necesario, debido a los requisitos de acomodo razonable del solicitante, se podrá proveer una casa modelo prediseñada con características, detalles y especificaciones a tono con la “ADA”.⁴²

Todos los diseños de las “casas modelo” deben presentarse a la OGPe y obtener los permisos de construcción preliminares para los diseños, cuando no se haya seleccionado el terreno. Cuando se aprueba un plan de construcción seguro, la OGPe emite un documento denominado “Aprobación de Planos Seguros”.⁴³

17 Estándares de construcción ecológica

Los estándares de construcción ecológica mejoran la vida de los residentes, ayudan a la revitalización de la comunidad y protegen el medio ambiente. El incorporar un conjunto de estándares de construcción ecológica conlleva beneficios sociales, ambientales, financieros y sanitarios significativos. Aunque algunos programas de

⁴² Consulte los reglamentos revisados publicados por el Departamento de Justicia para los Títulos II y III de la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (ADA, por sus siglas en inglés), en el Registro Federal Vol. 75, Núm. 178 (15 de septiembre de 2010), 75 FR 56236. Estos reglamentos adoptaron normas de accesibilidad revisadas y de cumplimiento obligatorio, denominadas Normas de Diseño Accesible del 2010 de ADA, “Normas 2010” o “Normas”. Si bien las actividades financiadas por CDBG-MIT están sujetas a los requisitos de accesibilidad de la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, el Registro Federal Vol. 79, Núm. 100 (23 de mayo de 2014), 79 FR 29671 permite que se utilicen las Normas 2010 en lugar de la Sección 504 de las Normas Federales Uniformes de Accesibilidad (UFAS, por sus siglas en inglés), con ciertas excepciones. Aunque estas normas por lo general no aplican a residencias unifamiliares privadas, Vivienda exigió que los gerentes de construcción proporcionen estas características, detalles y especificaciones para las casas modelo de reconstrucción, cuando sea necesario.

⁴³Véase la Sección 2.1.8.7 del Reglamento Núm. 9473 del 16 de junio de 2023, titulado “Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios” de la Junta de Planificación de Puerto Rico.

vivienda pueden empezar con un método parcial para “volverse ecológicos”, los mayores beneficios se obtienen al adoptar un estándar de construcción ecológica integral que redunde en la conservación de recursos, entornos de vida más saludables y vecindarios rehabilitados.

Los requisitos de los estándares de construcción ecológica se siguen según lo establecido en la sección V.B.1.a. de 84 FR 45838, 45863⁴⁴, que exige que todas las construcciones nuevas y el reemplazo de edificios residenciales con daños considerables sigan los estándares de construcción ecológica mediante el cumplimiento de una norma reconocida en el sector que haya obtenido la certificación de al menos uno de los siguientes programas:

- ENERGY STAR® (hogares o edificios multifamiliares certificados);
- Enterprise Green Communities;
- LEED (nuevas construcciones, viviendas, edificios de mediana altura, operaciones y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de vecindarios);
- ICC-700 National Green Building Standard (“Estándar nacional de construcción ecológica”);
- Indoor Air Plus de la EPA (ENERGY STAR® es un prerrequisito); o
- Cualquier otro programa integrado de construcción ecológica equivalente que sea aceptable para HUD.

Para la reparación de estructuras residenciales que no hayan sufrido daños considerables, Vivienda seguirá —en la medida en que sean aplicables a los métodos de construcción utilizados en la Isla— las normas estipuladas en la Hoja de cotejo de Planificación y Desarrollo Comunitario de HUD (CPD, por sus siglas en inglés).⁴⁵ Cuando se sustituyan productos antiguos u obsoletos como parte de los trabajos de reparación, Vivienda utilizará productos y equipos con etiquetas *ENERGY STAR*®, *WaterSense* o designaciones equivalentes del FEMP. En el caso de los equipos o materiales específicos necesarios para los que no exista un producto con etiqueta

⁴⁴ Véase [84 FR 45838, 45863](#).

⁴⁵ Véase <https://www.hudexchange.info/resource/3684/guidance-on-the-cpd-green-building-checklist/>.

ENERGY STAR®, *WaterSense* o designación del FEMP, no aplicará el requisito de utilizar dichos productos.

18 Acomodos razonables para la accesibilidad

Las modificaciones adicionales para mejorar la accesibilidad de los solicitantes o miembros del hogar que tengan necesidades funcionales y de acceso, son actividades elegibles de asistencia para la reparación/reacondicionamiento, reconstrucción o reubicación provista por el Programa. Los solicitantes elegibles que tengan un miembro del hogar con una discapacidad pueden presentar un formulario de solicitud de modificación y acomodo razonable (**RA/RM**, por sus siglas en inglés) a su manejador de caso para indicar cualquier acomodo de accesibilidad necesario para satisfacer las necesidades relacionadas con su discapacidad.⁴⁶

Cada RA/RM se tratará y evaluará de acuerdo con la Política de acomodo razonable de Vivienda. Si se aprueba el RA/RM, se le proveerán opciones de accesibilidad al solicitante. Los costos asociados con los acomodos razonables podrían considerarse adicionales a los límites máximos del Programa y evaluarse para determinar su razonabilidad.

La Política de Acomodo Razonable está disponible en inglés y español en <https://recuperacion.pr.gov/en/fair-housing/policy-documents/> y <https://recuperacion.pr.gov/fair-housing/politicas-documentos/>.

19 Propiedades históricas

Los programas CDBG-MIT se diseñaron para proporcionar obras y sistemas de construcción resilientes a las comunidades más desfavorecidas de Puerto Rico con el fin de fortalecer la Isla contra futuros desastres. El Programa reconoce la importancia de la función y del valor de las propiedades históricas para el patrimonio cultural de

⁴⁶ El personal del programa podrá facilitar al solicitante un formulario de solicitud de acomodo razonable específico al Programa. También se puede utilizar un formulario de solicitud de acomodo razonable general, además de otros métodos que se encuentran en el sitio web de CDBG-MIT: <https://recuperacion.pr.gov/en/fair-housing/reasonable-accommodations/> (inglés) y <https://recuperacion.pr.gov/fair-housing/someter-solicitud-de-acomodo-o-modificacion-razonable/> (español).

Puerto Rico, y estas se toman en consideración como parte del plan para crear un Puerto Rico resiliente.

Si se considera que una propiedad tiene valor histórico según su Revisión de Nivel 2 o según la Oficina Estatal de Conservación Histórica (**OECH**) de Puerto Rico y se le otorga una adjudicación, su asistencia de mitigación y medidas de construcción deben cumplir con los Estándares para la rehabilitación y las Guías para la rehabilitación de edificios históricos del Secretario del Interior de EE.UU. En consecuencia, el Programa analizará los proyectos históricos caso por caso para determinar el costo directo permitido para financiar el proyecto. El costo directo del proyecto puede compararse con el de otras obras de reparación/reacondicionamiento o de reconstrucción patrocinadas por el Programa para determinar el costo directo permitido. Si se requiere financiamiento adicional debido al nivel de destreza de la mano de obra o la selección de los materiales necesarios para un proyecto específico, su viabilidad técnica será evaluada por el manejador del Programa y, en algunos casos, podría requerir la evaluación de Vivienda.

20 Límites de adjudicación

A partir de un análisis de viabilidad de costos, la cantidad mínima de adjudicación para reparación/reacondicionamiento que puede recibir un solicitante es \$15,000. Sin embargo, las cantidades máximas de adjudicación para la reparación/reacondicionamiento de viviendas en el lugar es de \$60,000⁴⁷ en costos directos o de construcción por unidad. La cantidad máxima de adjudicación para la reconstrucción es de \$215,000 dólares en costos directos o de construcción. Para atender adecuadamente la falta de disponibilidad de viviendas en Puerto Rico, la adjudicación máxima para reubicación es \$200,000. La adjudicación máxima para la reconstrucción se basará en la determinación del tamaño de la unidad, hasta

⁴⁷ Las viviendas que no estén situadas en la llanura aluvial con un costo estimado de reparación inferior a \$60,000 serán rehabilitadas en el lugar. Las viviendas situadas en la llanura aluvial con un costo estimado de reparación inferior a \$60,000 dólares o al 50% del valor de tasación actual de la vivienda, cual sea menor, también podrán calificar para rehabilitación en el lugar.

\$215,000 para unidades de cuatro (4) dormitorios. Los límites de adjudicación por tamaño de dormitorio son los siguientes:

Tamaño de unidad	Límite de adjudicación Reconstrucción	Límite de adjudicación Reubicación
Versiones para lotes pequeños y estrechos (dos dormitorios)	\$145,000.00	N/A
Dos dormitorios	\$165,000.00	\$200,000.00
Tres dormitorios	\$195,000.00	\$200,000.00
Cuatro dormitorios	\$215,000.00	\$200,000.00

Los costos superiores a los límites del Programa podrían permitirse y se evaluarán caso a caso para partidas tales como elevación razonable, reducción de impacto ambiental o costos únicos específicos del lugar, cuando sea necesario, lo que también puede incluir los costos de conexión de los servicios públicos. Las excepciones a los límites también podrían considerar los requisitos necesarios para la composición del hogar, las características de accesibilidad, la conservación histórica o las condiciones actuales del mercado.

A continuación, se indican los límites adicionales de adjudicación y los costos asociados con los sistemas de almacenamiento de agua y baterías PV:

- El costo de adjudicación máximo para estos sistemas es \$35,000.00.

Los límites y costos adicionales de adjudicación asociados únicamente a una reconstrucción elevada son los siguientes:

- El costo de elevar una vivienda es igual o inferior a \$75,000.

Los límites y costos adicionales de adjudicación asociados únicamente a una reubicación permanente son los siguientes:

- El costo de reducción de impacto ambiental y rehabilitación del lugar antes y después de una demolición;

- Demolición de la propiedad o según establecido en el Plan de Acción más reciente.

Los solicitantes que reciban asistencia para reubicación deben comprar una propiedad que cumpla con el tamaño de unidad requerido.

21 Adjudicaciones y requisitos

El Programa enviará una Notificación de Pre-adjudicación en la que se indicará el tipo y la cantidad de la adjudicación ofrecida y se describirán los pasos a seguir. La Notificación de Pre-adjudicación incluirá un documento de Próximos Pasos, una Respuesta a la Notificación de Pre-adjudicación (para que los solicitantes informen si aceptan o rechazan la pre-adjudicación ofrecida), y los Resultados del Análisis de Duplicación de Beneficios y Formulario de Aceptación. Los solicitantes que no estén de acuerdo con el tipo de adjudicación o la cantidad ofrecida en la Notificación de Pre-adjudicación pueden impugnar la determinación. Consulte las secciones sobre Solicitud de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa en estas Guías. En los casos en que el solicitante no impugne la Notificación de Pre-adjudicación y no complete y someta al Programa dentro del término otorgado la Respuesta a la Notificación de Pre-Adjudicación, se activará el proceso de Retiro Voluntario. Véase la sección Retiro Voluntario de estas Guías.

21.1 Requisitos del periodo de titularidad y ocupación

Los solicitantes que reciban asistencia bajo este Programa deben comprometerse a ser propietarios y ocupar la vivienda asistida como residencia principal durante un periodo de tiempo predeterminado.

Para asegurar que se cumplan los requisitos del periodo de ocupación para las actividades de reconstrucción, a discreción del Programa, se podrá exigir que los solicitantes firmen una Pronunciamento de sentencia por consentimiento según lo permite la Regla 35.4 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 35.4. Esta declaración, que autoriza a dictar sentencia sin que se celebre juicio o sin que se haya iniciado una demanda, surtirá pleno efecto si el solicitante no cumple el plazo de titularidad y ocupación exigido. Este Pronunciamento debe ser firmado por el solicitante bajo juramento y notarizado por un notario licenciado en Puerto Rico.

Dicho Pronunciamiento de sentencia por consentimiento caducará al finalizar el plazo de cumplimiento.

- **Reparación/reacondicionamiento:** Para las actividades de reparación o reacondicionamiento, el titular de la vivienda debe comprometerse a ser propietario de la misma y utilizarla como residencia principal durante **tres (3) años**, calculados a partir de la fecha de finalización de los trabajos, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Acuerdo de Subvención del solicitante. Si el titular se muda o vende la vivienda dentro del plazo de **tres (3) años**, la cantidad total del beneficio recibido se le debe reembolsar en su totalidad a Vivienda. No habrá plan de amortización asociado con la reparación o el reacondicionamiento.
- **Reconstrucción:** Para las actividades de reconstrucción, el titular de la vivienda debe comprometerse a ser propietario de la misma y utilizarla como residencia principal durante un periodo de **cinco (5) años** luego de la reconstrucción, calculados a partir de la fecha de finalización del proyecto, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Acuerdo de Subvención del solicitante. El Acuerdo de Subvención se garantizará mediante un Pronunciamiento de sentencia por consentimiento. Los solicitantes deberán certificar anualmente su cumplimiento de este requisito durante los **cinco (5) años** del periodo de cumplimiento. Si el titular se muda o vende la vivienda dentro de un plazo de **cinco (5) años**, la cantidad del beneficio que se debe reembolsar se determinará mediante el método de amortización lineal para los años restantes.
- **Reubicación:** Para las actividades de reubicación, el titular de la vivienda debe comprometerse a ser propietario de la misma y a utilizarla como residencia principal durante un periodo de **cinco (5) años** luego de la reubicación como condición del Acuerdo de Subvención del solicitante y según garantizado mediante un gravamen condonable diferido sobre la propiedad de reemplazo. El Acuerdo de Subvención se garantizará mediante un Pronunciamiento de sentencia por consentimiento. Los solicitantes deberán certificar anualmente su cumplimiento de este requisito durante los **cinco (5) años** del periodo de cumplimiento. Si el propietario se muda o vende la vivienda dentro de los **(5)**

cinco años, la cantidad del beneficio que debe reembolsar se determinará mediante el plan de amortización lineal de los años restantes.

El Programa podrá considerar la condonación de las obligaciones del solicitante durante el periodo de cumplimiento o la liberación del gravamen de una vivienda vendida solo en circunstancias atenuantes y según sea el caso. Entre los ejemplos de circunstancias atenuantes que el programa podrá tener en cuenta se incluyen, entre otros, sucesos vitales que puedan llevar a que el solicitante necesite una vivienda más grande, más pequeña o diferente, tales como matrimonio, divorcio, nacimientos y fallecimientos, y movilizaciones o reasignaciones militares.

21.2 Reunión previa a la adjudicación

Los solicitantes que cumplan los requisitos para recibir asistencia participarán en una reunión previa a la adjudicación con el manejador de caso. El objetivo de la reunión previa a la adjudicación es garantizar que todas las partes estén de acuerdo con las expectativas y responsabilidades de todas las partes implicadas. Durante la reunión previa a la adjudicación, se discutirán los siguientes temas:

- Expectativas;
- Vale de reubicación con la cantidad preliminar de adjudicación;
- Fecha de mudanza del titular de la vivienda;
- Opciones de accesibilidad, si procede;
- Calendario;
- Modificaciones de alcance, si procede;
- Opciones estilísticas del solicitante, según disponibilidad;
- Selección de planos, según disponibilidad;
- Diseño de la obra (descripción de la ubicación y orientación de la casa modelo dentro del predio);
- Acuerdo de subvención y condiciones relacionadas; y
- Temas adicionales requeridos, según proceda.

El Programa hará todo lo posible para dar cabida a lugares de reunión no tradicionales cuando así lo requieran las circunstancias individuales de un solicitante, incluidos los solicitantes hospitalizados o encarcelados. Lugares de reunión no tradicionales pueden incluir visitas a domicilio, reuniones fuera del lugar, reuniones

virtuales u otros acuerdos. El solicitante debe aceptar el alcance del trabajo y firmar todos los documentos requeridos del Programa antes de que este autorice el inicio de los trabajos de reparación/reacondicionamiento, reconstrucción o antes de iniciar el proceso de reubicación.

21.3 Requisitos de adjudicación para reparación/reacondicionamiento o reconstrucción

Las viviendas que sean elegibles para la reconstrucción bajo el Programa se construirán de conformidad con los Códigos Internacionales de Construcción aplicables, según las leyes y reglamentos de Puerto Rico. Las obras de reparación/reacondicionamiento realizadas por el Programa también deben cumplir con los códigos locales, las normas de reparación y las ordenanzas de zonificación. Deberán cumplimentarse todos los permisos e inspecciones exigidos por la OGPe o el Municipio autónomo de jurisdicción.

Las viviendas que reúnan los requisitos para recibir asistencia de reparación/reacondicionamiento y que hayan sido construidas antes de 1978 deben ser evaluadas para detectar la presencia de pintura a base de plomo. El Programa podrá autorizar, según el caso, los costos de reducción de pintura a base de plomo que excedan los límites máximos establecidos.

21.3.1 Temas relativos a los permisos de construcción

De acuerdo con el Reglamento Núm. 9473 titulado “Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios” de la Junta de Planificación de Puerto Rico, o según la versión vigente, toda solicitud relacionada con el desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico, incluidas las obras de construcción realizadas por el Programa, debe ser presentada por el o los dueños de la propiedad para obtener un permiso de construcción. Consulte las reglas correspondientes a la presentación de solicitudes en Presentación de una solicitud y su sección correspondiente, Legitimación activa.

Los solicitantes que no tengan los documentos o autorizaciones necesarios para que el Programa obtenga un permiso de construcción para completar los trabajos de reparación/reacondicionamiento o reconstrucción podrán participar en la reparación/reacondicionamiento o la reconstrucción, pero los asuntos relacionados

con los permisos de construcción deberán atenderse antes de la reunión de coordinación. Aquellos que reúnan los requisitos para una adjudicación de reparación/reacondicionamiento o reconstrucción pueden proceder a construir luego de cumplimentar una Certificación de Titularidad. **Véase los métodos alternativos para documentar la titularidad** en estas Guías.

La Certificación de Titularidad cumplirá con los requisitos de Legitimación activa de la regla o sección correspondiente del citado Reglamento para la OGPe y cualquier Oficina de Permisos Municipal, siempre que las transacciones de permisos estén relacionadas con una adjudicación de reparación/reacondicionamiento o reconstrucción bajo el Programa.⁴⁸ Sin embargo, la Certificación de Titularidad, por sí sola, no otorga la titularidad ni provee un título libre de gravámenes a los solicitantes. El verdadero propósito de la Certificación de Titularidad es satisfacer el requisito de Legitimación activa antes mencionado durante las transacciones de permisos para que los permisos de construcción puedan proceder sin el consentimiento expreso de los cotitulares de la propiedad en esa etapa del proceso.

El Programa SFM prestará servicios a los solicitantes, incluyendo servicios legales, según sea necesario y de forma gratuita, para ayudarles a resolver cualquier problema relacionado con el título. En consecuencia, aquellos solicitantes que procedan a la concesión de permisos mediante la firma de un Certificación de Titularidad deberán continuar con el proceso de obtención o autorización de título a través del Programa. El solicitante debe hacer todos los esfuerzos razonables para cooperar en el proceso de obtención de un título libre de gravámenes.

Sin embargo, si al final del proceso de construcción, el solicitante no puede obtener un título libre de gravámenes sobre la propiedad debido a causas totalmente atribuibles al solicitante, Vivienda podrá recuperar los fondos concedidos. Vivienda considerará, según sea cada caso, las instancias de solicitantes que firmaron una Certificación de Titularidad y demostraron tener derecho de propiedad durante las

⁴⁸ Véase el Artículo 3 de la Ley Núm. 118-2022, "Ley especial para acelerar los procesos para otorgar títulos de propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos adscrito al Departamento de la Vivienda". https://sutra.oslpr.org/osl/sutra/anejos/139991/ley%20118-2022_.pdf.

transacciones de permiso y aun así no pueden obtener un título libre de gravámenes por razones no atribuibles al solicitante.

21.3.2 Requisitos para la adjudicación por reubicación

A continuación, se detallan los requisitos para todas las adjudicaciones de reubicación emitidas bajo el Programa. Los solicitantes que acepten una adjudicación de reubicación en virtud del Programa no se consideran personas desplazadas (véase 49 C.F.R § 24.2(a)(9)(ii)(E) o (H)) y, como tales, no tienen derecho a los beneficios de asistencia para la reubicación en virtud de la Ley de Políticas de Asistencia Uniforme para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, según enmendada (**URA**, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. § 4601 *et seq.* Sin embargo, los inquilinos de dichas propiedades podrían ser elegibles para beneficios de asistencia para reubicación bajo la ley URA. Consulte la sección de URA de este documento para obtener más información, así como la Guía de Asistencia Uniforme de Reubicación y el Plan Anti-Desplazamiento Residencial y de Asistencia para la Reubicación (**Guía URA y ADP**) de Vivienda, publicada en inglés y español en el sitio web de Vivienda: <https://recuperacion.pr.gov/welcome/en/home/download/ura-adp-guidelines/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-ura-adp/>.

21.3.3 Gravámenes

En caso de que la propiedad tenga un gravamen hipotecario cuyo importe no supere su valor de tasación, el Programa podrá resolver la hipoteca pendiente sin que ello afecte los fondos que estarán disponibles al solicitante a través del vale de reubicación. No se abonará cantidad alguna al saldo principal del Acuerdo de Subvención del solicitante.

En el caso de que un solicitante tenga un gravamen hipotecario sobre la propiedad con un saldo pendiente **en exceso** a su valor de tasación, el Programa podrá autorizar que el pago de dicho exceso se realice con los fondos adjudicados para el vale de reubicación. Para compensar estos costos, Vivienda hará una deducción a la cantidad del vale de reubicación equivalente a la cantidad pagada por el gravamen hipotecario **en exceso** del valor de tasación de la propiedad. Es decir, el pago en exceso se deducirá de la cantidad total de fondos disponibles para el solicitante para la compra de la propiedad de reemplazo. Vivienda también podrá permitir que los

solicitantes aporten otras fuentes de financiamiento para compensar la reducción en el valor del vale de reubicación.

Los solicitantes que tengan un gravamen sobre la propiedad, incluidos gravámenes hipotecarios, podrían recibir un vale de reubicación. El Programa podrá permitir que los solicitantes en proceso de reubicación que tengan gravámenes sobre la propiedad procedan con la adquisición de la propiedad de reemplazo. Una vez adquirida la propiedad de reemplazo, podrán continuar los procesos coordinados para resolver o satisfacer los gravámenes, con el fin de que Vivienda pueda adquirir o disponer de la propiedad del solicitante.

21.3.4 Asuntos relacionados con el título

El Programa proporcionará a los solicitantes asistencia en forma de servicios de autorización de títulos para resolver cualquier problema relacionado con el título. No obstante, a los solicitantes con problemas de titularidad se les podrá conceder un vale de reubicación. El Programa podrá permitir que los solicitantes en proceso de reubicación que tengan problemas de titularidad con respecto a la propiedad procedan con la adquisición de la propiedad de reemplazo. Para proceder con la adquisición de la propiedad de reemplazo antes de que Vivienda haya adquirido la propiedad, el solicitante deberá firmar un acuerdo con el Programa mediante el cual se compromete a ceder la titularidad de la propiedad a Vivienda una vez se resuelva y libere el título de gravámenes, en cumplimiento con la legislación local aplicable. El solicitante también debe comprometerse a proveer todos los documentos necesarios solicitados como evidencia del derecho de propiedad y garantizar su plena cooperación con Vivienda y cualquier proceso relacionado con asuntos de títulos o gravámenes. En este escenario, se impondrá un gravamen que desautorice el acceso y el nuevo desarrollo de la propiedad mientras Vivienda obtenga la titularidad. Para que Vivienda pueda adquirir o disponer de la propiedad del solicitante, el Programa SFM podría continuar con los procedimientos para resolver asuntos asociados con los títulos después de que se adquiriera la propiedad de reemplazo.

Si un solicitante no puede demostrar la titularidad de la propiedad, podría ser elegible para recibir asistencia para la compra de una vivienda de reemplazo.

21.4 Adquisición de la propiedad del solicitante

Los solicitantes que sean elegibles para recibir una adjudicación de reubicación recibirán una Oferta de Adquisición del Programa. La oferta informa al solicitante, entre otras cosas, de la determinación del valor justo de mercado de la propiedad y de la adquisición voluntaria.

Las adquisiciones realizadas bajo el Programa cumplen las condiciones establecidas en 49 C.F.R. § 24.101(b)(1) que eximen a los proyectos de los requisitos de 49 C.F.R. Parte 24, Subparte B. Las siguientes condiciones, de conformidad con 49 C.F.R. § 24.101(b)(1), aplican a todas las adquisiciones realizadas junto con la provisión de viviendas de reemplazo bajo el Programa.

- No es necesario adquirir propiedades o terrenos específicos;
- La propiedad que se adquirirá no forma parte de un área de proyecto prevista, planificada o designada en la que toda o prácticamente toda la propiedad dentro del área se vaya a adquirir dentro de plazos específicos;
- Vivienda no adquirirá la propiedad si las negociaciones no llegan a un acuerdo de buena fe y ello se le informa al titular de dicha propiedad por escrito; y
- Vivienda informará al titular por escrito de lo que considera que es el valor justo de mercado de la propiedad.

Todas las adquisiciones realizadas bajo el Programa son totalmente voluntarias y están condicionadas a la provisión satisfactoria de la vivienda de reemplazo, tal y como se describe en la sección de Reubicación en este documento. No se adquirirá ninguna propiedad mediante compra involuntaria o expropiación si las negociaciones de adquisición no llegan a un acuerdo. Además, Vivienda no adquirirá la propiedad del solicitante si los intentos de conseguir una vivienda de reemplazo a través del Programa no tienen éxito. La adquisición de la propiedad del solicitante depende de que se produzca con éxito el cierre de compraventa de la propiedad de reemplazo adquirida a través del Programa. Los titulares de las propiedades adquiridas por Vivienda no se consideran personas desplazadas, (véase 49 C.F.R § 24.2(a)(9)(ii)(E) o (H)) y, como tales, no tienen derecho a los beneficios de asistencia para reubicación bajo la URA. Sin embargo, los inquilinos de dichas propiedades podrían ser elegibles para beneficios de asistencia para reubicación bajo dicha ley.

Para más información, consulte la sección de este documento dedicada a la Ley URA, así como la Guía URA y ADP de Vivienda, publicada en inglés y español en el sitio web de Vivienda: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/ura-adp-guidelines/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-ura-adp/>.⁴⁹

21.4.1 Tasación de la propiedad con riesgo evaluado

Se determinará el valor justo de mercado de las propiedades solicitantes que puedan ser adquiridas por Vivienda como parte de una adjudicación de reubicación, mediante una tasación del Programa.

21.4.2 Demolición y mantenimiento de las propiedades adquiridas

Como parte de la asistencia de reubicación y para evitar la ocupación sin autorización, la vivienda afectada podría ser demolida después de que el solicitante se mude a la vivienda de reemplazo. Al momento de la adquisición, Vivienda hará una determinación inicial sobre el uso final previsto para cada propiedad adquirida. Según lo dispuesto en 42 U.S.C. § 5305(a)(1), y de acuerdo con 84 FR 45838, tales usos pueden incluir: parques para actividades recreativas al aire libre; manejo de humedales; reservas naturales; cultivo; pastoreo; acampar (excepto en los lugares donde no esté disponible un aviso que provea un tiempo razonable para la evacuación); estacionamientos sin acondicionar y sin pavimentar; zonas de amortiguación; y otros usos consistentes con las guías de FEMA para la adquisición de espacios abiertos, Asistencia para la Mitigación de Riesgos, Requisitos para la Adquisición de Propiedades y Reubicación para Espacios Abiertos. Para propiedades ubicadas fuera de la vía de inundación o en la llanura aluvial, Vivienda puede designar un uso final diferente de acuerdo con la estrategia de adquisición de la propiedad y sus reglamentos aplicables.

En la medida en que lo permita HUD y cuando el uso final de la propiedad sea conocido y consistente con el Plan de Acción aprobado por Vivienda, esta podrá transferir la titularidad o vender las propiedades adquiridas bajo el Programa a

⁴⁹ Si la titularidad de la propiedad del solicitante no puede transferirse a Vivienda según se establece en estas Guías, el Programa podrá considerar otras alternativas para satisfacer la actividad elegible. El Programa tomará una decisión de reubicación según cada caso, ya que en algunas situaciones podría no ser viable que el Programa adquiera la propiedad del solicitante. El Programa, a su discreción, podrá optar por seleccionar otros usos finales elegibles para la propiedad del solicitante.

entidades elegibles, siempre y cuando el traspaso de la propiedad haga referencia e incorpore las restricciones de la escritura original. Esto es para garantizar que los lotes desocupados ubicados en zonas peligrosas no vuelvan a desarrollarse con fondos del Programa CDBG-MIT y luego sean considerados para compra a través de otras iniciativas. En la medida en que una propiedad pueda utilizarse para alcanzar los objetivos de otros programas de recuperación, Vivienda se asegurará de que, al disponer de la propiedad, el uso final cumpla los requisitos tanto de elegibilidad como de objetivo nacional.

21.4.3 Asesoramiento en materia de vivienda – Educación para los titulares de vivienda

Los solicitantes que reciban vales de reubicación podrán solicitar orientación y las agencias de asesoramiento en materia de vivienda les ofrecerán apoyo para la selección de un nuevo hogar. Este asesoramiento utilizará métodos como educación financiera, asesoramiento para la reparación de crédito, apoyo en la búsqueda de propiedades durante la selección y adquisición e información de apoyo sobre bienes raíces.

21.4.4 Opciones de reubicación

Los solicitantes que cualifiquen para la asistencia de reubicación recibirán vales de reubicación que les permitirán seleccionar una vivienda existente o en construcción fuera de un área de alto riesgo. Las viviendas de reemplazo existentes o en construcción deben estar ubicadas en Puerto Rico, obtener la autorización ambiental aplicable y pasar una inspección previa a la compra de la propiedad de reemplazo.

El Programa pagará el 100% del precio de compra de una vivienda de reemplazo aprobada, hasta la cantidad del vale de reubicación concedido. No se emitirán reembolsos en efectivo a los solicitantes si el precio de compra de la vivienda de reemplazo es inferior a la cantidad del vale aprobado. Solo se permitirán viviendas de reemplazo si la vivienda no requiere elevación. Los solicitantes que reciban ayuda no podrán ser reubicados en llanuras aluviales o zonas de riesgo.

Para atender adecuadamente la oferta limitada en el inventario de viviendas disponibles de Puerto Rico, la cantidad máxima de financiamiento será \$200,000 para la propiedad de reemplazo. El valor de la propiedad del solicitante no podrá superar

esta cantidad máxima de financiamiento provista. El Programa no limitará los precios de compra de las propiedades de reemplazo y el solicitante podrá obtener los fondos adicionales necesarios para la adquisición de la propiedad de otras fuentes de financiamiento, incluida una hipoteca. El Programa permitirá a los solicitantes utilizar fondos adicionales para adquirir una propiedad de reemplazo que exceda los fondos concedidos a través del vale de reubicación.

El valor del vale de reubicación reflejará la composición de la unidad familiar. Los solicitantes recibirán un vale equivalente al valor de reconstrucción de la vivienda junto con el número de dormitorios necesarios para alojar a la unidad familiar. Véase la sección Tamaño de las unidades para reconstrucción y reubicación y excepciones, de estas Guías. Los solicitantes dispondrán de **ciento ochenta (180) días** a partir de la fecha de emisión del vale para encontrar una vivienda de reemplazo y firmar un contrato. Las agencias de asesoramiento en materia de vivienda podrán brindar apoyo a los solicitantes a lo largo del proceso de reubicación para encontrar una vivienda de reemplazo adecuada, proveerles educación a los titulares de vivienda y ponerlos en contacto con los proveedores de servicios sociales en el área bajo consideración para la compra. Las agencias de Asesoramiento de Vivienda se ofrecen sin costo alguno para el solicitante.

El Programa solo adquirirá unidades desocupadas u ocupadas por sus propietarios. Al momento en que el solicitante o su agente se pongan en contacto por primera vez con el propietario o su agente, la vivienda de reemplazo seleccionada deberá estar vacía o no estar ocupada por ninguna persona que no sea el propietario o los miembros de su hogar. Las propiedades que no cumplan este requisito no son elegibles para adquisición con asistencia del Programa. El cumplimiento de este requisito se indicará en el Formulario de Presentación de Propiedad para Reubicación presentado por el solicitante al Programa.

21.4.4.1 Calendario

Los solicitantes que no puedan encontrar una vivienda de reemplazo adecuada luego de **ciento ochenta (180) días** desde la expedición del vale de reubicación podrán solicitar una prórroga de **noventa (90) días** para extender el plazo.

Las solicitudes de prórroga serán revisadas por el Programa, caso a caso. Se cerrará la solicitud de aquellos solicitantes que no puedan encontrar una vivienda de reemplazo en el plazo permitido y a quienes no se les conceda una prórroga. Esto se les notificará a los solicitantes que pasen a la fase de cierre del Programa (“closeout”) por no haber podido identificar una propiedad de reemplazo y, de no estar de acuerdo, se les permitirá impugnar la decisión. Consulte las secciones sobre Solicitud de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa en estas Guías.

21.4.5 Propiedades del Departamento de la Vivienda y Desarrollos Residenciales

Para aumentar el inventario de viviendas de reemplazo disponibles para los solicitantes de reubicación, Vivienda puede poner a disposición unidades rehabilitadas vacantes de su inventario de propiedades o de propiedades adquiridas recientemente y que se haya determinado que cumplen con las normas de viviendas seguras, decentes e higiénicas.

Otra opción puede incluir nuevos desarrollos de viviendas seleccionados por Vivienda en zonas de bajo riesgo. Estos desarrollos aprovecharán la investigación del mercado y la inversión del sector privado para crear opciones de vivienda viables que revitalicen la Isla al mismo tiempo que satisfagan las necesidades de los solicitantes de reubicación del Programa.

Las opciones de desarrollo de viviendas nuevas pueden incluir vales para que los beneficiarios ocupen viviendas de nueva construcción, la compra de viviendas rehabilitadas o desarrolladas por Vivienda, la compra de viviendas nuevas desarrolladas por socios o cualquier combinación de las anteriores. Pueden aplicarse excepciones a la cantidad máxima de adjudicación para los solicitantes de reubicación que seleccionen propiedades pertenecientes a Vivienda o nuevos desarrollos residenciales.

21.4.6 Asistencia para la reubicación

Cuando el solicitante seleccione una propiedad de reemplazo, el Manejador del Programa le ayudará a redactar una oferta de compra o un acuerdo de venta para el vendedor de la propiedad de reemplazo.

Además, para brindarle a los solicitantes la mejor oportunidad de encontrar y adquirir una vivienda de reemplazo, Vivienda puede proveer asistencia adicional para la

reubicación a través de acceso a un agente de bienes raíces autorizado, sufragado por el Programa.

El solicitante podrá formalizar un contrato privado con un agente de bienes raíces autorizado para que le ayude a buscar, identificar y seleccionar una vivienda de reemplazo. Cuando el solicitante complete el cierre sobre la vivienda de reemplazo, Vivienda le pagará al agente de bienes raíces una comisión razonable preaprobada, en nombre del solicitante.

Los acuerdos de compra de propiedades de reemplazo deben ser aprobados por el Programa antes de su ejecución. Todos los acuerdos deben incluir cláusulas que eximan al solicitante de comprar la propiedad en caso de que: (1) el vendedor no esté dispuesto a realizar las reparaciones necesarias identificadas mediante inspección del Programa; (2) se determine que la propiedad se encuentra en un Área Especial de Riesgo de Inundación o en una Zona de Recursos de la Barrera Costera, según lo determinado por una Revisión ambiental categóricamente excluida (no sujeta a 24 C.F.R. § 58.5) (**CENST**, por sus siglas en inglés); (3) el precio de compra sea superior al precio justo de venta en el mercado de la vivienda, según determinado por tasación o mediante un análisis de ventas comparables. El Programa no podrá adquirir propiedades de reemplazo si el contrato de compra de la propiedad se ha firmado sin la debida aprobación del Programa.

Antes de que el solicitante y el vendedor firmen el acuerdo de venta, el solicitante debe recibir la aprobación del Programa. El Programa no ofrece depósito en garantía ni otros cargos no reembolsables como parte de la oferta de compra.

21.4.7 Cierre de bienes raíces

Los solicitantes que reciban la asistencia de reubicación deberán realizar un cierre de bienes raíces. El cierre de la propiedad será coordinado por el Programa y podrán llevarse a cabo las siguientes transacciones:

- Transferencia del título de propiedad del solicitante a Vivienda; y/o
- Transferencia de la vivienda de reemplazo del vendedor al solicitante.

Las transacciones pueden realizarse en momentos diferentes. Si no es posible adquirir la propiedad del solicitante por el momento, el Programa le otorgará al solicitante un

vale de reubicación, pero el solicitante deberá firmar un acuerdo con el Programa en el que se compromete a ceder la titularidad de la propiedad del solicitante a Vivienda cuando se resuelva y libere el título de gravámenes. También deben comprometerse a cooperar plenamente con Vivienda, el Programa y cualquier otro proceso relacionado con asuntos de títulos o gravámenes. El acuerdo también puede incluir un gravamen que impida al solicitante acceder la propiedad luego de que se le haya provisto una propiedad de reemplazo.

La adquisición de bienes inmuebles por parte de Vivienda, incluida la adquisición de propiedad bajo el Programa, está sujeta a los requisitos de adquisición de bienes inmuebles establecidos en la Orden Ejecutiva de Puerto Rico Núm. 4 del 20 de enero de 2004 (OE-2004-04). Antes de finalizar la adquisición de bienes inmuebles, Vivienda debe obtener los siguientes documentos:

- Planos de mensura y/o del proyecto, tales como planos de construcción o demolición, planos esquemáticos, planos de arquitectura, medidas, planos de ingeniería, entre otros;
- Certificación del registro de la propiedad o estudio de título de la propiedad que se va a adquirir, expedido no más de **seis (6) meses** antes de la adquisición;
- Una certificación de deuda emitida por el Departamento de Hacienda de Puerto Rico y/o certificación de acuerdo de pago, si la persona tiene deuda con el Departamento de Hacienda de Puerto Rico;
- Certificación de radicación de planilla;
- Certificación de deuda del CRIM por todos los conceptos, certificación de valores CRIM o evidencia y certificación del acuerdo de pago de la deuda;
- Nombre y dirección física y postal de todas las personas con intereses en la propiedad;
- Plano del terreno;
- Escritura de compraventa de la propiedad de reemplazo;
- Certificación ambiental; Orden Administrativa firmada por el Secretario de Vivienda donde se autoriza a los representantes del Programa que comparecerán en el cierre; y

- Un informe de tasación que contenga una determinación del valor de la propiedad que se va a adquirir, una descripción de la propiedad (incluidos el área y los gravámenes, si alguno), cualquier estructura situada en la propiedad, la fecha del informe, una descripción de las ventas comparables, la firma del tasador y cualquier otra información pertinente para que el informe sea fiable.⁵⁰

Cualquier deuda con el Departamento de Hacienda de Puerto Rico, el CRIM o cualquier otra agencia o entidad pública que surja contra la propiedad del solicitante no hará que el solicitante deje de ser elegible. La firma del Acuerdo de Subvención también tendrá lugar durante el cierre. Un representante del Programa asistirá al cierre para asegurarse de que el solicitante entiende el proceso. El representante del Programa también se asegurará de que se firmen todos los documentos requeridos por el Programa y relacionados con el cierre y que estos se conserven para el expediente del solicitante.

21.5 Subrogación de fondos

Los solicitantes deberán subrogar cualesquiera fondos adicionales que reciban para el mismo fin que los fondos aportados por el Programa. Los fondos CDBG-MIT deben ser el último recurso. Si se pagan fondos adicionales a los solicitantes para trabajos de reparación/reacondicionamiento, elevación, reconstrucción o reemplazo de la estructura afectada después de que el Programa haya completado la actividad adjudicada, dichos fondos constituyen una duplicación de beneficios y, por lo tanto, deberán devolverse a Vivienda. Los solicitantes deberán firmar un Acuerdo de Subrogación como parte de su acuerdo de subvención con el Programa.

21.5.1 Reembolso/Recuperación

Pueden darse casos en los que un solicitante necesite devolver al Programa la totalidad o parte de los fondos adjudicados. El Programa es responsable de recuperar los fondos considerados duplicados, los fondos otorgados a solicitantes que no cumplen los requisitos del Programa y los fondos identificados como posibles sobrepagos. Se revisarán y conciliarán todos los registros de los solicitantes para

⁵⁰ Según establecido en OE-2004-04.

garantizar el cumplimiento con los requisitos del Programa y las directrices federales. Si se determina que un solicitante recibió un posible pago en exceso, el Programa documentará por escrito la cantidad y la base del reembolso mediante una Notificación de Reembolso.

Una vez se determine que el solicitante debe hacer un reembolso al fondo de subvenciones CDBG-MIT, el solicitante deberá devolver sus fondos de manera oportuna. Todos los reembolsos se hagan en su totalidad como una cantidad global. Todos los fondos recuperados en virtud de esta política se rastrearán en el sistema Yardi Voyager (**Yardi**) y se devolverán a la cuenta de CDBG-MIT o al Tesoro de los EE. UU. si la subvención CDBG-MIT ya se ha cerrado.

Para más información sobre el proceso de reembolso/recuperación, consulte la Política de Recaptura de Fondos de los Programas CDBG-DR/MIT, disponible en español e inglés en: <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-de-recaptura-de-fondos/> y <https://recuperacion.pr.gov/en/download/recapture-of-funds-policy/>.

21.6 Asistencia para la reubicación opcional

Vivienda ha optado por implementar una política de asistencia para la reubicación opcional en el Programa, en virtud de la cual los titulares pueden cualificar para la Asistencia para la Reubicación Opcional (**ORA**, por sus siglas en inglés) durante las actividades financiadas por el Programa. Si un solicitante elegible se ve obligado a desalojar temporalmente la propiedad para permitir que se lleven a cabo actividades financiadas por el Programa, y el solicitante no pueda conseguir un alojamiento temporal, podrá solicitar asistencia de alquiler, mudanza o almacenamiento para facilitar su reubicación temporal hasta que finalicen las actividades financiadas por el Programa. En circunstancias limitadas, los solicitantes que opten por reubicarse a una propiedad de reemplazo también pueden ser elegibles para la asistencia para la reubicación opcional, según la política del Programa.

Para obtener más información sobre esta ayuda, consulte la Política de Asistencia para la Reubicación Opcional de Vivienda, disponible en el sitio web de CDBG-MIT: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/optional-relocation-assistance-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-de-asistencia-para-reubicacion-opcional/>.

22 Obras de construcción del Programa

Las obras de construcción del Programa se llevarán a cabo utilizando una metodología de diseño-construcción como sistema de entrega del proyecto. Este método permite realizar proyectos en los que los servicios de diseño y construcción se contratan a una sola entidad (el "Gerente de Construcción"). A diferencia de los procedimientos habituales para la construcción (diseño-licitación-construcción), la metodología de diseño-construcción se apoya en un único punto de contacto para minimizar los riesgos relacionados con el dueño del proyecto y reducir el plazo de entrega al solapar las fases de diseño y de construcción de un proyecto.

En cuanto al Programa SFM, el Manejador del Programa es la entidad responsable de las operaciones diarias del programa y del manejo de casos. Las tareas realizadas por los Gerentes de Construcción bajo el Programa serán administradas, controladas, supervisadas y fiscalizadas por los Manejadores del Programa, quienes garantizarán la corrección e integridad de los alcances del trabajo, las órdenes de trabajo, los documentos de construcción, las presentaciones de productos, los documentos de concesión de permisos, la conformidad con los documentos de construcción (según los requisitos de la agencia de autorización) y los estándares de construcción ecológica seleccionados. Los Manejadores del Programa también se asegurarán de que el número de cambios en el alcance y las extensiones de plazos se mantenga al mínimo, proporcionarán a los solicitantes del Programa SFM la más alta calidad en la industria de construcción residencial y garantizarán que se cumplan los estándares de servicio del solicitante.

22.1 Gerentes de construcción

El Programa contratará gerentes de construcción (**CM**, por sus siglas en inglés) calificados a través de procesos de RFP para implementar soluciones de diseño viables y rentables, gestionar los documentos de construcción y llevar a cabo actividades relacionadas con permisos, medidas de reducción, demolición y construcción. Los CM controlarán las actividades de construcción financiadas por el programa y deben tener la habilidad y capacidad de cumplir con las normas y los objetivos de producción del Programa y los requisitos federales.

22.1.1 Asignaciones de gerentes de construcción

Los siguientes pasos deben guiar las asignaciones de gerentes de construcción a los proyectos:

- El Programa organizará un grupo calificado de gerentes de construcción mediante el monitoreo de la capacidad financiera (en función de las limitaciones financieras y de fianzas) y técnica. De tiempo en tiempo, se harán revisiones al grupo para ajustar la capacidad aprobada de los gerentes de construcción específicos, de ser necesario. Los gerentes de construcción serán responsables de llevar a cabo las actividades patrocinadas por el Programa descritas en la sección anterior.
- El Programa asignará los proyectos en función del rango, la ubicación y la capacidad de los gerentes de construcción.
- El Programa dirigirá activamente las actividades de los gerentes de construcción y revisará periódicamente su capacidad de respuesta y su desempeño. Los incumplimientos reiterados por parte de los gerentes de construcción tendrán como consecuencia la limitación de asignaciones futuras o un periodo de prueba sin recibir asignaciones adicionales. Se incluirá una cláusula de incumplimiento de contrato, que contemplará sanciones, en cada contrato de gerente de construcción firmado con Vivienda.
- El Programa también monitoreará las siguientes métricas de los gerentes de construcción:
 - **Mano de obra:** se cuantificará con base en la proporción del total de inspecciones de progreso fracasadas. Se asignará un factor de ponderación más elevado a los gerentes de construcción con los coeficientes más bajos. Los representantes de Vivienda monitorearán todas las inspecciones fallidas “continuas”. El desempeño puede tender a mejorar o a disminuir durante un periodo determinado;
 - **Tiempo promedio de diseño y obtención de permisos:** calculado como una medida del número total de días transcurridos desde que se emite una orden de trabajo hasta que el contratista radica una solicitud de permisos de construcción con la OGPe;

- **Tiempo promedio de construcción:** calculado como una medida del número total de días transcurridos desde la notificación para proceder hasta la fecha en que el gerente de construcción solicita una inspección de progreso sustancial o final que resulte en su aprobación. Al gerente de construcción con el menor tiempo promedio de construcción se le asigna un factor ponderado más alto;
- **Trabajo en curso:** una medida de la cantidad de trabajo que el gerente de construcción tiene actualmente bajo contrato, para el cual se ha emitido una notificación para proceder, pero no se ha completado una inspección final. Este valor se comparará con la capacidad inicial de referencia establecida para el gerente de construcción. Menos trabajo en curso significa una mayor capacidad para que se le asignen más proyectos. La base de referencia podrá ajustarse a lo largo de la duración del proyecto en función del desempeño real de cada gerente de construcción;
- **Satisfacción del cliente y de los titulares de vivienda:** esta evaluación se realizará mediante encuestas del cliente hechas a los titulares de vivienda, propietarios y sus representantes. Los proponentes seleccionados recibirán una encuesta de autoevaluación que se utilizará como herramienta de mejoras para el Programa. Los resultados de la encuesta se tabularán y valorarán para establecer una puntuación compuesta de la satisfacción del cliente. Estos resultados se compartirán y discutirán con el gerente de construcción correspondiente.

Vivienda, a su entera discreción, podrá determinar, eliminar, implementar y monitorear indicadores de desempeño adicionales para los gerentes de construcción a lo largo de la duración del Programa.

22.2 Cumplimiento de códigos, reglamentos y permisos

Todas las obras y actividades de construcción financiadas por el Programa deben cumplir los códigos y reglamentos federales, estatales y locales. Las obras también deben realizarse luego de obtener los permisos necesarios y en cumplimiento con

otros requisitos locales. Los manejadores del Programa y los gerentes de construcción garantizarán el cumplimiento de todos los códigos, reglamentos, permisos y otros requisitos para las obras y actividades de construcción que vaya a emprender el Programa.

Los códigos y reglamentos que se deben seguir incluyen, pero no se limitan a:

- Planificación y Desarrollo de Capacidades (Sección 105(a)(12) del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (**HCDA**), según enmendada) (42 U.S.C. § 5305));
- Objetivos de desarrollo energético (Sección 105(a)(16) de la HCDA, *supra*);
- Código de construcción de Puerto Rico, versión aprobada más reciente;
- Código Internacional de Construcción (**IBC**, por sus siglas en inglés) y sus volúmenes aplicables, versión aprobada más reciente;
- Código Internacional de Incendios (**IFC**, por sus siglas en inglés), versión aprobada más reciente;
- Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades de 1990, según enmendada (42 U.S.C. § 12101), cuando sea necesario;
- Código de Seguridad Humana 101 de la *National Fire Protection Association* (**NFPA**), versión más reciente aprobada;
- Código Eléctrico Nacional (**NEC**, por sus siglas en inglés), NFPA 70, versión más reciente aprobada;
- Los requisitos de zonificación aprobados más recientes para Puerto Rico;
- Reglamentos ambientales, según apliquen a proyectos específicos;
- Términos y condiciones de HUD, según apliquen a proyectos específicos⁵¹;

Los requisitos del permiso incluyen, pero no se limitan a:

- Permisos de demolición expedidos por la OGPe;
- Plan de reutilización, reducción y reciclaje de materiales no peligrosos para proyectos de construcción, por el DRNA
- Permisos de construcción expedidos por la OGPe;

⁵¹ <https://www.hudexchange.info/resources/documents/CDBG-DR-Resources-Summary.pdf>.

- Permisos generales consolidados, que incluyen Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación, Permiso para Actividades que Generan Desperdicios Sólidos No Peligrosos, Permiso para Fuentes de Emisión y Permiso para el Recogido y la Eliminación de Materiales que Contienen Plomo, todos emitidos por la Junta de Calidad Ambiental a través de la OGPe;
- Permisos ambientales locales y federales, según apliquen a proyectos específicos;
- Endosos de las agencias reguladoras, que incluyen, entre otros, los de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico/LUMA, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillado de Puerto Rico, la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones de Puerto Rico, la Oficina Estatal de Conservación Histórica, el Instituto de Cultura Puertorriqueña y el Departamento de Transportación y Obras Públicas de Puerto Rico; y
- Certificado de elevación FF-086-033 expedido por FEMA.

Otros requisitos locales para las obras de construcción son, entre otros:

- Sellos de Construcción, según se requiere en la Sección 11 de la Ley Núm. 319 del 15 de mayo de 1938, según enmendada, conocida como la “Ley del Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico”, (10 LPRA § 741).
- Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991 (21 LPRA § 5803).

22.3 Razonabilidad de los costos

Para el trabajo contratado, Vivienda adquirirá los servicios de estimado de costos mediante un proceso de RFP, para así obtener servicios de estimado de costos independientes por parte de profesionales calificados para establecer la razonabilidad de los costos de una variedad de servicios que se adquirirán para la implementación de los programas financiados por CDBG-MIT que serán gestionados por Vivienda. Los estimadores generarán estimados de costos independientes para toda la gama de Programas CDBG-MIT. Los estimados servirán a Vivienda de base para los costos que incurrirá en la adquisición de servicios profesionales, bienes, sistemas informáticos, entre otros. Para más información sobre los principios de costos, consulte las Guías intersectoriales. Las Guías Intersectoriales y todas las

políticas del Programa CDBG-MIT están disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/cross-cutting-guidelines/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-intersectoriales/>.

22.4 Rentabilidad y viabilidad

Como parte del desarrollo del Programa y de otros programas descritos en el Plan de Acción CDBG-MIT, Vivienda analizó la rentabilidad de cada proyecto propuesto para asistir a un hogar bajo cualquier programa de reparación/reacondicionamiento o reconstrucción residencial. Como tal, el Programa ofrece asistencia a los solicitantes, según las circunstancias específicas de la propiedad elegible.

A lo largo de la existencia del Programa, la rentabilidad y la viabilidad siguen abordándose mediante análisis de viabilidad que evalúan la razonabilidad de las obras de construcción en condiciones de terreno extraordinarias. El análisis de viabilidad tiene en cuenta los posibles factores estructurales y de terreno que puedan afectar la viabilidad del proyecto y la razonabilidad de los costos, incluidos, entre otros, el acceso al lugar, las infraestructuras (eléctricas, de agua y sanitarias), la pendiente del terreno, la erosión del suelo y los requisitos de estabilización, los factores limitantes del lugar, la condición estructural, el sistema de distribución de electricidad, agua potable y servicios sanitarios (dentro de la propiedad), los requisitos de zonificación y uso del suelo, el ambiente, los peligros y riesgos y los problemas de seguridad, entre otros.

Dentro del marco del Programa SFM y con la colaboración del manejador del Programa durante la PRA y de los gerentes de construcción durante la fase de delimitación del alcance, todos los casos se someterán a un análisis de viabilidad para determinar la viabilidad del diseño, la razonabilidad de los costos de la Intención Inicial del Proyecto y el tipo de adjudicación. Además, las viviendas situadas dentro y fuera de la llanura aluvial de 100 años que se consideren aptas para recibir una adjudicación para la reconstrucción debido a factores extenuantes, como un valor de tasación bajo, se evalúan para determinar su viabilidad y razonabilidad de costos antes de tomar una decisión definitiva sobre el tipo de adjudicación.

Este proceso de análisis de viabilidad se utiliza para garantizar que el tipo de adjudicación concedida es realmente el más viable y rentable.

22.5 Titulares de vivienda que permanecen en la propiedad durante la construcción

Un solicitante podría necesitar alojamiento temporal para desalojar la propiedad durante las actividades de demolición y reconstrucción. Sin embargo, es posible que los titulares de vivienda no puedan conseguir alojamiento temporal adecuado mientras se realizan labores de construcción en sus viviendas nuevas para reparación o reacondicionamiento.

Si el solicitante no puede conseguir una vivienda después de explorar todas las posibles fuentes de alojamiento temporal con familiares, amistades o agencias de servicios comunitarios, se podrá permitir que los titulares permanezcan en la propiedad durante la fase de labores de reparación o reacondicionamiento, con la aprobación del gerente de construcción asignado y de Vivienda. Los propietarios deben firmar documentos que demuestren que han accedido al relevo de responsabilidad y al pago de cargos adicionales por la conexión de los servicios públicos. Para iniciar la solicitud de permanencia en la propiedad (que debe hacerse por escrito), el titular deberá dar fe de su incapacidad para obtener un alojamiento temporal y establecer una necesidad apremiante. La definición de una necesidad apremiante incluye:

- La ausencia de familiares o amigos en la zona que puedan alojar al titular durante la construcción;
- La incapacidad del titular de obtener la asistencia de una organización de servicios comunitarios, organización religiosa, iglesia, etc. para un alojamiento temporal; y
- En el caso de personas con discapacidades o necesidades especiales, la ausencia de una alternativa temporal que proporcione los acomodos necesarios.⁵²

⁵² Luego, esta solicitud se remite al gerente de construcción asignado para obtener un acuerdo por escrito para permanecer en la propiedad. El titular de la vivienda acepta por escrito la demolición de la propiedad afectada, cuando corresponda, y firma un Acuerdo de Indemnización de pérdida, y la solicitud se remite al Gerente de construcción para su revisión y determinación final.

La decisión de permitir que un titular de vivienda permanezca en la propiedad durante las labores de reparación/reacondicionamiento corresponde exclusivamente al Gerente de Construcción o a la persona que este designe y está sujeta a la aprobación de Vivienda. La concesión de la solicitud del titular de permanecer en la propiedad durante las labores de reparación/reacondicionamiento dependerá de lo siguiente:

- Que no exista ninguna prohibición de zonificación municipal o de otro tipo que impida que el titular permanezca en la propiedad durante las actividades de reparación/reacondicionamiento.
- Que el Gerente de Construcción esté de acuerdo con permitir que el titular permanezca en la propiedad durante las labores de reparación/reacondicionamiento.
- En los casos de reconstrucción, el titular no podrá permanecer en la estructura demolida y deberá desalojar el lugar. Dado que el Programa necesitará reconstruir la vivienda en su propiedad, será necesario demoler y desalojar la vivienda original, por lo que esta será inhabitable. Si el lote tiene otras viviendas existentes que no están en el Programa, el solicitante puede acordar por escrito permanecer en la propiedad dentro de una de estas viviendas y a bastante distancia de la obra.
- Según la opinión del gerente de construcción, el lote tiene un tamaño suficiente para permitir la construcción de la nueva vivienda a una distancia segura de la vivienda original o, en su caso, la zona habitable de la vivienda está situada a una distancia segura de las obras de reparación/reacondicionamiento, de manera que las reparaciones puedan realizarse de forma segura y rápida.
- El titular firma un Acuerdo de Indemnización de pérdida que indemniza al gerente de construcción y a Vivienda por cualquier pérdida o lesión sufrida mientras habita la propiedad durante las labores de reparación/reacondicionamiento.

22.6 Requisitos de implementación de las obras de reparación y reacondicionamiento

A continuación, se exponen los marcos generales para la ejecución de las obras de reparación y reacondicionamiento bajo el Programa.

22.6.1 Alcance

El Programa garantizará el precio para cada proyecto mediante la provisión de la evaluación de riesgos de la propiedad detallada y desglosada para las solicitudes elegibles al gerente de construcción asignado. El gerente de construcción deberá revisar el alcance del trabajo tal y como se detalla en la evaluación de riesgos desglosada y confirmar en el lugar la viabilidad, rentabilidad, razonabilidad de costos e integridad del diseño.

Los representantes del gerente de construcción y del manejador del Programa asignados realizarán un recorrido por la propiedad. El recorrido por el terreno de la obra servirá para garantizar que todas las partes inspeccionen físicamente el acceso a la propiedad, la infraestructura, las características del lugar, el exterior e interior de la estructura para confirmar la viabilidad, la rentabilidad, la razonabilidad de costos, los factores limitantes, los riesgos potenciales, las medidas de mitigación necesarias y que validen la veracidad de la intención inicial del proyecto como reparación/reacondicionamiento.

El gerente de construcción debe analizar la PRA que incluye el FOR, los requisitos del ERR, y tener en cuenta cualquier posible trabajo de reducción que deba incluirse en el alcance del trabajo. Una vez finalizado el recorrido exploratorio del lugar, ambas partes evaluarán, revisarán (de ser necesario) y validarán el alcance del trabajo antes de que se emitan las órdenes de trabajo al gerente de construcción.

22.7 Requisitos de implementación de las obras de reconstrucción

A continuación, se exponen los marcos generales para la ejecución de los trabajos de reconstrucción bajo el Programa.

22.7.1 Alcance

El Programa garantizará el precio para cada reconstrucción mediante la provisión del costo directo del gerente de construcción asignado para la casa modelo

correspondiente, e incluirá el trabajo adicional (si es necesario). Los casos que requieran reducción, demolición, servicios públicos adicionales, entrada pavimentada peatonal y para autos, obras en el terreno (como muros de contención, muros cortantes, etc.) y otras características de diseño serán incorporados al alcance de las obras utilizando las mejores prácticas de ingeniería y soluciones de diseño viables y costo-razonables.

Los representantes del gerente de construcción y del manejador del Programa asignados realizarán un recorrido por la propiedad. El recorrido por el terreno de la obra servirá para garantizar que todas las partes inspeccionen físicamente el acceso a la propiedad, la infraestructura, las características del lugar, el exterior e interior de la estructura para confirmar la viabilidad, la rentabilidad, la razonabilidad de costos, los factores limitantes, los riesgos potenciales, las medidas de mitigación necesarias y que validen la veracidad de la intención inicial del proyecto.

En el recorrido exploratorio del lugar se tendrá en cuenta la superficie y las dimensiones del lote y se determinará si se puede construir en este la casa modelo (de una planta como primera opción o de dos plantas como segunda opción). Si la infraestructura séptica de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (**AAA**) no esté disponible para dar servicio a la propiedad o comunidad y hace falta un sistema séptico, los representantes del programa deberán considerar el área y las dimensiones del lote, las restricciones (si procede) y las posibles dimensiones del sistema séptico. En los casos en que un lote de propiedad esté claramente delimitado, el gerente de construcción tomará fotografías generales, notas, dimensiones u otra información relevante que pueda impactar una solución de diseño factible.

El gerente de construcción debe evaluar el informe de observación sobre el terreno para la evaluación de riesgos, el informe de evaluación de riesgos de la propiedad y los requisitos ambientales y tener en cuenta cualquier posible trabajo de reducción requerido en el alcance del trabajo. Una vez finalizado el recorrido exploratorio del lugar, ambas partes evaluarán, revisarán y validarán el alcance del trabajo antes de que se emitan las órdenes de trabajo al gerente de construcción.

El Programa proveerá el costo total de los trabajos de reducción (si procede), demolición y trabajos extraordinarios de acondicionamiento del terreno (si es

necesario) basándose en los precios por unidad del Programa incluidos en cada contrato de gerente de construcción firmado con Vivienda.

Al solicitante se le presentarán planos y representaciones de la “casa modelo”. Además, se le deben ofrecer tres (3) alternativas de diseño para la fachada delantera, pintura exterior, selección de puertas y ventanas, acabados de gabinetes y pisos, etc., y opciones para cualquier componente que no afecte el costo. Estas partidas pueden variar en función del contrato de los gerentes de construcción, y las selecciones de los solicitantes se registrarán en el Sistema de Manejo de Subvenciones de Vivienda.

22.7.2 Orden de trabajo y requisitos

Los gerentes de construcción deben realizar sus labores en cumplimiento con los requisitos, códigos y reglamentos de OSHA y los requisitos para la obtención de permisos a nivel federal, estatal y local. El trabajo también debe realizarse de manera profesional, garantizando siempre el cumplimiento de los más altos estándares de calidad en la industria de construcción residencial y al prestar servicio al solicitante. Durante la ejecución de todas las fases de reconstrucción, el gerente de construcción solicitará inspecciones de progreso predeterminadas de los trabajos realizados. Para más detalles sobre los requisitos de inspección, consulte la sección de **Inspecciones de progreso** de estas Guías.

22.8 Reubicación – Requisitos de implementación para la compra de viviendas existentes

A continuación, se exponen los marcos generales para la implementación de la asistencia para la reubicación, que consiste en la compra de una vivienda existente con fondos del Programa.

22.8.1 Alcance

Los representantes del gerente de construcción y del manejador de Programa asignados realizarán un recorrido exploratorio de la demolición de la estructura del solicitante. El objetivo del recorrido es garantizar que todas las partes están de acuerdo con el alcance de los trabajos de demolición. El Programa proporcionará el costo total de la demolición y de cualquier trabajo de reducción basado en los precios por unidad del Programa incluidos en cada contrato de gerente de construcción firmado con Vivienda.

22.8.2 Orden de trabajo y requisitos

Los gerentes de construcción deben realizar sus labores en cumplimiento con los requisitos, códigos y reglamentos de OSHA y los requisitos para la obtención de permisos a nivel federal, estatal y local. Durante la ejecución de todas las fases de la construcción, incluidas la reducción y la demolición, el gerente de construcción solicitará inspecciones de progreso predeterminadas de los trabajos realizados. Para más detalles sobre los requisitos de inspección, consulte la sección de Inspecciones de progreso de estas Guías.

22.8.3 Cambios al alcance del trabajo

No se deberá realizar ningún trabajo adicional para el Programa más allá de lo aprobado en las órdenes de trabajo emitidas a los gerentes de construcción hasta que el manejador del Programa apruebe y emita un cambio al alcance del trabajo debidamente aprobado, independientemente de la actividad o el costo involucrados. El gerente de construcción debe solicitar y preparar los cambios válidos al alcance del trabajo, y si estos están justificados, deben ser aprobados por los representantes del manejador del Programa. Cualquier trabajo adicional realizado por los gerentes de construcción sin la debida aprobación del Programa será por cuenta y bajo el riesgo propio del gerente de construcción. **El Programa no emitirá ningún pago por trabajos no autorizados que no cuenten con un cambio al alcance del trabajo aprobado.**

Los cambios al alcance del trabajo que presenten los gerentes de construcción para su aprobación deberán establecer el tipo de trabajo y el alcance que se añadirá o eliminará de la orden de trabajo. Si se requiere tiempo adicional para ejecutar la orden de trabajo, será necesario ofrecer una justificación válida y documentación de apoyo, que serán evaluados por el Manejador del Programa y aprobados o rechazados según sea necesario.

Los solicitantes no pueden pedir cambios al alcance del trabajo a menos que un cambio imprevisto en la composición del hogar o un cambio en las circunstancias requieran modificaciones para acomodos razonables, modificaciones y accesibilidad. **No se tendrán en cuenta cambios al alcance del trabajo gestionados por los solicitantes que no sean modificaciones de accesibilidad.** Los cambios de

accesibilidad gestionados por el solicitante se evaluarán según cada caso y deberán apoyarse en evidencia de la necesidad.

22.9 Inspecciones de progreso

El inspector designado por el manejador del Programa realizará las inspecciones de progreso de los trabajos de reducción, demolición, reparación/reacondicionamiento y reconstrucción. Las inspecciones de progreso tienen por objeto: (1) certificar las inspecciones de progreso de las obras exigidas por las agencias reguladoras; (2) cumplir las órdenes de trabajo aprobadas por el Programa, los documentos de construcción, los estándares de construcción ecológica y las normas mínimas de arquitectura y diseño; (3) evaluar los materiales o equipos incorporados al proyecto y asegurar que son consistentes con las presentaciones aprobadas por el Programa; (4) fiscalizar, monitorear y evaluar el progreso de las obras por parte de los gerentes de construcción, prestando atención especial a las partidas que posteriormente serán cubiertas por otras partidas de trabajo (p. ej., barras de refuerzo de acero, trabajos eléctricos, mecánicos y otros); (5) confirmar que se han cumplido satisfactoriamente los códigos de construcción locales y las normas del Programa; (6) confirmar que se han cumplido todos los requisitos de los contratos y las órdenes de trabajo a satisfacción de todas las partes; y (7) evaluar y documentar el cumplimiento estatutario.

Las inspecciones de progreso serán realizadas por los gerentes de construcción en las etapas importantes del proyecto. Las inspecciones de progreso también sirven para justificar los pagos por progreso a los gerentes de construcción. No se emitirá ningún pago por progreso a los gerentes de construcción sin que el Programa apruebe una inspección de progreso.

Todas las inspecciones de progreso de demolición, reducción, reparación/reacondicionamiento o reconstrucción serán realizadas por ingenieros o arquitectos profesionales con licencia en Puerto Rico.

22.10 Desembolsos

Los fondos se distribuyen a los gerentes de construcción cuando se haya completado el trabajo, según la inspección de progreso aprobada por el Programa, y como

resultado se haya presentado una factura por cada inspección de progreso aprobada de cada proyecto o una factura que recoja múltiples proyectos. Los periodos de desembolso permitidos para cada tipo de adjudicación coincidirán con las inspecciones de progreso aprobadas. Los pagos finales a los gerentes de construcción requerirán la aceptación del trabajo realizado por parte del manejador de Programa.

22.11 Garantías y reclamaciones

La aceptación final del alcance de la orden de trabajo se completará según aprobado por los Manejadores del Programa. Sin embargo, como parte de la inspección final del Programa, se pedirá a los solicitantes que acepten el alcance del trabajo completado.

Si un solicitante no acepta el alcance del trabajo completado, el manejador del Programa podrá declarar el trabajo de construcción de un proyecto como completo, entregado y en cumplimiento con los requisitos del Programa para permitir que el caso pase a cerrarse. Si una situación válida, o el solicitante, impiden que el Programa lleve a cabo una inspección del trabajo finalizado, se permitirá al manejador del Programa evaluar los requisitos y cualquier finalización del alcance del trabajo y los cambios aplicables al mismo. Una vez esto se evalúe y acepte, se podrá considerar válido para cerrar la orden de trabajo. Esta evaluación incluye la finalización de las partidas del alcance del trabajo, la seguridad, la calidad, la mano de obra, el cumplimiento de las normas del Programa y cualquier otro requisito contractual o del Programa.

Todos los trabajos realizados por los gerentes de construcción estarán garantizados de la siguiente manera:

- Los trabajos de impermeabilización de techos estarán garantizados por un mínimo de diez (10) años;
- Los calentadores de agua solares tendrán una garantía mínima de cinco (5) años;
- Los equipos y electrodomésticos instalados tendrán una garantía mínima de un (1) año o según establezca el fabricante (cual sea mayor);

- Los paneles de sistema solar PV instalados estarán garantizados por un mínimo de diez (10) años;
- Los módulos fotovoltaicos solares estarán garantizados por un mínimo de veinticinco (25) años de rendimiento lineal;
- El banco de baterías fotovoltaicas y el inversor tendrán una garantía mínima de diez (10) años;
- Los sistemas de almacenamiento de agua (**WSS**, por sus siglas en inglés) estarán garantizados por un mínimo de cinco (5) años. y;
- Todos los demás trabajos estarán garantizados por un periodo de un (1) año.

Durante los periodos de garantía establecidos anteriormente, el solicitante asistido podrá exigir al gerente de construcción que corrija los defectos o problemas derivados del trabajo del gerente de construcción en virtud del contrato. Todos los solicitantes recibirán la documentación relacionada con las garantías en una carpeta de garantías aprobada por el Programa. Los documentos proporcionados al solicitante incluirán información sobre lo que está cubierto, la duración de la cobertura y cómo presentar una reclamación de garantía.

El centro de llamadas de los manejadores del Programa recibirá, tramitará y hará seguimiento de las reclamaciones de garantía y las quejas de construcción de los solicitantes hasta que estén debidamente resueltas y documentadas. Todas las reclamaciones de garantía y quejas de construcción deberán hacerse por escrito, y las comunicaciones y acciones se registrarán en el Sistema de Manejo de Subvenciones de Vivienda. Se concederá un plazo razonable para corregir la reclamación válida; sin embargo, en ningún caso dicho plazo para responder excederá las **dos (2) semanas**. Si el gerente de construcción no corrige el problema, el solicitante asistido podrá contactar al Programa para iniciar cualquier acción legal necesaria, según lo estipulado en el contrato del gerente de construcción.

23 Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA)

El manejo de las llanuras aluviales de las Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (**SFHA**, por sus siglas en inglés) para el Programa se ha diseñado y se llevará a cabo en conformidad con 24 C.F.R. Parte 55 y 24 C.F.R. § 58.6 (a) y (b).

Los datos de la llanura aluvial (mapas más recientes disponibles) se revisarán para identificar si un proyecto está situado dentro de una llanura aluvial de 100 años, una llanura aluvial de 500 años o una vía de inundación reglamentaria. El revisor ambiental debe documentar la zona aluvial, el número de panel del FIRM, el número de panel del **PFIRM** y la designación de Nivel de Inundación Base Recomendado ("Advisory Base Flood Elevation" o **ABFE**, por sus siglas en inglés) para la llanura aluvial (A/AE/AO), si procede; así como las fechas de entrada en vigor del Panel.

De conformidad con 24 C.F.R. § 55.20, Vivienda realizó un análisis en ocho (8) pasos de los efectos a largo y corto plazo asociados con la ocupación continua de la llanura aluvial y evaluó si existían alternativas viables a la concesión de asistencias de CDBG-MIT en la llanura aluvial. Dado que las actividades del proyecto del Programa no se consideran "acciones críticas", todas las acciones del Programa se permitirán dentro de una llanura aluvial de 500 años. Las vías elegidas para otorgar adjudicaciones consistían en otorgar una adjudicación de reparación/reacondicionamiento si la propiedad reunía los requisitos para realizar obras de reparación menores. Si se requería una mejora sustancial, se ofrecía al solicitante la opción de reubicarse o permanecer en la llanura aluvial con la opción de una reconstrucción elevada, si se consideraba factible mediante un estudio de elevación, viabilidad de diseño y umbral de costo razonable realizado por el Programa. Los daños no sustanciales se definen como daños valorados en menos del 50% del valor actual de mercado de la estructura, cual sea menor. Para las propiedades situadas en el área especial de riesgo de inundaciones, los propietarios deberán obtener y mantener un seguro contra inundaciones por el monto y duración que se indican en el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones de FEMA, tal y como se establece en 84 FR 45838, 45867. La compra de un seguro contra inundaciones para los beneficiarios será determinada por el Programa caso a caso y se considerará como una excepción a la cantidad máxima de adjudicación. Vivienda cubrirá el costo del seguro contra inundaciones durante el primer año.

Vivienda no proveerá fondos para reparaciones/reacondicionamiento o reconstrucciones situadas en una vía de inundación regulada. Se permitirá la demolición de estructuras situadas en una vía de inundación regulada si el solicitante acepta reubicarse fuera de la vía de inundación/llanura aluvial. En el caso de las

zonas “costeras de alto riesgo” (Zonas “V” o “VE” en los mapas más recientes publicados por FEMA), la propiedad debe haber respetado las normas, los métodos y las técnicas de construcción vigentes al momento de la construcción original para ser elegible para el financiamiento. Las mejoras menores son elegibles para financiamiento si la estructura cumple los requisitos anteriores. No se permite ninguna construcción, aparte de las mejoras menores, para ninguna estructura en una zona costera de alto riesgo. Los planes deben demostrar que el diseño cumple las normas aplicables a las zonas V de la normativa de FEMA, tal como exige HUD.

24 Seguro de inundación

El artículo 582 de la Ley de Reforma del Seguro Nacional contra Inundaciones de 1994, según enmendada, *supra*, prohíbe las ayudas ante desastres causados por inundaciones en ciertas circunstancias. En general, establece que ninguna asistencia federal para desastres disponible en una zona de desastre por inundación podrá utilizarse para realizar un pago (incluido cualquier pago de asistencia para préstamos) a una persona para la reparación, reemplazo o restauración por daños de cualquier propiedad personal, residencial o comercial si esa persona, en cualquier momento: (1) ha recibido ayuda federal para desastres por inundación que estaba condicionada a que la persona hubiera obtenido primero un seguro contra inundaciones; (2) posteriormente no obtuvo ni mantuvo un seguro contra inundaciones, tal como exige la legislación federal aplicable, en dicha propiedad; y (3) cuyos ingresos familiares combinados son superiores al 100 y 120% del AMI o la mediana nacional. Esto significa que un recipiente no podrá proveer asistencia a una persona que no haya cumplido estos requisitos.

La sección 582 también implica una responsabilidad para un recipiente que recibe fondos CDBG-MIT o que designa fondos CDBG-DR asignados anualmente para la recuperación de desastres. Dicha responsabilidad consiste en informar a los propietarios que reciben asistencia en caso de desastre por la cual se activa el requisito de compra de un seguro de inundación de que tienen la responsabilidad legal de notificar a cualquier cesionario el requisito de obtener y mantener un seguro de inundación, y de que el propietario cesionario puede ser responsable si no lo hace.

El requisito de mantener un seguro de inundación aplicará durante la vida de la propiedad, independientemente de la transferencia de titularidad de dicha propiedad. Véase el artículo 102 de la Ley de Protección contra Desastres por Inundaciones de 1973, en su versión modificada, 42 U.S.C. § 4012a.

25 Retiro voluntario

Un solicitante puede solicitar retirarse del Programa en cualquier momento antes de firmar el Acuerdo de Subvención. Toda solicitud de retiro voluntario presentada luego de **setenta y dos (72) horas** desde la firma del Acuerdo de Subvención será evaluada caso a caso y deberá ser aprobada por Vivienda. Si un solicitante desea retirarse del Programa, se seguirá el proceso de retiro voluntario.

Para retirarse, el solicitante notificará por escrito al Manejador de Caso su deseo de retirarse del Programa, quien proveerá una Notificación de Retiro Voluntario al solicitante. El estatus del Programa se actualizará oficialmente a "Retirado" luego de transcurridos **quince (15) días** desde la fecha de la Notificación de Retiro Voluntario. Una vez completada la solicitud de retiro y recibida la firma del solicitante en cualquiera de los formularios requeridos, se enviará al solicitante una Notificación de Confirmación de Retiro en la que se le notificará que el estatus de la solicitud se ha actualizado a "Retirado" y que el caso se ha **cerrado**, por lo que el solicitante ya no podrá participar en el Programa. Si la solicitud de retiro del solicitante se presenta después de la firma del Acuerdo de subvención, será evaluada por el Programa. Posteriormente, se notificará al solicitante la aprobación o denegación de su solicitud de retiro mediante la Notificación de Aprobación o Denegación de Retiro Voluntario.

En caso de que el Solicitante no impugne la Notificación de Pre-adjudicación o no devuelva la Respuesta a la Notificación de Pre-adjudicación completada y firmada en el plazo establecido, se activará el proceso de Retiro Voluntario. El incumplimiento del plazo establecido para presentar la Respuesta a la Notificación de Pre-adjudicación se considerará como la intención voluntaria del solicitante de retirarse del Programa. En estos casos no será necesaria la solicitud por escrito del solicitante. Una vez finalizado el plazo asignado para completar y presentar la Respuesta a la Notificación de Pre-Adjudicación, el Programa enviará una Notificación de Retiro Voluntario al Solicitante. Transcurridos **quince (15) días** desde la Notificación de Retiro

Voluntario, el Programa enviará al Solicitante una Notificación de Confirmación de Retiro notificándole que el estatus de la solicitud se ha actualizado a “Retirado” y que el caso ha sido **cerrado**, por lo que el Solicitante ya no podrá participar en el Programa.

26 Ausencia de respuesta por parte de los solicitantes

El Programa hará intentos razonables de ponerse en contacto con los solicitantes para programar reuniones, recopilar documentación u obtener cualquier otra información necesaria. Si el Programa ha realizado **tres (3) intentos consecutivos infructuosos** de ponerse en contacto con un solicitante sin que este se ponga en contacto con el Programa, se enviará al solicitante un Aviso de Ausencia de Respuesta. Los intentos de contacto deben realizarse a través de diferentes métodos de comunicación y en distintos momentos del día/semana. La Notificación de Ausencia de Respuesta le provee al solicitante información de contacto del Programa, informa al solicitante de los siguientes pasos del proceso y le notifica que debe ponerse en contacto con el Programa o llevar a cabo una acción dentro de un plazo de **catorce (14) días** a partir de la fecha de la carta. Si el solicitante no se pone en contacto con el Programa o no completa la acción dentro de los **catorce (14) días** permitidos, la solicitud se cerrará y el solicitante recibirá un Aviso de Confirmación de Ausencia de Respuesta. Esto también aplica a los solicitantes que no respondan y que deban mudarse temporal o permanentemente la propiedad para que el Programa inicie las tareas de reducción, demolición, reparación/reacondicionamiento o reconstrucción y no lo hagan en el plazo requerido.

Asimismo, después de que el Programa realice **tres (3) intentos infructuosos** de recopilar la documentación faltante, se enviará a los solicitantes una Notificación de Documentos que Faltan. Este aviso informa a los solicitantes de qué documentos están pendientes y les aconseja que proporcionen al Programa los documentos que faltan en un plazo de **catorce (14) días**. Si no se facilitan al Programa los documentos que faltan en el plazo de **catorce (14) días**, la solicitud podrá cerrarse por falta de respuesta del solicitante.

27 Solicitud de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa

Los solicitantes del Programa pueden impugnar cualquier determinación o denegación basada en la política del Programa. **Sin embargo, los solicitantes no pueden impugnar los requisitos legales federales.** Los solicitantes tienen derecho a solicitar una Reconsideración al Programa o a solicitar una Revisión Administrativa directamente con Vivienda, como se indica a continuación. Si el Solicitante no impugna una determinación dentro del plazo previsto, su inacción se considerará una aceptación de la misma.

27.1 Solicitud de Reconsideración al Programa

Los solicitantes que deseen impugnar una determinación del Programa pueden presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa directamente con el Programa mediante el envío de una solicitud escrita por correo electrónico o correo postal dentro de **veinte (20) días calendario** a partir de la fecha en que se registre una copia de la notificación de determinación del Programa en los expedientes de la agencia. No obstante, si la fecha en que se archivó la copia de la notificación de determinación del Programa en los expedientes de la agencia es distinta a la fecha en que se envió dicha notificación por correo postal o correo electrónico, el plazo de **veinte (20) días calendario** antes mencionado se calculará a partir de la fecha en que se envió por correo postal o correo electrónico. Las notificaciones enviadas por medio electrónico se considerarán válidas. Si una notificación se envía por correo postal y correo electrónico, la fecha de la notificación será la enviada primero. Los avisos del Programa incluirán los datos electrónicos y postales donde se recibirán, ya que estos pueden variar.

Se recomienda a los solicitantes que presenten una Solicitud de Reconsideración al Programa que provean hechos o circunstancias específicas, así como los documentos de apoyo para justificar su solicitud. En el proceso de Solicitud de Reconsideración, el Programa solo evaluará los hechos y la información que se han incluido en el expediente del solicitante, a menos que éste presente nueva documentación. El Programa tiene la facultad de aceptar o rechazar nueva

documentación en función de su relevancia para la Solicitud de Reconsideración al Programa.

El Manejador del Programa evaluará y tramitará la Solicitud de Reconsideración dentro de **quince (15) días calendario** después de haberla recibido. Los solicitantes serán notificados de la determinación de reconsideración mediante una notificación de Solicitud de Reconsideración Aprobada o Solicitud de Reconsideración Denegada.

La presentación de una Solicitud de Reconsideración al Programa no sustituye, niega ni excluye ningún derecho que tenga el Solicitante para impugnar una determinación tomada por el Programa. Por lo tanto, los solicitantes que no estén de acuerdo con la determinación inicial del Programa pueden presentar, a su discreción, una Solicitud de Reconsideración al Programa o una solicitud de revisión de la decisión tomada por el Programa mediante la presentación de una Solicitud de Revisión Administrativa en Vivienda, de acuerdo con el Reglamento Núm. 9618 del 21 de noviembre de 2024, Reglamento sobre Procedimientos Adjudicativos Formales del Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas (**Reglamento Núm. 9618**).⁵³

27.2 Solicitud de Revisión Administrativa

Si un solicitante no está de acuerdo con una determinación del Programa o con la determinación de Denegación de Solicitud de Reconsideración, dicha parte puede presentar directamente a Vivienda, una Solicitud de Revisión Administrativa de acuerdo con el mencionado Reglamento Núm. 9618. El solicitante debe presentar dicha solicitud por escrito dentro de un plazo de **veinte (20) días calendario** a partir de la fecha en que se registró la copia de la determinación del Programa o copia de la determinación de Denegación de Solicitud de Reconsideración en los expedientes de la agencia. No obstante, si la fecha en que se registró la copia de la notificación en los registros de la agencia difiere de la fecha del correo postal o correo electrónico, el plazo de mencionado anteriormente de **veinte (20) días calendario** se calculará a partir de la fecha del correo postal o correo electrónico. Las notificaciones enviadas por medio electrónico se considerarán válidas. Si una notificación se envía por correo

⁵³ Para más detalles, puede acceder al Reglamento 9618 (en español) en: <https://www.vivienda.pr.gov/wp-content/uploads/2024/11/REGLAMENTO-9618-SOBRE-PROCEDIMIENTOS-ADJUDICATIVOS-FORMALES-DEL-DEPARTAMENTO-DE-LA-VIVIENDA-Y-SUS-AGENCIAS-ADSCRITAS.pdf>.

postal y correo electrónico, la fecha de la notificación será la que se envió con anterioridad. La solicitud puede enviarse por correo electrónico a LegalCDBG@vivienda.pr.gov; por correo postal a: CDBG-DR/MIT División Legal, P.O. Box 21365, San Juan, PR 00928-1365; o en persona en la Oficina Central de Vivienda en: CDBG-DR/MIT División Legal, 606 Avenida Barbosa, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, P.R. 00918.

Si el solicitante no está de acuerdo con cualquier determinación **final** sobre una Solicitud de Revisión Administrativa notificada por Vivienda luego de completar el Procedimiento Adjudicativo Administrativo, dicha parte podrá presentar una solicitud de Revisión Judicial ante el Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico en el plazo de **treinta (30) días calendario** después de haberse archivado una copia de la notificación de determinación. Véase la Ley Núm. 201-2003, según enmendada, conocida como la Ley de la Judicatura del Gobierno de Puerto Rico de 2003, 4 LPRA § 24 *et seq.*, y la Sección 4.2 de la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRA § 9672.

28 Cierre de solicitudes

Una vez finalizadas todas las actividades de mitigación, demolición, reparación/reacondicionamiento y reconstrucción, se cerrarán las solicitudes del Programa. Este proceso comenzará por asegurar que todo el trabajo realizado haya sido aceptado por el solicitante o el Manejador del Programa y/o Vivienda y que el trabajo se ha realizado en cumplimiento con los requisitos del Programa. La aceptación del trabajo por parte del solicitante o de Vivienda debe establecerse durante la inspección final del trabajo realizado. El personal del Programa llevará a cabo una revisión completa del expediente de la solicitud para asegurarse que contiene toda la documentación necesaria y que el caso está listo para su cierre.

Los requisitos generales para el cierre son:

- Toda la documentación relacionada con la elegibilidad, los daños y la duplicación de beneficios cumple con todos los requisitos de esta política y se

considera suficiente para justificar la participación del solicitante en el Programa.

- Todos los formularios del Programa requeridos a lo largo de todo el proceso de solicitud han sido debidamente cumplimentados y firmados por las partes correspondientes, que pueden incluir al Gerente del Programa, el Gerente de Construcción y el solicitante.
- Todos los fondos utilizados para el Programa ya sean CDBG-MIT o recibidos mediante una subrogación de fondos, se han contabilizado adecuadamente y se han conciliado con los pagos realizados a los Gerentes de Construcción y cualquier otro.
- Se han efectuado todos los pagos a los gerentes de construcción, incluidas las retenciones aplicables.
- Todos los permisos requeridos para las obras de demolición y construcción han sido debidamente cerrados con las entidades gubernamentales pertinentes.
- Se ha obtenido la autorización ambiental, si procede, para todos los trabajos de demolición, reparación/re acondicionamiento y reconstrucción realizados para el solicitante.
- La carpeta de garantías de todos los componentes incorporados a la vivienda durante el proceso ha sido debidamente entregada al solicitante, y la prueba de dicha entrega forma parte del expediente.
- Otros requisitos para el cierre, según establecido en el contrato del Gerente de Construcción.

El Gerente del Programa se pondrá en contacto con el solicitante, el Gerente de Construcción o cualquier otra parte involucrada, de ser necesario obtener información adicional para cerrar el caso. Una vez aprobados todos los niveles de revisión de control de calidad, el solicitante recibirá una notificación final del Programa y su caso individual quedará totalmente cerrado.

29 Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación (URA)

Como programa asistido por HUD, y en cumplimiento con la Ley de Políticas de Asistencia Uniforme para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970,

según enmendada (**URA**), 42 U.S.C. § 4601 *et seq.*, y los reglamentos de aplicación a nivel gubernamental que se encuentran en 49 C.F.R. Parte 24, todos los programas en la cartera de CDBG-MIT de Vivienda, incluido el Programa SFM, están sujetos a los reglamentos de URA.

Los solicitantes que deban reubicarse temporalmente fuera de su propiedad debido a los trabajos de construcción relacionados con la aceptación de una adjudicación del Programa, al igual que los solicitantes que decidan reubicarse mediante una adjudicación de reubicación, no se consideran personas desplazadas, (véase 49 C.F.R § 24.2(a)(9)(ii)(E) o (H)) y, como tales, no tienen derecho a los beneficios de asistencia para la reubicación bajo URA. Sin embargo, los inquilinos de tales propiedades están cubiertos por los reglamentos de URA y pueden ser elegibles para los beneficios de asistencia para la reubicación bajo URA. Los solicitantes pueden solicitar para la Asistencia para la Reubicación Opcional (**ORA**, por sus siglas en inglés), que se discute en detalle en la sección Asistencia para la reubicación opcional de estas Guías.

Como condición para recibir asistencia de la agencia, los solicitantes se comprometen a cumplir los requisitos de Vivienda y la URA. Los solicitantes:

- Deben divulgar a Vivienda todos los ocupantes de la propiedad asistida, incluidos tanto los miembros de la unidad familiar como los inquilinos que no son miembros de la unidad familiar.
- No podrán desahuciar ni obligar de otro modo a desalojar a ningún inquilino que ocupe la propiedad sin notificárselo primero a su manejador de caso para que se le puedan proporcionar las notificaciones escritas requeridas al inquilino.
- Se aconseja que no se permita la entrada de ocupantes nuevos a la propiedad luego de haberse establecido la elegibilidad para el Programa, y deben notificarlo primero a su Manejador de Caso antes de permitir la entrada de ocupantes nuevos.
- Deben coordinar los planes de construcción o reubicación con Vivienda y cooperar con el personal del Programa para establecer comunicación con los inquilinos, si es necesario, y garantizar que todos los inquilinos reciban las

notificaciones escritas, los servicios de reubicación y los pagos de asistencia que requiere la URA.

Para más información sobre cómo aplican los reglamentos de URA al Programa, consulte la Guía URA y ADP, publicada en inglés y español en el sitio web de Vivienda, en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/ura-adp-guidelines/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-ura-adp/>.

30 Ley de Equidad en la Vivienda y Promoción Afirmativa de la Equidad de Vivienda

La Ley de Equidad en la Vivienda, 42 U.S.C. §3601 *et seq.*, prohíbe la discriminación en la venta, el alquiler y la financiación de viviendas, así como en otras actividades relacionadas con la vivienda, por motivos de: raza, color, religión, sexo, situación familiar⁵⁴, nacionalidad o discapacidad. La Ley exige al HUD y a sus administradores de los fondos que administren sus programas de manera que promuevan afirmativamente la equidad en la vivienda.

En cumplimiento de la mencionada Ley, así como de otras leyes aplicables⁵⁵, la ejecución del Programa se llevará a cabo evitando la discriminación y/o las prácticas discriminatorias en la medida en que ninguna persona sea excluida de la

⁵⁴ Existen excepciones para las viviendas contempladas en la Ley de Vivienda para Adultos Mayores de 1995, 42 U.S.C. § 3607(b).

⁵⁵ Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, 42 U.S.C. § 2000(d) *et seq.*; Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, según enmendada (Ley de Equidad en la Vivienda), 42 U.S.C. § 3601 *et seq.*; Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, según enmendada, 29 U.S.C. § 701 *et seq.*; Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (ADA, por sus siglas en inglés), según enmendada, 42 U.S.C. § 12101 *et seq.*; Sección 109 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA, por sus siglas en inglés), según enmendada, 42 U.S.C. § 5309; Ley de Vivienda para Adultos Mayores de 1995 (HOPA, por sus siglas en inglés), Pub. L. 104-76; Ley de Discriminación por Edad de 1975, según enmendada, 42 U.S.C. § 6101 *et seq.*; Orden Ejecutiva Núm. 11063 (1962), Registro Federal, Vol. 27, Núm. 228, (24 de noviembre de 1962), 27 FR 11527; Requisitos Generales del Programa HUD: Equidad de Acceso a la Vivienda Asistida o Asegurada por HUD (24 C.F.R. § 5.106); Ley Núm. 131 del 13 de mayo de 1943, 1 LPRA § 13, conocida como la "Ley de Derechos Civiles de Puerto Rico" - Discriminación en Lugares Públicos, Negocios, Transporte y Vivienda - Ley Núm. 238-2004, según enmendada, 1 LPRA § 512(a), conocida como la "Carta de Derechos de las Personas con Impedimentos"; Constitución del Estado Libre Asociado-1952, 1 LPRA Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; Ley Núm. 44 del 2 de julio de 1985, según enmendada, 1 LPRA § 501 *et seq.*, conocida como la "Ley para Prohibir el Discrimen Contra las Personas con Impedimentos Físicos, Mentales o Sensoriales"; y Ley Núm. 22-2013, Ley para Prohibir el Discrimen por Orientación Sexual e Identidad de Género.

participación en, ni se le negarán los beneficios del Programa, ni será objeto de discriminación en ningún programa o actividad que reciba fondos CDBG-MIT por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, edad, discapacidad, estado familiar, orientación sexual (en el empleo y en los programas de vivienda financiados o asegurados por HUD) o estado civil (en los programas de vivienda financiados o asegurados por HUD). Además, el Programa se asegurará de que todas las actividades se lleven a cabo de manera que promuevan afirmativamente la equidad en la vivienda.

Para más información, consulte la política de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades para los programas CDBG-MIT, publicada junto con el resto de las políticas de los programas CDBG-MIT en inglés y español, en <https://recuperacion.pr.gov/en/fair-housing/policy-documents/> y <https://recuperacion.pr.gov/fair-housing/politicas-documentos/>.

31 Disposiciones generales

31.1 Ámbito de aplicación de las Guías del Programa

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

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

31.2 Enmiendas a las Guías del Programa

Vivienda se reserva el derecho de modificar las políticas establecidas en estas Guías si las Guías del Programa, tal como están escritas, no reflejan la política pretendida o hacen que los procedimientos sean impracticables, entre otras circunstancias. Si se aprueba una versión enmendada de estas Guías, la versión enmendada sustituye plenamente todas las demás versiones anteriores y debe utilizarse como base para la evaluación de todas las situaciones que se produzcan en la implementación y/o continuación del Programa a partir de la fecha de su publicación, es decir, la fecha que aparece en la portada de estas Guías. Cada versión de las Guías del Programa contendrá un registro de control de versiones detallado en el que se indicará cualquier enmienda, inclusión y/o cambio sustancial.

31.3 Áreas afectadas por desastres

Según descrito en el Plan de acción inicial, y sus enmiendas, el Gobierno de Puerto Rico utilizará fondos CDBG-MIT únicamente para gastos necesarios relacionados con proporcionar medidas de resiliencia y mitigación para reducir la pérdida de vidas y propiedades y para la restauración de viviendas, infraestructura y áreas económicamente afectadas y desfavorecidas en Puerto Rico, según identificado en las declaraciones de desastre número DR-4336 y 4339. Mediante 85 FR 4676, HUD identificó que, para Puerto Rico, todos los componentes de la Isla son considerados áreas "más impactadas y afectadas". Por lo tanto, estas normas aplican a los 78 municipios de Puerto Rico.

31.4 Extensión de plazos

El Programa podría extender los plazos, caso a caso. El Programa puede negarse a extender un plazo si dicha extensión pone en riesgo el calendario para la finalización del Programa o el calendario de un proyecto de construcción individual. Lo anterior aplica estrictamente a los plazos o los términos establecidos del Programa. Bajo ninguna circunstancia, la facultad de extender los plazos aplica a los periodos de tiempo establecidos en estas Guías o a cualquier ley o reglamento federal o estatal aplicable, ni a los periodos de tiempo aquí establecidos para solicitar una Reconsideración al Programa, una revisión administrativa y/o una revisión judicial.

31.5 Periodos de tiempo establecidos

A menos que se especifique lo contrario, todos los períodos de tiempo establecidos que se mencionan en estas Guías del Programa CDBG-MIT se considerarán días calendario. En este asunto, Vivienda, como administrador de los fondos, seguirá la Regla 68.1 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 68.1.

31.6 Notificaciones escritas

Todas las determinaciones tomadas por el Programa se notificarán por escrito mediante correo certificado y correo electrónico (si está disponible). Si un solicitante cree que se ha tomado alguna determinación sin estar esta por escrito, puede solicitar que se haga por escrito y que se justifique debidamente.

31.7 Conflicto de interés

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

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

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

5. Ley de Ética Gubernamental de Puerto Rico de 2011, Ley Núm. 1-2012, según enmendada, 3 LPRA § 1854 *et seq.*

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

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

Estos conflictos de interés no serán tolerados por Vivienda. Los funcionarios del Programa, sus empleados, agentes y/o delegados están sujetos a las leyes y reglamentos estatales de ética, lo cual incluye, pero sin limitarse a la Ley de Ética Gubernamental de Puerto Rico de 2011, Ley Núm. 1-2012, según enmendada, en lo que respecta a su conducta en la administración, concesión de adjudicaciones y actividades del Programa.

Según dicha Ley, ningún empleado público podrá intervenir, directa o indirectamente, en cualquier asunto en el que tenga un conflicto de interés que pueda redundar en su beneficio. Ningún empleado público podrá intervenir, directa o indirectamente, en un asunto en el que algún miembro de su unidad familiar, pariente, pareja o compañero de vivienda tenga un conflicto de interés que pueda redundar en beneficio de cualquiera de ellos. En el caso de que cualquier relación antes

mencionada haya terminado durante los **dos (2) años** anteriores al nombramiento del empleado público, este no podrá intervenir, directa o indirectamente, en ningún asunto relacionado con estas hasta transcurridos **dos (2) años** desde su nombramiento. Esta prohibición se mantendrá en vigor en la medida en que existan vínculos beneficiosos con el empleado público. Una vez terminados estos vínculos beneficiosos, el empleado público no podrá intervenir, directa o indirectamente, en dicho asunto hasta que hayan transcurrido **dos (2) años**.

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

La Política COI y todas las políticas del Programa CDBG-MIT están disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/conflict-of-interest-and-standards-of-conduct-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-de-conflictos-de-interes-y-estandares-de-conducta/>.

31.8 Participación ciudadana

A lo largo de la duración de la subvención, se les dará la bienvenida a todos los comentarios de los ciudadanos sobre el Plan de Acción publicado por Vivienda, cualquier enmienda sustancial del Plan de Acción, informes de rendimiento y/o otros asuntos relacionados con la administración general de los fondos CDBG-MIT, así como de todos los programas financiados por esta subvención.

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

- **Por teléfono:** 1-833-234-CDBG o 1-833-234-2324 (TTY: 787-522-5950)

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

- **Por correo electrónico a:** infoCDBG@vivienda.pr.gov
- **En línea:** <https://recuperacion.pr.gov/en/contact-us/contact/> (inglés)
<https://recuperacion.pr.gov/contactanos/contacto/> (español)
- **Por escrito:** Programa CDBG-DR/MIT de Puerto Rico
P.O. Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

El Plan de Participación Ciudadana y todas las políticas del Programa CDBG-DR/MIT están disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda: <https://recuperacion.pr.gov/en/citizen-participation/> y <https://recuperacion.pr.gov/en/citizen-participation/>. Para más información sobre cómo comunicarse con Vivienda, visite <https://recuperacion.pr.gov/welcome/index.html>.

31.9 Quejas ciudadanas

Como parte del proceso para abordar las necesidades no satisfechas de riesgo y mitigación que tiene Puerto Rico, se les dará la bienvenida a las quejas ciudadanas sobre cualquier asunto relacionado con la administración general de los fondos CDBG-DR/MIT durante el plazo de la subvención. Es responsabilidad de Vivienda, como administrador de los fondos CDBG, garantizar que todas las quejas se traten de forma rápida y consistente y, como mínimo, proporcionar una respuesta oportuna y sustantiva **por escrito** a cada queja recibida por escrito dentro de un plazo de **quince (15) días laborables**, siempre que sea posible. Véanse 24 C.F.R. § 91.115(h) y 24 C.F.R. § 570.486(a)(7).

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

- **Por correo electrónico a:** CDBGResponde@vivienda.pr.gov

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

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

- Por teléfono*: 1-833-234-CDBG o 1-833-234-2324 (TTY: 787-522-5950)
- En persona*: Oficina Central de Vivienda o Centro de Admisión del Programa

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

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

31.10 Anti-fraude, desperdicio, abuso o malversación

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

De acuerdo con 83 FR 40314, Vivienda implementa medidas adecuadas para detectar y prevenir el fraude, el desperdicio, el abuso o la malversación en todos los programas administrados con fondos CDBG-MIT. Además, Vivienda anima a cualquier persona

que tenga conocimiento o sospeche de cualquier tipo de conducta o actividad que pueda considerarse un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación, en relación con el Programa CDBG-MIT, a que denuncie dichos actos a la Oficina de Auditoría Interna de CDBG-MIT, directamente a la Oficina del Inspector General (**OIG**) de HUD o a cualquier agencia del orden público local o federal.

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

INFORME EL FRAUDE, DESPERDICIO, ABUSO O MALVERSACIÓN AL PROGRAMA CDBG-MIT DE VIVIENDA	
Línea directa CDBG-DR/MIT	787-274-2135 (inglés/español/TTY)
Dirección postal	Departamento de la Vivienda de Puerto Rico Oficina de Auditoría Interna de CDBG-DR/MIT P.O. BOX 21355 San Juan, PR 00928-1355
Correo electrónico	hotlineCDBG@vivienda.pr.gov
En línea	Complete el formulario AFWAM , disponible en inglés y español en: https://recuperacion.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud y https://recuperacion.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud?culture=es-ES
En persona	Solicite una reunión con el subdirector de Auditoría de la Oficina de Auditoría Interna de CDBG-MIT ubicada en la Oficina Central de Vivienda en la Avenida Barbosa #606, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, PR 00918.

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

La Política AFWAM y todas las políticas del Programa CDBG-MIT están disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/afwam-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-afwam/>.

31.11 Leyes y reglamentos relacionados

Estas Guías hacen referencia a la aplicabilidad de las disposiciones de ciertas leyes al Programa. Sin embargo, pueden existir otras leyes relacionadas que no están incluidas en estas Guías. Esto no niega ni impide que el Programa aplique las disposiciones de esas leyes ni que un solicitante reciba servicios, cuando sea aplicable. Además, Vivienda puede promulgar o haber promulgado reglamentos que aborden la gestión de las leyes mencionadas en estas Guías. Si hay discrepancias entre estas Guías y las leyes y/o reglamentos mencionados en ellas, estas últimas prevalecerán sobre las Guías. Si en algún momento las leyes y/o los reglamentos aplicables mencionados en estas Guías son enmendados, las nuevas disposiciones aplicarán al Programa sin necesidad de enmiendas a estas Guías.

31.12 Guías intersectoriales

Algunos requisitos federales y locales aplican a todos los programas financiados con los fondos CDBG-MIT. Estas Guías Intersectoriales abarcan temas como administración financiera, revisión ambiental, normas laborales, adquisición, reubicación, derechos civiles y equidad de vivienda, entre otros. Los requisitos descritos en las Guías Intersectoriales mencionadas anteriormente aplican a todos los programas descritos en el Plan de Acción CDBG-MIT de Vivienda y sus enmiendas.

Las Guías intersectoriales y todas las políticas del Programa CDBG-MIT están disponibles en inglés y español en el sitio web de Vivienda: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/cross-cutting-guidelines/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-intersectoriales/>.

32 Supervisión del Programa

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

33 Cláusula de separabilidad

Si cualquier disposición en estas Guías o la aplicación de estas a cualquier persona, sociedad o corporación, o circunstancia, se considera inválida, ilegal o incapaz de ser aplicada en cualquier medida por un tribunal competente, el resto de estas Guías y la aplicación de dichas disposiciones no se verán afectadas. Toda disposición válida de estas Guías mantendrá su fuerza y vigor se separará de aquellas disposiciones que no sean consideradas válidas.

FIN DE LAS GUÍAS



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO

FORMULARIO DE SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN AL PROGRAMA PROGRAMA DE MITIGACIÓN PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Los solicitantes del Programa de Mitigación para Viviendas Unifamiliares (**Programa SFM o Programa**) pueden presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa si no están de acuerdo con cualquier determinación basada en la política del Programa. Sin embargo, los requisitos legales federales no pueden impugnarse. A continuación, se detalla el procedimiento que debe seguirse para presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa.

Debe presentar su Solicitud de Reconsideración al Programa por escrito, sea por correo electrónico o postal, dentro de **veinte (20) días calendario** a partir de la fecha en que se archive una copia de la notificación en los expedientes de la agencia. No obstante, si la fecha en que se archivó la copia de la notificación en los expedientes de la agencia es distinta de la fecha en que se envió dicha notificación por correo postal o correo electrónico, el plazo de **veinte (20) días calendario** antes mencionado se calculará a partir de la fecha en que se envió por correo postal o correo electrónico. Las notificaciones enviadas por medio electrónico se considerarán válidas. Si una notificación se envía por correo postal y correo electrónico, la fecha de la notificación será la que se envió con anterioridad.

Si no se presenta una Solicitud de Reconsideración al Programa dentro del tiempo asignado, dicha inacción se considerará como una aceptación de la determinación del Programa.

Las reconsideraciones podrán ser denegadas o aprobadas total o parcialmente por el Programa SFM tras una revisión exhaustiva de las circunstancias y la información ya incluida en el expediente del solicitante, a menos que el solicitante presente documentación nueva. **Se recomienda a los solicitantes que presenten Solicitudes de Reconsideración al Programa que provean hechos o circunstancias específicas, así como la documentación de apoyo para justificar su solicitud.** El Programa SFM tiene la facultad de aceptar o rechazar nueva documentación en función de su relevancia para la solicitud de reconsideración.

Usted puede presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa directamente a su manejador de caso, por correo postal o por correo electrónico.

El Programa SFM evaluará y tramitará la Solicitud de Reconsideración al Programa dentro de **quince (15) días calendario** después de haberla recibido. Los solicitantes serán notificados de la determinación del Programa mediante una Notificación de Reconsideración Aprobada o de Reconsideración Denegada.

Si usted no está de acuerdo con la determinación original del Programa o con la Notificación de Reconsideración Denegada, puede presentar una Solicitud de Revisión Administrativa en Vivienda, siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento Núm. 9618 del 21 de noviembre de 2024, Reglamento sobre Procedimientos Adjudicativos Formales del Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas (**Reglamento Núm. 9618**). Deberá presentar dicha solicitud por escrito dentro de un plazo de **veinte (20) días calendario** a partir de la fecha de envío de la copia de la determinación del Programa o de una determinación de Denegación de Solicitud de Reconsideración. No obstante, si la fecha de la notificación difiere de la fecha del correo postal o correo electrónico, el **plazo de veinte (20) días calendario** mencionado anteriormente se calculará a partir de la fecha del correo postal o correo electrónico. Las notificaciones enviadas por medio electrónico se considerarán válidas. Si una notificación se envía por correo postal y correo electrónico, la fecha de la notificación será la más temprana.

La solicitud puede presentarse por correo electrónico a LegalCDBG@vivienda.pr.gov; por correo postal a: División Legal CDBG-DR/MIT, P.O. Box 21365, San Juan, PR 00928-1365; o en persona en la Oficina Central de Vivienda en: División Legal CDBG-DR/MIT, 606 Avenida Barbosa, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, P.R. 00918. Vivienda emitirá una Orden o Resolución Final a tenor con la Sección 3.14 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, según enmendada, 3 LPRA § 9654, y se le informará de su derecho a solicitar una reconsideración ante la agencia o a solicitar una revisión judicial, como cuestión de derecho, ante el Tribunal de Apelaciones.

Si no está de acuerdo con cualquier determinación final escrita sobre una Solicitud de Revisión Administrativa notificada por Vivienda luego de completar el Procedimiento Adjudicativo Administrativo, podrá presentar una petición de Revisión

Judicial ante el Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico dentro de los **treinta (30) días calendario** después de haberse archivado una copia de la notificación en el expediente. Véase la Ley Núm. 201-2003, según enmendada, conocida como la Ley de la Judicatura del Gobierno de Puerto Rico de 2003, 4 LPRA § 24 *et seq.*, y la Sección 4.2 de la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRA § 9672.



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO

FORMULARIO DE SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN AL PROGRAMA PROGRAMA DE MITIGACIÓN PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Número de solicitud:

Nombre del solicitante:

Nombre del co-solicitante:

Dirección de la propiedad:

Marque esta casilla si su dirección postal es distinta a la dirección de la propiedad.
De ser así, indique la dirección postal.

Seleccione una de las siguientes opciones para la que está solicitando una reconsideración:

- Determinación de inelegibilidad
- Determinación de pre-adjudicación
- Oferta de adquisición voluntaria

- Cambio de tipo de pre-adjudicación
- Denegación de retiro voluntario
- Vencimiento del plazo para identificar una vivienda de reemplazo
- Vale de reubicación
- Inspección final de la propiedad
- Determinación de duplicación de beneficios
- Cierre de solicitud
- Otro, explique: _____

Explique brevemente en qué se basa la solicitud de reconsideración:

Si es necesario, puede utilizar una hoja de papel en blanco para explicar su solicitud con más detalle. También puede adjuntar a este formulario cualquier documento que sirva de justificación o apoyo para su solicitud de reconsideración. Luego, envíe este formulario y los archivos adjuntos, si alguno, a la dirección postal o de correo electrónico que aparece en la notificación para la que solicita una reconsideración.

Nombre del solicitante

Firma del solicitante

Fecha

Nombre del co-solicitante

Firma del co-solicitante

Fecha