



**CONSTRUIMOS** 

# CDBG-DR

## GUÍAS DEL PROGRAMA

Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación  
(Programa R3)

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

30 de julio de 2019  
V 3.0

**Esta página se dejó en blanco intencionalmente.**

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO  
CDBG-DR GUÍAS DEL PROGRAMA  
**PROGRAMA REPARACIÓN, RECONSTRUCCIÓN O REUBICACIÓN**  
CONTROL DE VERSIONES

<b>NÚMERO DE VERSIÓN</b>	<b>FECHA</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN</b>
1.0	14 de junio de 2019	Versión Original
2.0	10 de julio de 2019	Secciones 12.1, 14 y 21
3.0	30 de julio de 2019	Secciones 5, 6.5, 7, 9, 11.1, 12.4, 12.4.9, 12.6, and 20-22

## Índice

<b>Cómputo de términos</b> .....	<b>8</b>
<b>1 Introducción</b> .....	<b>9</b>
<b>2 Objetivo Nacional</b> .....	<b>9</b>
<b>3 Descripción del Programa R3</b> .....	<b>9</b>
<b>4 Usos elegibles de los fondos</b> .....	<b>10</b>
<b>5 Admisión al Programa R3</b> .....	<b>11</b>
5.1 Evidencia de identidad .....	12
5.2 Evidencia de Ciudadanía estadounidense.....	13
5.3 Período de prioridad.....	14
<b>6 Elegibilidad para el Programa R3</b> .....	<b>15</b>
6.1 Tipos de residencias .....	16
6.2 Evidencia de Titularidad .....	16
6.2.1 Métodos alternos para evidenciar titularidad .....	17
6.3 Evidencia de residencia principal .....	18
6.4 Evidencia de daños .....	20
6.5 Verificación de ingresos y tamaño del hogar .....	20
6.5.1 Tamaño del hogar .....	21
6.5.2 Cálculo del ingreso familiar .....	21
6.5.3 Verificación de ingresos: Documentación requerida .....	22
6.6 Cubierta de seguro .....	22
6.6.1 Seguro contra inundaciones .....	23
6.7 Determinación preliminar de elegibilidad .....	23
<b>7 Duplicidad de Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés)</b> .....	<b>24</b>
7.1 Asistencia considerada como duplicidad de beneficios.....	24
7.1.1 Asistencia Individual de FEMA (FEMA IA) .....	24
7.1.2 Administración de pequeños negocios (SBA) .....	24
7.1.3 Programa nacional de seguros contra inundación (FEMA NFIP) .....	25
7.1.4 Seguro privado .....	25
7.1.5 Aumento en el costo de cumplimiento (ICC) .....	25
7.1.6 Otros fondos .....	25
7.2 Excepciones a la duplicidad de beneficios .....	26
7.2.1 Fondos para un propósito distinto .....	26

7.2.2	Utilización de fondos para un propósito distintos elegibles.....	27
7.2.3	Fondos no disponibles.....	27
7.2.4	Préstamos privados.....	28
7.2.5	Otros activos o líneas de crédito.....	28
7.3	Exceso de duplicidad de beneficios (DOB).....	28
<b>8</b>	<b>Tasaciones.....</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Evaluación de daños.....</b>	<b>29</b>
<b>10</b>	<b>Revisión ambiental.....</b>	<b>32</b>
10.1	Nivel de revisión ambiental.....	34
10.1.1	Actividades exentas.....	34
10.1.2	Actividades categóricamente excluidas.....	34
10.1.3	Actividades que requieren una evaluación ambiental.....	35
10.2	Revisión ambiental escalonada.....	36
10.3	Evaluación sobre riesgo de plomo.....	37
10.4	Muestreo de asbesto.....	38
<b>11</b>	<b>Distintas adjudicaciones del Programa.....</b>	<b>40</b>
11.1	Adjudicación para la Reparación.....	40
11.2	Adjudicación para la Reconstrucción.....	41
11.3	Adjudicación para la Reubicación.....	42
11.4	Tamaño y excepciones para la unidad bajo reconstrucción y relocalización.....	43
11.5	Estándares de construcción ecológica.....	46
11.6	Acomodo razonable.....	47
11.7	Adjudicación máxima.....	48
<b>12</b>	<b>Adjudicaciones y requisitos.....</b>	<b>48</b>
12.1	Requisitos de titularidad y período de ocupación.....	49
12.2	Conferencia de Preadjudicación.....	50
12.3	Requisitos para la Adjudicación Reparación o reconstrucción.....	51
12.3.1	Asuntos relacionados con el permiso de construcción.....	51
12.4	Requisitos para la adjudicación de Reubicación.....	52
12.4.1	Gravámenes.....	52
12.4.2	Asuntos relacionados con el título de propiedad.....	53
12.4.3	Adquisición voluntaria de propiedades damnificadas.....	53
12.4.3.1	Tasación de la propiedad damnificada.....	54
12.4.3.2	Demolición y mantenimiento de la propiedad damnificada.....	54

12.4.4	Asesoría sobre vivienda - Educación para propietarios .....	55
12.4.5	Opciones sobre reubicación .....	55
12.4.6	Opción 1 de Reubicación: Compra de una vivienda existente.....	56
12.4.7	Opción 2 de Reubicación: Compra de solar vacío y construcción .....	57
12.4.8	Apoyo de reubicación .....	58
12.4.9	Cierre de transacción inmueble .....	59
12.5	Subrogación de fondos .....	60
12.5.1	Rembolso/Recobro.....	60
12.6	Reubicación Opcional.....	61
<b>13</b>	<b>Reparaciones y trabajos de construcción del Programa .....</b>	<b>63</b>
13.1	Gerentes de Construcción .....	63
13.2	Asignaciones de Gerentes en Construcción.....	63
13.3	Cumplimiento con Códigos, Reglamentos y Permisos.....	64
13.4	Razonabilidad de Costo .....	66
13.5	Propietarios que habiten la propiedad durante la construcción .....	66
13.6	Requisitos sobre trabajos de reparación e implementación .....	68
13.6.1	Inspección de alcance .....	68
13.7	Requisitos de implementación para trabajos de reconstrucción.....	69
13.7.1	Inspección de alcance .....	69
13.7.2	Requisitos sobre órdenes de trabajo.....	70
13.8	Reubicación .....	72
13.8.1	Inspección de alcance .....	72
13.8.2	Requisitos: Órdenes de trabajo .....	72
13.9	Reubicación – Requisitos de implementación para la Compra de solar vacío y para Construcción de Viviendas Nuevas .....	74
13.9.1	Inspección de alcance .....	74
13.9.2	Requisitos y Orden de trabajo .....	74
13.10	Órdenes de Cambio.....	76
13.11	Inspecciones de progreso .....	77
13.11.1	Inspecciones de obras de las Adjudicaciones de reparación .....	77
13.11.2	Inspecciones de obras de las Adjudicaciones de reconstrucción .....	78
13.11.3	Inspecciones de obras de la Opción 1 de la Adjudicación de Reubicación .....	80
13.11.4	Inspecciones de obras de la Opción 2 de la Adjudicación de Reubicación .....	82
13.12	Desembolsos.....	84

13.13	Garantías y querellas .....	84
<b>14</b>	<b>Áreas inundables específicas.....</b>	<b>84</b>
<b>15</b>	<b>Seguro contra inundaciones.....</b>	<b>85</b>
<b>16</b>	<b>Retiro Voluntario.....</b>	<b>86</b>
<b>17</b>	<b>Solicitantes que no responden .....</b>	<b>87</b>
<b>18</b>	<b>Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa .....</b>	<b>87</b>
18.1	Solicitud de Reconsideración al Programa R3 .....	87
18.2	Revisión Administrativa .....	88
<b>19</b>	<b>Cierre de solicitud.....</b>	<b>89</b>
<b>20</b>	<b>Cumplimiento con CDBG-DR.....</b>	<b>90</b>
20.1	Participación Ciudadana.....	90
20.2	Ley de Reubicación Uniforme (URA, por sus siglas en inglés) .....	90
20.3	Disposiciones jurídicas relacionadas .....	91
20.4	Guías Intersectoriales.....	91
<b>21</b>	<b>Supervisión del Programa .....</b>	<b>91</b>
<b>22</b>	<b>Cláusula de Separabilidad .....</b>	<b>91</b>

## **Cómputo de términos**

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

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

## 1 Introducción

El enfoque del Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (**Programa R3** y/o **Programa**) es brindar alivio a las personas afectadas por los huracanes Irma y María que aún tienen necesidades insatisfechas en sus residencias. Mediante este Programa se podrá fomentar afirmativamente la vivienda justa de acuerdo con la Ley de Vivienda Justa de 1968, según enmendada, 42 USC 3601 *et seq.*, disposición federal conocida como "Fair Housing Act of 1968". La asistencia en virtud de este Programa se proporcionará en tres (3) categorías principales: reparación, reconstrucción y reubicación. Dentro del Programa de Reconstrucción, la demolición puede ser una actividad elegible y, en el marco del Programa de Reubicación, la adquisición y la demolición también pueden ser actividades elegibles.

## 2 Objetivo Nacional

El objetivo nacional del Programa R3 es beneficiar a personas de ingresos bajos y moderados (**LMI**, por sus siglas en inglés), cuyos ingresos estén por debajo del ochenta por ciento (80%) del ingreso familiar medio del área (**AMFI**, por sus siglas en inglés) según los límites de ingresos modificados establecidos para CDBG-DR Puerto Rico por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos, mejor conocido por sus siglas en inglés, HUD.<sup>1</sup>

## 3 Descripción del Programa R3

Los siguientes objetivos se proporcionan para la implementación y administración de un programa exitoso de viviendas unifamiliares, de acuerdo con las guías establecidas por HUD:

- El objetivo primario de este Programa es proveer viviendas dignas, seguras e higiénicas en las áreas afectadas por el desastre mediante la provisión de actividades diseñadas para resolver las necesidades de vivienda causadas por el impacto de los huracanes, las cuales todavía no se han atendido.
- El segundo objetivo es asegurar que las necesidades de vivienda atendidas en las comunidades, y cuyos participantes sean de ingresos muy bajos, bajos y moderados, reciban asistencia.
- El tercer objetivo es lograr beneficios complementarios en la revitalización de la comunidad y los vecindarios, promover la capacidad de resiliencia y fomentar oportunidades.

Se puede ofrecer asistencia de reparación, reconstrucción o reubicación a las personas que resulten elegibles, según el alcance de los daños y la localización del hogar. Bajo el Programa de Reubicación, a los propietarios de viviendas se les extenderá una oferta de adquisición voluntaria en conjunto con un vale de reubicación para la compra (y

---

<sup>1</sup> Estos límites cambian anualmente. Véase: <https://files.hudexchange.info/resources/documents/2019-Puerto-Rico-Income-Limits.pdf>

reparación, si es necesario) de una vivienda existente de reemplazo, o asistencia para una construcción nueva (solo como última opción) si no se logra identificar una opción de una vivienda adecuada como reemplazo.

## **4 Usos elegibles de los fondos**

Esta sección establece los usos elegibles de los fondos de CDBG-DR para el Programa R3. La Sección 105(a)(4) de la ley federal conocida como "Housing and Community Development Act of 1974" establece como uso elegible para los fondos la "demolición, remoción, reconstrucción, y reparación (incluyendo la reparación que promueve la eficiencia energética) de los edificios y las mejoras (incluyendo la asistencia interina y el financiamiento de la adquisición pública o privada para la reconstrucción o reparación y la reconstrucción o reparación de propiedades privadas, incluyendo la renovación de edificios escolares cerrados)". Además, la Sección 105(a)(25) establece como una actividad elegible la "evaluación y reducción del peligro de la pintura con base de plomo, tal como se define en la Sección 1004 de acuerdo con la disposición Federal conocida como "Residential Lead-Based Paint Hazard Reduction Act of 1992".

Basado en lo anterior, los siguientes son usos elegibles de los fondos para las actividades de reparación, reconstrucción y reubicación realizadas por el Programa. Estas actividades no deben interpretarse como una lista exhaustiva de actividades elegibles y la lista está sujeta a cambios.

- Eliminación, demolición y remoción de edificios y mejoras;
- Conocimiento o sospechas sobre remediación de contaminación ambientales, incluyendo los costos de evaluación ambiental específicos del proyecto que de otra manera no serían elegibles;
- Costo de mano de obra, materiales, suministros y otros gastos necesarios para la reparación de la propiedad, incluyendo la reparación o el reemplazo de accesorios y elementos principales de estructuras existentes;
- La compra e instalación de estufas, refrigeradores y lavaplatos que promuevan la eficiencia energética;
- Asistencia al ciudadano para adquirir propiedades con fines de reparación.
- Instalación de detectores de humo, cerraduras de tipo cerrojo y otros dispositivos para fines de seguridad;
- Los costos requeridos para aumentar el uso eficiente del agua y mejoras para aumentar el uso eficiente de la energía eléctrica en estructuras a través de la instalación de ventanas y puertas a prueba de tormenta y la modificación o reemplazo de equipos de calefacción y refrigeración;
- Costos de conectar estructuras residenciales a líneas de distribución de agua o tomas o de instalar pozos o tanques sépticos (pozo muro) para hogares individuales;

- Costos para eliminar las barreras materiales y arquitectónicas que restringen la movilidad y el acceso de personas mayores y con discapacidades severas a edificios y mejoras que son elegibles para reparación;
- Costos de instalación o reemplazo de materiales de jardinería, aceras y caminos de acceso cuando sea incidental a otra reparación de la propiedad;
- Conservación o restauración de propiedades de importancia histórica;
- Costos de evaluar y tratar la pintura a base de plomo en conjunto con otras actividades de reparación o como una actividad separada;
- Costos y gastos requeridos del personal relacionados con los esfuerzos de promocionar el Programa, el asesoramiento para reparación, la selección de hogares, estructuras, auditorías energéticas, preparación de especificaciones de trabajo, aseguramiento y procesamiento de préstamos, inspecciones y otros servicios relacionados con la asistencia a los propietarios, inquilinos, contratistas y otras entidades que participan o solicitan participación en las actividades de reparación;
- Reconstruir sustancialmente una vivienda de la misma manera que la original (se permiten las desviaciones por razones de seguridad o de otra manera poco prácticas; una unidad reconstruida no necesita contener el mismo número de habitaciones (dormitorios y baños) que la unidad que reemplaza);
- Adquisición de lugares en los que se construirán edificios para uso como vivienda;
- Eliminación de contaminantes tóxicos de las propiedades que se utilizarán para la nueva construcción de viviendas.

Las siguientes son actividades o prácticas inelegibles para el Programa. Esta lista no se debe interpretar como exhaustiva y la misma puede estar sujeta a cambio.

- Creación de una unidad secundaria de vivienda unida a una principal;
- Adiciones a una estructura existente, a menos que sea necesario para cumplir con los códigos de vivienda y construcción o los estándares de ocupación;
- Compra de herramientas o equipo u otros artículos similares;
- Instalación de artículos de lujo, como piscinas;
- Costos de equipo, mobiliario u otra propiedad personal que no sea un elemento integral de la estructura, como un aire acondicionado de ventana o una lavadora o secadora;
- Costos de estructuras secundarias, tales como covachas, garajes separados, verjas, etc.;
- El valor del trabajo del dueño de la vivienda para reparar su propiedad; y
- Cualquier trabajo en una vivienda secundaria.

## **5 Admisión al Programa R3**

Las personas interesadas pueden solicitar una determinación de elegibilidad al Programa a través de uno de los siguientes métodos:

1. Completando una solicitud en línea, visitando [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

2. Visitando un centro del Programa R3.
3. Descargando la aplicación móvil de CDBG-DR a través de Google Play Store o iTunes.
4. Llamando a 1-833-234-CDBG para hacer una cita.

La información específica sobre los métodos de admisión incluye los números de teléfono, la ubicación de los Centros de Admisión, la dirección web y la información sobre cómo descargar la aplicación móvil se publicará en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov), cuando esté disponible. Las personas interesadas deberán completar una solicitud del Programa y proveer los documentos de apoyo necesarios para la revisión de elegibilidad, la verificación de ingresos y la revisión de duplicidad de beneficios. Toda la documentación presentada por la persona interesada debe ser válida al momento en el que someta la misma.

Los Manejadores de Casos estarán disponibles en los centros del Programa R3, por teléfono y correo electrónico para asistir a las personas interesadas a lo largo del proceso de admisión y responder las preguntas según sea necesario. Se proporcionarán múltiples métodos estándar de comunicación para garantizar que las personas interesadas reciban información oportuna y precisa sobre sus solicitudes. Los métodos de comunicación incluyen, entre otros, el sitio web de recuperación de desastres, la dirección de correo electrónico, el número de teléfono, la dirección postal, las notificaciones y los Manejadores de Casos. Las personas interesadas pueden enviar una pregunta o queja al Programa en cualquier momento utilizando cualquiera de las opciones anteriores. El Programa atenderá con prontitud todas las quejas de los solicitantes y documentará los resultados para mejorar las operaciones a lo largo de la duración del Programa. Para obtener más información sobre este tema, consulte las Guías Intersectoriales en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

Como parte de la solicitud del Programa, la persona debe firmar una declaración de consentimiento/relevo el cual le permitirá al Programa obtener datos de terceros directamente relacionados con la determinación de la elegibilidad, la adjudicación del Programa y/o el cumplimiento de los requisitos del Programa y un formulario de autorización de entrada que permite que representantes del Programa accedan a la propiedad afectada, según sea necesario, para llevar a cabo las inspecciones necesarias del Programa.

### 5.1 Evidencia de identidad

Como parte del proceso de solicitud del Programa, las personas que soliciten deberán presentar documentación para demostrar su identidad. Esta documentación puede incluir lo siguiente, sin que se limite a estos:

- Identificación con foto emitida por el gobierno (emitida por el Estado o Federal)
- Licencia de Conducir
- Pasaporte
- Tarjeta de identificación militar

- Certificado de Naturalización o Tarjeta de Residencia Permanente

## 5.2 Evidencia de Ciudadanía estadounidense

Solo las personas con ciudadanía estadounidense, personas de nacionalidad estadounidense no ciudadana o las personas extranjeras cualificadas, según se define en la siguiente tabla, son elegibles para recibir asistencia.

Estatus	Definición
Ciudadano Estadounidense	Una persona nacida en uno de los 50 estados, el Distrito de Columbia, Puerto Rico, Guam, las Islas Vírgenes de los Estados Unidos o las Islas Marianas del Norte; una persona nacida fuera de los EE. UU. de al menos un progenitor estadounidense; o un ciudadano naturalizado.
De Nacionalidad Estadounidense No Ciudadano	Una persona nacida en una posesión periférica de los EE. UU. (Por ejemplo, Samoa Americana o la Isla de Swains) en o después de la fecha en que los EE. UU. adquirió la posesión o una persona cuyos padres sean de nacionalidad estadounidense pero no sean ciudadanos de los EE. UU. Todos los ciudadanos de los Estados Unidos son de nacionalidad estadounidense, aunque, no todas las personas de nacionalidad estadounidense son ciudadanos de los EE.UU.
Cualificado como extranjero	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residente legal permanente (titular del "Green Card")</li> <li>- Un asilado, refugiado o extranjero cuya deportación se retiene.</li> <li>- Extranjero con entrada condicional en los Estados Unidos por al menos un año.</li> <li>- Extranjero con entrada condicional (según la ley vigente antes del 1 de abril de 1980).</li> <li>- Entrante cubano o haitiano.</li> <li>- Extranjeros en los Estados Unidos que han sido abusados, sometidos a agresión o crueldad extrema por parte de un cónyuge u otro integrante de la familia / o han sido víctimas de una forma grave de tráfico de personas.</li> <li>- Extranjeros cuyos hijos o hijas han sido maltratados y niños o niñas extranjero/as cuyos padres han sido maltratados que cumplen con ciertos criterios.</li> </ul>

Si una persona que solicita no cumple con ninguno de los criterios anteriores, algún otro ocupante dentro del hogar podrá solicitar y ser considerado para recibir asistencia si:

- El otro ocupante, mayor de edad, cumple con los requisitos; o
- El padre o tutor de un menor de edad que sea ciudadano estadounidense, de nacionalidad estadounidense no ciudadano o calificado como un extranjero quien solicita asistencia en nombre del menor, siempre y cuando que viva en el mismo hogar. El padre o tutor legal debe registrarse como cosolicitante.

Como parte de la solicitud del Programa, todas las personas deben presentar documentación para demostrar su ciudadanía. Esta documentación puede incluir lo siguiente, sin limitarse a estos:

- Pasaporte
- Certificado de nacimiento
- Certificado de naturalización
- Certificado de ciudadanía
- Tarjeta residente permanente ("Green Card")

Si la persona solicitante no puede proporcionar ninguno de los documentos enumerados anteriormente, el Programa R3 aceptará, como prueba de ciudadanía o presencia legal, la documentación incluida en la Guía Provisional sobre Verificación de Ciudadanía, estatus de extranjero calificado y elegibilidad según el Título IV de acuerdo con la disposición federal conocida como "Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act of 1996", publicada por el Departamento de Justicia de los Estados Unidos, Registro Federal Vol. 62, Núm. 221 (17 de noviembre de 1997), 62 FR 61344. Esta evaluación se hará caso a caso.

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

### 5.3 Período de prioridad

Durante los primeros **noventa (90) días** del período de recepción de solicitudes, se dará prioridad a los siguientes grupos de personas que soliciten:

- Personas de edad avanzada: personas que tienen sesenta y cinco (65) años o más al momento de completar la solicitud. La persona de edad avanzada que solicita debe ser jefe o cojefe de familia, como en el caso de una pareja casada, para que se le pueda dar prioridad.
- Solicitantes con impedimentos o discapacidades: personas que tienen al menos un integrante en el hogar que tiene un impedimento o discapacidad. El integrante de la familia que tiene el impedimento o discapacidad no tiene que ser el jefe o cojefe de familia para que se le pueda dar prioridad.
- Solicitantes con daños significativos a la propiedad: en el momento de la solicitud. Si la vivienda de la persona aún está considerablemente afectada, con un techo azul o totalmente destruida, la persona solicitante puede calificar como prioridad.
- En el caso de que un daño significativo no pueda verificarse utilizando datos obtenidos por terceros, la persona solicitante puede firmar una auto certificación del daño significativo y proporcionar evidencia fotográfica que demuestre un daño significativo. La auto certificación y las fotografías de apoyo están sujetas a la aprobación por parte del Programa R3.

Las personas que soliciten y se encuentren dentro de estos grupos prioritarios que presenten todos los documentos requeridos para la revisión de elegibilidad durante este período de **noventa (90) días** serán revisados para determinar su elegibilidad antes de revisar la elegibilidad para personas que soliciten que no sean parte de los grupos prioritarios.

Esta atención prioritaria a personas envejecientes, con impedimentos o personas con daños significativos a su propiedad no impide que las personas que no sean parte de estos grupos prioritarios realicen la solicitud durante los primeros **noventa (90) días**. Toda persona interesada puede solicitar y presentar la documentación requerida para la revisión de elegibilidad durante el período de prioridad. Estas solicitudes se revisarán para determinar su elegibilidad cuando todas las solicitudes de grupos prioritarios hayan sido revisadas o después del final del período de prioridad, lo que ocurra primero.

Las solicitudes presentadas después de que finalice el período de prioridad se revisarán en el orden en que se reciban las solicitudes completadas. Las solicitudes se consideran completadas en el momento en que la persona interesada presenta todos los documentos necesarios para la determinación de elegibilidad.

## **6 Elegibilidad para el Programa R3**

Las personas que presenten su solicitud al Programa serán evaluadas para determinar su elegibilidad con el fin de garantizar el cumplimiento con los requisitos del Programa. Las personas que presenten su solicitud deberán proporcionar información completa y precisa sobre la composición de su hogar, los ingresos del hogar y otros criterios de elegibilidad. La falta de divulgación de información precisa y completa puede afectar la determinación de elegibilidad. Se tomarán medidas adicionales en aquellos casos en que falte información. Si se determina que un solicitante ha sometido información incorrecta o incompleta con el fin de cumplir con los requisitos de elegibilidad, además de perder su elegibilidad, es posible que se le requiera un reembolso de la subvención adjudicada.

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

- Debe ser una estructura unifamiliar elegible;
- La propiedad sufrió daños debido a los huracanes Irma y/o María, según determinado por una inspección de daños realizada por el Programa.
- El/la solicitante debe haber ocupado la propiedad como residencia principal en el momento de los huracanes Irma o María;
- El/la solicitante debe ser el dueño/a de la estructura impactada por los huracanes Irma o María, en el momento de los huracanes y después (incluyendo los métodos alternativos de verificación para viviendas informales);
- El/la solicitante debe cumplir con los requisitos para ser considerado/a como una persona de ingresos bajos o moderados;

- Duplicidad de Beneficios (Consulte la sección de Duplicidad de Beneficios de estas Guías);
- Los/las solicitantes que no cumplen conforme a la disposición Federal conocida como “National Flood Insurance Reform Act of 1994” (**NFIRA**, por sus siglas en inglés) de la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (**FEMA**, por sus siglas en inglés) no son elegibles para la asistencia del Programa.

## 6.1 Tipos de residencias

Solo las unidades residenciales unifamiliares ocupadas por sus propietarios y ubicadas en Puerto Rico serán elegibles para el Programa. Las viviendas unifamiliares, según lo define HUD, pueden incluir viviendas de una a cuatro unidades. Las unidades unifamiliares pueden incluir las siguientes, sin limitarse a éstas:

- Casa dúplex;
- Unidades de viviendas prefabricadas (**MHU**, por sus siglas en inglés);
- Estructuras residenciales separadas, independientes, construidas de madera, varillas o de concreto. Se pueden considerar otros tipos de estructura si la persona solicitante puede demostrar lo siguiente:
  - La estructura estaba conectada con los servicios públicos (agua, luz) al momento del desastre. Los servicios deben estar a nombre del solicitante.
  - La estructura está fijada en una ubicación permanente. Las estructuras que se encuentren móviles serán investigadas más a fondo.
  - El solicitante era propietario del terreno en el que se encontraba la estructura al momento de los huracanes.

Los tipos de propiedad que no son elegibles incluyen, entre otros, remolques de viaje, remolques de acampar, casas flotantes, hogares grupales y hogares de ancianos.

El tipo de propiedad se verificará mediante los registros de impuestos, bases de datos mantenidas por el gobierno federal, tales como la Asistencia Individual de FEMA (**FEMA IA**, por sus siglas en inglés) y la Administración de Pequeñas Empresas (**SBA**, por sus siglas en inglés), o mediante una inspección de daños realizada por el Programa.

## 6.2 Evidencia de Titularidad

Conforme al Reglamento Núm. 9081 del 7 de junio de 2019, conocido como el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios (Reglamento Conjunto), toda solicitud relacionada con el desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico, lo cual incluye las obras de construcción realizadas por el Programa R3, debe ser promovida por el dueño de la propiedad con el fin de obtener un permiso de construcción.

Por lo tanto, conforme a la Sección 2.1.9.5 del Reglamento Conjunto sobre legitimación activa (“standing”), la documentación que evidencia la titularidad incluye:

- Escritura Pública;
- Certificación Registral; o

- Declaratoria de Herederos
  - Podrá incluir una Instancia de inscripción de herederos

El Programa R3 puede evaluar otra documentación, según aceptada por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Esto será considerado caso a caso.

Después de realizar un proceso de debida diligencia, que puede incluir esfuerzos para legalizar el título de propiedad, el Programa también puede permitir métodos alternos para documentar la propiedad, incluyendo un proceso de declaración jurada. Según sea necesario, el Programa referirá a los participantes al Programa de Autorización de Títulos para obtener apoyo en obtener un título de propiedad con validez legal.

#### 6.2.1 Métodos alternos para evidenciar titularidad

Para atender de manera razonable las propiedades que carecen de la evidencia de titularidad descrita anteriormente, los participantes pueden proveer documentación alterna y completar una Declaración Jurada que incluya el periodo de tiempo que la persona solicitante haya vivido en la propiedad afectada por el desastre y una explicación de las circunstancias que impiden la verificación ordinaria de su titularidad en la que se certifica que aplica una de las siguientes circunstancias:

- No hay ninguna otra persona natural o jurídica que tenga el derecho de reclamar la propiedad;
- La otra persona natural o jurídica con derecho a reclamar la propiedad también ha acordado participar conjuntamente como cosolicitante en el Programa; o
- Las otras personas naturales o jurídicas con derecho de titularidad sobre la propiedad no se pudieron localizar (después de realizarse intentos razonables para contactarlos).

La Declaración Jurada debe ir acompañada con documentos alternos de evidencia de titularidad. Los documentos que se considerarán incluyen los siguientes, si limitarse a estos:

- Testamento autenticado por el Tribunal o testamento acompañado por Certificación de Vigencia;
- Evidencia de haber heredado
- Declaratoria de herederos;
- Orden Judicial o Sentencia concediendo la titularidad o algún interés propietario sobre la propiedad;
- Sentencia de divorcio concediendo la titularidad o interés propietario de la propiedad;
- Contrato privado de Compraventa: si la persona solicitante adquirió la propiedad mediante una venta privada por dueño, el contrato deberá confirmarse como satisfecho con documentos complementarios;
- Evidencia de contrato de usufructo;
- Evidencia de contrato de arrendamiento por 99 años;

- Evidencia de “permiso de uso” y/o “permiso de construcción” de acuerdo con las leyes y reglamentos aplicables;
- Certificado de defunción del propietario o certificación de nacimiento (para evidenciar que el solicitante es descendiente del propietario).
- Certificado de matrimonio;
- Si el propietario de la vivienda afectada hubiese fallecido después del 20 de septiembre de 2017, el (los) heredero(s) pudiera(n) ser elegible(s) siempre y cuando, el (los) heredero(s) pueda(n) proveer una Declaratoria de Herederos o Testamento y un Certificado de Defunción para el propietario fallecido.
- Correspondencia de FEMA cursada al solicitante mediante que acredite que el solicitante aplicó y recibió Asistencia Individual de FEMA por daños a la propiedad;
- Libreta de pagos de la hipoteca u otros documentos de la hipoteca;
- Seguro de propiedad que indique la dirección de la propiedad damnificada;
- Estado de cuenta expedido por CRIM; y/o
- Cualquier otra documentación será considerada y revisada caso a caso.

**Todos los participantes que completen una Declaración Jurada para cumplir con el requisito de evidencia de titularidad sobre la propiedad serán referidos al Programa de Pronunciamiento de Títulos de Propiedad.** Para obtener más información, consulte las Guías del Programa de Autorización de Títulos en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

### 6.3 Evidencia de residencia principal

En el momento de los huracanes Irma y/o María, la residencia afectada debe haber sido ocupada por el participante y ser su residencia principal. La residencia principal se define como la propiedad que ocupa el participante durante la mayor parte del año natural. Las segundas residencias, residencias de vacaciones y propiedades de alquiler de temporada no son elegibles para asistencia. Los participantes que se mudaron a la propiedad afectada después de la tormenta no son elegibles para recibir asistencia bajo este Programa.

En la medida que sea posible, Vivienda validará la residencia principal a través de la verificación electrónica utilizando registros mantenidos a nivel local o federal, como las bases de datos de préstamos para el hogar de desastres de FEMA IA o SBA.

La documentación que se utilizará para verificar la residencia principal incluye la siguiente, sin limitarse a ésta:

- Planilla de contribución sobre ingresos de impuestos federales para el año contributivo 2017, debe indicar la dirección de la propiedad afectada;
- Planilla de contribución sobre ingresos de impuestos estatales para el año contributivo 2017, debe indicar la dirección de la propiedad afectada;
- Carta de adjudicación de FEMA IA para la dirección de la propiedad afectada;
- Carta de adjudicación de préstamos para desastres de la Administración de Pequeño Negocios (SBA) para la propiedad afectada;

- Licencia de conducir o tarjeta de identificación emitida por el estado que indique la dirección de la propiedad afectada, emitida antes de la fecha del desastre y con fecha de expiración después del desastre;
- Las facturas de servicios públicos (agua, luz) dirigidas al solicitante con la dirección de la propiedad afectada y que demuestre que los servicios se prestaron durante el mes anterior o el mes del desastre (debe indicar el uso de los servicios públicos del hogar antes y durante el período de tiempo de la tormenta);
- Factura de tarjeta de crédito o estado bancario enviado al solicitante a la dirección de la propiedad afectada en el mes anterior o en el mes del desastre;
- Documentación de seguro que indique la residencia principal, como el endoso al propietario de la vivienda;
- Estados del patrono, incluyendo talonarios de salarios y documentos de empleo similares (deben indicar la fecha durante el período anterior a la tormenta);
- Tarjeta electoral (debe estar actualizada al momento del desastre);
- Exención para una granja verificada a través de registros de impuestos a la propiedad (si aplica);
- Otra documentación se revisará y analizará caso a caso.

Los documentos provistos para demostrar la residencia principal deben incluir el nombre del participante, la fecha correspondiente que demuestre la residencia en el momento de los huracanes y la dirección de la propiedad afectada. Sin embargo, ninguna de las formas de documentación enumeradas anteriormente, por si misma, necesariamente valida que es la residencia principal. El Programa revisará y evaluará toda la documentación disponible en conjunto y determinará la residencia principal en base de la demostración de concordancia por parte del participante con respecto a toda la documentación proporcionada. En el caso de que se encuentren inconsistencias en la documentación, la solicitud no procederá hasta que el participante las aclare. Todos los participantes del Programa son responsables de proveer la documentación requerida para demostrar lo que era su residencia principal al momento del desastre.

Circunstancias especiales relacionadas con la residencia principal:

- Las propiedades mantenidas en un fideicomiso para el beneficio de personas pueden ser elegibles para asistencia si al menos uno de los ocupantes en el momento de los huracanes era un beneficiario actual del fideicomiso. Si la propiedad no era la residencia principal de los beneficiarios actuales o los fideicomisarios, el/los participantes(s) no es(son) elegible (s) para recibir asistencia. Los poderes del fideicomisario deben incluir la capacidad de decidir sobre la propiedad afectada. Si los poderes del fideicomisario no incluyen la capacidad de decidir sobre la propiedad afectada, todos los beneficiarios con un interés en la propiedad afectada deben firmar los documentos de cierre junto con el fideicomisario.

- Los participantes y/o propietarios de viviendas que estaban en el ejército de los Estados Unidos y destacados fuera de Puerto Rico en el momento de los huracanes pueden ser elegibles para el Programa.
- Los participantes y/o propietarios de viviendas que se encontraban temporariamente en un hogar para ancianos, vivienda asistida u otra facilidad médica en el momento del desastre pueden ser elegibles para el Programa.
- Los participantes y/o propietarios de viviendas que fueron encarcelados y que eran confinados en el momento del desastre pueden ser elegibles para el Programa.
- Si el propietario o el ocupante en el momento de los huracanes falleció después de la tormenta, la persona solicitante (heredero) puede ser elegible para el Programa si se proporciona evidencia de que el propietario fallecido y el participante que es heredero utilizaron la casa como su residencia principal al momento de los huracanes.

#### 6.4 Evidencia de daños

Los participantes deben demostrar que el daño o la destrucción de la propiedad fue el resultado directo de los huracanes Irma y/o María. Cuando sea posible, el Programa verificará por medios electrónicos los datos obtenidos por terceros sobre los daños causados por los huracanes. El daño causado por el desastre puede ser documentado a través de los siguientes métodos:

- Carta de reclamo a FEMA
- Documentación de préstamo SBA
- Cartas de adjudicación de los seguros
- Liquidación de seguros y/o pruebas de casos judiciales
- Si la documentación mencionada anteriormente no estuviera disponible, se puede usar un informe de inspección (con fotos y una evaluación por escrito de los daños) de una evaluación de daños realizada por un tasador de daños del Programa que certifique que el daño ocurrió debido al desastre.

Si FEMA le negó asistencia a un participante, la asistencia a través del Programa CDBG-DR aún puede estar disponible. A los participantes no se les negará la asistencia de vivienda basado únicamente en que FEMA le negó la asistencia.

#### 6.5 Verificación de ingresos y tamaño del hogar

Todos los participantes deben cumplir con los límites de ingresos bajos o moderados, que se ajustan según el tamaño de la familia. El ingreso bruto anual total del hogar, para todos los miembros del hogar, no debe exceder los límites de ingresos del ochenta por ciento (80%), según lo definen los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico. Consulte los límites de ingresos modificados de HUD para CDBG-DR Puerto Rico, así como el impacto a la demografía en el Plan de Acción, según enmendado. Estos límites de ingresos, enmendados anualmente por HUD, se aplican a todos los municipios de Puerto Rico.

### 6.5.1 Tamaño del hogar

Un hogar se define como todas las personas que ocupan la misma unidad, independientemente del estatus familiar o la relación entre ellos. Los integrantes del hogar incluyen a todas las personas, incluyendo niños menores de edad y adultos, cuya residencia principal es la propiedad afectada por el desastre o que al momento del desastre su residencia principal era la propiedad afectada por el desastre.

### 6.5.2 Cálculo del ingreso familiar

El ingreso familiar se calculará basado en los ingresos brutos ajustados, según definidos para propósitos de informar conforme al Formulario 1040 del Servicio de Impuestos Internos (IRS, por sus siglas en inglés) para fines de impuestos anuales individuales federales.<sup>2</sup> Se considerarán los ingresos de todos los integrantes del hogar al calcular el ingreso anual del hogar. Al determinar el número de miembros del hogar y el ingreso anual del hogar, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Los menores de edad se consideran como integrantes del hogar. Los ingresos devengados por los menores de edad no se consideran como parte del ingreso total anual del hogar.
- Los menores de edad que están sujetos a acuerdos de custodia compartida se pueden contar como integrantes del hogar si el menor de edad vive en la residencia al menos el 50% del tiempo.
- Los integrantes de una familia que estuvieran temporariamente ausentes se consideran integrantes del hogar y sus ingresos se incluirán en el cálculo del ingreso del hogar, independientemente de cuánto contribuyera.
- No se consideran integrantes del hogar los asistentes de cuidado personal que viven en la casa, personas que no sean familiares ni los empleados, ya sean pagados por la familia o por medio de un programa de servicio social. El ingreso de los asistentes que viven en la casa no se considera en el cálculo del ingreso del hogar. Los familiares no se consideran como asistentes que viven en la casa.
- Los integrantes de la familia que se encuentran permanentemente ausentes, como un cónyuge que reside permanentemente en un hogar de ancianos, pueden ser considerados integrantes del hogar, a discreción del jefe de familia que es participante del Programa. Si el jefe de familia opta por incluir a un integrante de la familia permanentemente ausente en el hogar, los ingresos del integrante de la familia permanentemente ausente se contabilizarán en el cálculo del ingreso anual de la familia. Si el jefe de familia decide no incluir al integrante de la familia permanentemente ausente como parte de la familia, el ingreso del integrante de la familia permanentemente ausente no se considerará en el cálculo del ingreso anual de la familia.

---

<sup>2</sup> <https://www.irs.gov/e-file-providers/definition-of-adjusted-gross-income>

### 6.5.3 Verificación de ingresos: Documentación requerida

Los participantes deben proporcionar la documentación de ingresos para todos los miembros del hogar que tengan 18 años o más al momento de la solicitud del Programa. Los tipos de ingresos y la documentación asociada requerida para la verificación de ingresos pueden incluir lo siguiente, sin limitarse a estos:

- Salarios: Tres (3) talonarios de pago recientes en los últimos tres (3) meses, formularios W-2;
- Retiro/Seguro Social:
  - Tres (3) estados de cuenta bancarios mensuales (beneficios del seguro social y pensión solamente)
  - Carta actual de beneficios del Seguro Social (incluyendo los beneficios pagados a menores)
  - Carta de beneficios de pensión / jubilación actual (si aplica) o formulario del año anterior 1099
  - Carta de pago sobre anualidad actual (si aplica) o formulario del año anterior 1099
- Ingresos por cuenta propia:
  - La declaración de impuestos más reciente (1040 o 1040A)
  - Estado de ganancias y pérdidas del año en curso
- Ingresos por alquiler: contratos de arrendamiento actuales
- Beneficios de desempleo: Carta de beneficios actual con el monto bruto de los beneficios
- Pensión alimentaria ordenada por el tribunal / pensión conyugal: copia de la orden judicial
- Evidencia de ingresos por intereses y/o dividendos (incluyendo las cantidades recibidas por, o en nombre de menores de edad)
- Sin ingresos: Los integrantes adultos del hogar que no reciben ingresos deberán presentar una certificación de ingresos no devengados. Estos integrantes del hogar típicamente incluyen aquellos que están desempleados

La documentación para otros tipos de ingresos menos comunes será evaluada por el Programa basado en el tipo de ingreso informado.

### 6.6 Cubierta de seguro

El Programa apoyará la reparación y reconstrucción de viviendas que no están ubicadas en una llanura aluvial de 100 años. Sin embargo, de acuerdo con el Vol. 83, Núm. 28 del Registro Federal emitido el (9 de febrero de 2018), 83 FR 5844, el Programa puede proporcionar asistencia para la reparación o reconstrucción de una vivienda ubicada en una llanura aluvial si: (a) el propietario tenía un seguro contra inundaciones en el momento del desastre y aún tiene necesidades de recuperación insatisfechas; o (b) el hogar devenga menos que el mayor del ciento veinte por ciento (120%) del **(AMI** por sus siglas en inglés) o la media nacional y tiene necesidades de recuperación insatisfechas. Cuando cualquier hogar que está siendo reparado o reconstruido con

asistencia federal por desastre se encuentra en un Área de Riesgo de Inundación Especial (**SFHA**, por sus siglas en inglés), también conocido como llanura aluvial de 100 años, entonces se requiere un seguro contra inundaciones. Consulte la sección de Seguro contra Inundaciones de este documento y los Requisitos de Seguro contra Inundaciones que se encuentran en las Guías Intersectoriales publicadas en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

#### 6.6.1 Seguro 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 pudo obtener y mantener un seguro contra inundaciones después de recibir fondos federales para un desastre anterior. La elegibilidad se verifica al revisar los códigos de Asistencia Individual de FEMA en el conjunto con datos federales para el evento. Todos los registros que se consideren inelegibles con el código "NCOMP- Non-compliant with Flood Insurance Requirement o "NPND – NFIRA – NonCompliance", son solicitantes que no cumplen con los requisitos de FEMA y, por lo tanto, son inelegibles para recibir asistencia bajo el Programa. La base de datos de FEMA IA para los huracanes Irma y María se analizará para identificar a los hogares con códigos de inelegibilidad para garantizar que no se atiendan a los participantes inelegibles.

#### 6.7 Determinación preliminar de elegibilidad

Todas las solicitudes se revisarán exhaustivamente durante el proceso de admisión y elegibilidad para garantizar que los participantes sean elegibles para el Programa antes de recibir asistencia. Las determinaciones de elegibilidad se realizarán en las solicitudes de asistencia de vivienda según la documentación presentada y la verificación de la información por parte de terceros, incluyendo las bases de datos federales. Estas decisiones se tomarán basadas en los estatutos aplicables, códigos de regulación federal, códigos y ordenanzas estatales y locales aplicables, guías locales y del Programa.

Los solicitantes que se consideren elegibles recibirán una Notificación de Determinación Preliminar de Elegibilidad R3 que les informará sobre la decisión de elegibilidad. La notificación tiene el propósito de informarle al solicitante sobre la determinación de elegibilidad, una explicación de las fuentes de financiamiento, restricciones, y una descripción de los próximos pasos a seguir requeridos por el Programa.

Si en algún momento durante el proceso de determinación de elegibilidad, se determina que el participante no es elegible para el Programa, se le notificará a través de una Notificación de Determinación de Inelegibilidad R3. Esta notificación de inelegibilidad describirá la determinación realizada y los pasos a seguir, si corresponde, e instrucciones sobre cómo solicitar reconsideración o revisión administrativa de la decisión. Ver la sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de este documento.

## **7 Duplicidad de Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés)**

De acuerdo con la disposición Federal conocida como el "Stafford Disaster Relief and Emergency Assistance Act of 1988 (Stafford Act)", según enmendada, 42 U.S.C. §5121 *et seq.*, prohíbe a cualquier persona, empresa comercial u otra entidad que reciba fondos federales para cualquier parte de la pérdida por la cual haya recibido asistencia financiera bajo cualquier otro programa, de seguros privados, asistencia caritativa o cualquier otra fuente. Como tal, Vivienda debe considerar la ayuda de recuperación en caso de desastre recibida por los solicitantes del Programa y determinar si alguna asistencia es duplicada. Cualquier asistencia que se determine que es duplicada debe deducirse del cálculo realizado por el Programa de la necesidad total del solicitante antes de otorgar asistencia.

Cuando sea posible, Vivienda verificará electrónicamente la asistencia de recuperación de desastres recibida a través de datos mantenidos a nivel federal y local, como los datos de préstamos hipotecarios para desastres de FEMA IA y SBA.

Conforme lo dispuesto en el Registro Federal Vol. 84, Núm. 119 (20 de junio de 2019), 84 FR 28836, la guía de duplicidad de beneficios publicada en el Registro Federal Vol. 76, Núm. 221 (16 de noviembre de 2011), 76 FR 71060, permanecerá como la guía de duplicidad de beneficios vigente para el Programa R3 hasta tanto se apruebe una enmienda sustancial del Plan de Acción autorizando la implementación de la guía de duplicidad de beneficios incluida en 84 FR 28836.

### **7.1 Asistencia considerada como duplicidad de beneficios**

Las siguientes son fuentes de asistencia económicas que pueden haber sido otorgados a los participantes y se consideran duplicidad de beneficios. Bajo la ley federal, estos deben ser deducidos de la asistencia provista por el Programa.

#### **7.1.1 Asistencia Individual de FEMA (FEMA IA)**

Es posible que se haya otorgado asistencia de FEMA IA a los participantes para reparaciones en el hogar. En los casos en que los solicitantes hayan recibido asistencia para reparaciones en el hogar, dicha cantidad se considerará una duplicidad de beneficios por parte del Programa. FEMA IA será determinado y verificado por el Programa a través de datos proporcionados por FEMA o mediante información proporcionada por la persona solicitante que se originó en FEMA, como una carta de adjudicación de FEMA. Si se proporciona evidencia de que la adjudicación de FEMA incluye asistencia para artículos no relacionados con la reparación de la estructura, las cantidades que no estén relacionados con la reparación estructural no se contabilizarán como una duplicidad de beneficios.

#### **7.1.2 Administración de pequeños negocios (SBA)**

Los reglamentos federales consideran que los préstamos para reparaciones de la SBA son una duplicidad de beneficios para los programas de reparación financiados por el gobierno federal. Si un participante ha solicitado un préstamo con SBA para cubrir el

costo de las reparaciones, solo la cantidad del préstamo aprobado se considerará una duplicidad de beneficios. De manera similar, si un participante recibió asistencia de reubicación de la SBA y ahora está solicitando asistencia de reubicación con el Programa R3, la asistencia de la SBA se considerará como una duplicidad.

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

#### 7.1.3 Programa nacional de seguros contra inundación (FEMA NFIP)

Los pagos por pérdida de viviendas según las pólizas de seguro del NFIP se . Los pagos por el contenido u otros gastos no se deducen de la adjudicación de asistencia de financiamiento del solicitante. El Programa recopilará información del seguro NFIP del solicitante a través del proceso de solicitud. Además, el Programa puede trabajar directamente con NFIP para verificar la información provista por la persona solicitante. La cubierta de seguro contra inundaciones provista por el Departamento de Hacienda en Puerto Rico, mediante la Orden Ejecutiva OE-2017-044 del 1 de septiembre de 2017, también se evaluará por duplicidad de beneficios.

#### 7.1.4 Seguro privado

Todas las cantidades de liquidación de seguros de propiedad, inundación o accidentes por pérdida de viviendas se deducen de la adjudicación de asistencia financiera del solicitante. Los pagos de una póliza de seguro por el contenido u otros gastos no se deducen de la adjudicación de asistencia financiera del solicitante. Los ingresos del seguro son determinados inicialmente por el Programa a través de la información proporcionada por el solicitante. Los participantes de este Programa autorizarán que el Programa se comunique con proveedores de seguros privados externos para verificar la información proporcionada por los solicitantes dentro de sus solicitudes. La verificación por terceros solo ocurrirá si el solicitante certifica que se presentó una reclamación y no puede proporcionar un resumen de la reclamación.

#### 7.1.5 Aumento en el costo de cumplimiento (ICC)

La cubierta de seguro de ICC provee un pago de reclamación para pagar el costo de los propietarios que cualifiquen para elevar, demoler, reubicar o a prueba de inundaciones (solo en edificios no residenciales) después de una inundación. La cantidad máxima de ICC disponible es de \$ 30,000. Los participantes de ICC no pueden recibir asistencia federal o estatal para el trabajo, también cubierto por los beneficios de ICC disponibles.

#### 7.1.6 Otros fondos

Los fondos recibidos para el mismo propósito de una adjudicación del Programa, como el financiamiento proporcionado por una entidad sin fines de lucro para ayudar al

solicitante a reconstruir su hogar, deben ser informados por el participante a través del proceso de solicitud y deben ser contabilizados y verificados por el Programa. Además, la documentación de respaldo relacionada con otras fuentes de financiamiento duplicadas proporcionada por el participante será verificada por el Programa y aplicada como una duplicidad de beneficios por el Programa.

## 7.2 Excepciones a la duplicidad de beneficios

No toda la asistencia recibida por un solicitante se considera una duplicidad de beneficios para la reparación o reconstrucción de viviendas. Por lo tanto, hay tipos de asistencia recibida por un solicitante que no constituirán una duplicidad de beneficios para la reparación o reconstrucción de viviendas. El Programa permitirá reducciones en la duplicidad de los totales de beneficios si el solicitante puede evidenciar que el uso o control de los fondos cumple con ciertos criterios. De acuerdo con el Registro Federal, Vol. 73, Núm. 221 (16 de noviembre de 2011), 76 FR 71060, Vivienda puede excluir por duplicidad de los beneficios la asistencia que: (1) Se proporcionó para un propósito distinto; (2) fue utilizada para un propósito elegible distinto; (3) no está disponible para el solicitante; (4) es un préstamo privado no garantizado por la SBA; o (5) sea cualquier otro activo o línea de crédito disponible para el solicitante<sup>3</sup>. Cada una de estas categorías se describe con más detalle a continuación.

### 7.2.1 Fondos para un propósito distinto

Los fondos proporcionados a un participante para un propósito distinto al de la asistencia provista por el Programa R3 o un propósito general no especificado pueden excluirse del cálculo final de la duplicidad de beneficios si no se utilizaron para el mismo propósito. El Registro Federal, Vol. 73 Núm. 221 (16 de noviembre de 2011), 76 FR 71060, define tres (3) categorías generales para las cuales los propietarios generalmente reciben asistencia: (1) vivienda de reemplazo; (2) asistencia de reparación; o (3) vivienda provisional (vivienda temporal).

- Los fondos proporcionados para viviendas de reemplazo son fondos para asistir a una persona o familia en asegurar una vivienda de reemplazo en caso de que su vivienda afectada por el desastre no pueda ser reparada.
- La asistencia de reparación incluye fondos proporcionados a individuos u hogares para reparar o reconstruir su propiedad afectada por el desastre.
- Los fondos de vivienda provisionales (temporeros) son fondos que se proporcionan a una persona o un hogar para asegurar una vivienda, mientras que la persona o el hogar no pueden residir temporalmente en su residencia principal afectada por el desastre. El financiamiento provisto para hacer que la propiedad afectada por los huracanes sea habitable temporalmente, como el financiamiento provisto por el Programa de

---

<sup>3</sup> <https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/FR-2011-11-16/pdf/2011-29634.pdf>

Refugio y Poder Esencial Temporero de FEMA (STEP, o Tu Hogar Renace) se considera el financiamiento provisto para el alojamiento provisional.

#### 7.2.1.1 Tu Hogar Renace

La asistencia recibida de Tu Hogar Renace (**FEMA STEP**, por sus siglas en inglés) no se considerará como una duplicada. La Guía del Programa de Recuperación de STEP de FEMA señala que el propósito de este programa es “proporcionar poder esencial a las residencias afectadas, reduciendo así la demanda de otras opciones de refugio y permitir que las personas regresen o permanezcan en su hogar”<sup>4</sup>. Las reparaciones realizadas bajo este Programa son de carácter temporero y tienen la intención de hacer que la propiedad sea temporalmente habitable, lo que reduce la necesidad de refugio colectivo o Asistencia de Refugio Temporero (**TSA**, por sus siglas en inglés) de FEMA.

Por estas razones, la asistencia recibida bajo Tu Hogar Renace se considera financiamiento para un propósito distinto, específicamente con el propósito de vivienda provisional (temporera).

#### 7.2.2 Utilización de fondos para un propósito distintos elegibles

Los fondos utilizados para un propósito elegible distinto pueden ser excluidos del cálculo final de la adjudicación. En algunos casos, los fondos proporcionados para el mismo propósito general que los fondos de recuperación de desastres CDBG-DR habrán sido utilizados por el participante para un propósito elegible específico y diferente. En estas circunstancias, si el participante puede documentar que los fondos recibidos se utilizaron para un propósito distinto y elegible, entonces los fondos no serán considerados duplicados. En estos casos, el participante puede proporcionar documentación, como recibos o facturas pagadas, que demuestren que los fondos se utilizaron para un uso elegible y distinto. El Programa revisará la documentación presentada caso a caso.

#### 7.2.3 Fondos no disponibles

Los fondos que no están disponibles para un participante también pueden ser excluidos del cálculo final de la adjudicación. Los fondos no estarán disponibles para la persona o entidad si no tiene control legal de los fondos cuando se reciben y se utilizan con un propósito no duplicativo. Por ejemplo, si la hipoteca de un propietario de una residencia requiere que se apliquen los ingresos del seguro para reducir el saldo de la garantía, entonces el banco/tenedor de la hipoteca (no el propietario) tiene control legal sobre esos fondos. Por lo tanto, el propietario de la residencia está legalmente obligado a utilizar los ingresos del seguro para ese propósito y no tiene la opción de usarlos para ningún otro propósito, como reparar la vivienda. Bajo estas circunstancias, los ingresos del seguro no reducen la elegibilidad de asistencia. Alternativamente, si un propietario de una vivienda afectada por el desastre elige aplicar los ingresos del seguro para reducir una hipoteca existente, o solicita que el prestamista exija el pago, los ingresos del seguro reducen la cantidad de elegibilidad para asistencia por el desastre. Además, si una hipoteca requiere que los ingresos del seguro se utilicen para la reparación de la

---

<sup>4</sup> [https://www.fema.gov/media-library-data/20130726-1858-25045-8258/step\\_pilot\\_program\\_final\\_111612.pdf](https://www.fema.gov/media-library-data/20130726-1858-25045-8258/step_pilot_program_final_111612.pdf)

propiedad, dichos ingresos deben considerarse como asistencia para ese propósito. Un propietario no necesita poseer asistencia en efectivo para ser considerado como quien tiene control legal sobre el recibimiento de los beneficios para un propósito particular.

#### 7.2.4 Préstamos privados

A diferencia de los préstamos de la SBA (o cualquier otro préstamo subsidiado o programa de garantía de préstamos federales que brinda asistencia después de un desastre o emergencia importante), los préstamos privados no garantizados por la SBA no deben considerarse asistencia duplicada. El Congreso de los Estados Unidos estableció que los préstamos de la SBA (tanto directos como garantizados) son parte del esquema legal general para la recuperación de desastres. Como tal, los préstamos de la SBA se realizan de conformidad con un programa gubernamental. Dado que los préstamos privados no se otorgan en un programa gubernamental, no es necesario que se les considere como asistencia potencialmente duplicada.

#### 7.2.5 Otros activos o líneas de crédito

Otros activos o líneas de crédito disponibles para un dueño de propiedad o un propietario de una empresa no deben incluirse en el cálculo de la adjudicación. Esto incluye, pero no se limita a: cuentas corrientes o de ahorro, acciones, bonos, fondos mutuos, pensiones o beneficios de jubilación, tarjetas de crédito, hipotecas o líneas de crédito y seguros de vida. Tenga en cuenta que estos elementos pueden conservarse a nombre de una persona o a nombre de una empresa.

### 7.3 Exceso de duplicidad de beneficios (DOB)

Cualquier asistencia que se determine que es duplicada debe deducirse del cálculo del Programa de la adjudicación total del participante antes de otorgarle la asistencia. El Programa reducirá la adjudicación del participante a través de un alcance de trabajo reducido (adjudicación) para artículos no esenciales asociados con la reparación, reconstrucción o reubicación, tales como los aparatos que el participante puede financiar por su cuenta.

En algunos casos, puede haber una duplicidad de beneficios en exceso de la cantidad que se puede deducir razonablemente de la adjudicación del participante a través del alcance reducido del trabajo. En estos casos, se considera que el participante tiene duplicidad de beneficios en exceso. Los participantes con exceso de DOB serán notificados a través de una Notificación de Duplicación de Beneficios. Los participantes deben devolver el DOB en exceso dentro de los **treinta (30) días** posteriores a la fecha de envío de la notificación y proporcionarle al Programa un cheque de gerente por la cantidad total del DOB en exceso. Los participantes que no puedan devolver el DOB en exceso dentro de esos **treinta (30) días** no serán elegibles para recibir asistencia bajo el Programa.

Los participantes considerados inelegibles por no resolver el DOB en exceso recibirán por correo una Determinación de Inelegibilidad R3. La Determinación de Inelegibilidad R3 le notificará el motivo de inelegibilidad y describirá el proceso para solicitar

reconsideración de la decisión. Ver la sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de este documento.

## **8 Tasaciones**

Se realizará una tasación de cada propiedad afectada para determinar el valor actual de la propiedad en el mercado. Los tasadores deben estar debidamente autorizados y cualificados para realizar tasaciones de propiedades inmobiliarias en Puerto Rico. El Programa se pondrá en contacto con el solicitante para calendarizar la tasación, que se llevará a cabo simultáneamente con la revisión de Duplicidad de Beneficios, cuando sea posible.

Al completar la tasación, el tasador debe preparar un informe de tasación que incluya:

- Una descripción detallada de la propiedad valorada;
- Datos generales del mercado y propiedades comparables;
- Valoración separada por estructura y terreno;
- Información de apoyo para las conclusiones de valoración;
- Certificación de la tasación, con la firma del tasador.

La tasación, junto con la evaluación de daños, y la ubicación de la propiedad se utilizarán para determinar si se le ofrecerá asistencia de reparación, reconstrucción o reubicación a un solicitante elegible. Vea la sección de Tipos de Adjudicación del Programa de este documento.

## **9 Evaluación de daños**

Se realizará una evaluación de daños de cada propiedad asociada con una solicitud que se determine que es preliminarmente elegible. La evaluación de daños será realizada por Asesores de Daños cualificados por Programa. Los asesores de daños serán profesionales de la construcción con experiencia. De conformidad con la Ley Número 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 20 LPRA § 711 *et seq.*, conocida como la “Ley de la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos, Agrimensores y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico”, las evaluaciones de daños deberán ser certificadas por un ingeniero o arquitecto con licencia en Puerto Rico,

La evaluación de daños, además de documentar los daños reales sufridos por la vivienda debido a los huracanes Irma y María, también servirá para establecer el alcance del trabajo que se incluirá en la adjudicación al participante.

Los evaluadores de daños coordinarán la fecha y la hora de la inspección del lugar para realizar la evaluación de daños de la propiedad con el participante. Durante la inspección del lugar, el evaluador de daños y el participante o su representante autorizado, estarán presentes y se determinarán y documentarán las condiciones existentes del lugar de la vivienda, los elementos / componentes exteriores e interiores.

Los elementos del lugar y las condiciones que se evaluarán incluyen, entre otros:

- Restricciones del lugar;
- Accesibilidad del lugar;
- Sistemas de drenaje;
- Mejoras al lugar tales como siembras, cercas, iluminación, áreas pavimentadas, escaleras y muros de contención, entre otros;
- Dependencias, patios y canchas;

Los elementos externos y las condiciones que deben evaluarse incluyen, entre otros:

- Muros y pilares de cimentación;
- Elementos de la pared exterior, tales como: elementos de madera, revestimiento, tejas, estucado, ladrillo o enchapado de piedra, y
- Insulación exterior y sistemas de acabado, entre otros; ventanas y puertas; impermeabilizadores; toldos; terrazas, y balcones; barandillas exteriores y escaleras;
- Techo resistente a la intemperie y cubiertas de tejados, que incluyen: tejas de asfalto, tejas de madera, techos de metal, tejas de cemento, techos construidos, membranas de una sola capa y techo enrollable, entre otros;
- Tragaluces, canales y bajantes;
- Parapetos y cumbreras;
- Protección de iluminación;
- Acometidas de servicio eléctrico que incluye: cables aéreos, contador eléctrico y conexiones, entre otros;
- Acometida de agua que incluye: válvula de acera, servicio principal de la casa, llave de paso principal y contador de agua, entre otros; y tanques sépticos (pozo muro).

Los elementos y condiciones interiores que se evaluarán incluyen, entre otros:

- Sótanos y semisótanos;
- Infestación por hongos e insectos;
- Aislamiento térmico;
- Estructura, electricidad, plomería y climatización.;
- Paredes y plafones;
- Pisos;
- Puertas interiores;
- Ventanas;
- Armarios;
- Molduras y terminaciones;
- Toma corriente e iluminación
- Fuentes de climatización;
- Tragaluces;
- Plomería;
- Espacios para bañera y ducha;

- Lozas de cerámica;
- Topes y gabinetes;
- Servicio eléctrico;
- Espacios de almacenaje;
- Pasillos y escaleras;
- Detectores de humo;
- Lavanderías;
- Bragueros de techo y viguetas;
- Panel de control principal;
- Circuitos derivados;
- Tubería de distribución de agua;
- Equipos tales como calentadores de agua, componentes de plomería, pozos de agua, bombas, componentes de suministro de gas y unidades de aire acondicionado y sus componentes, entre otros.

Al finalizar la inspección del lugar, el asesor de daños preparará un informe exhaustivo de los daños y las condiciones observadas. El informe expondrá lo siguiente:

- El costo total detallado que se ha estimado para las reparaciones requeridas para llevar a la casa a sus condiciones previas a la tormenta de conformidad con los códigos, especificaciones y las normas aplicables.
- Una cuantificación del valor de los trabajos de reparación ya implementados por el solicitante utilizando otras fuentes de fondos como asistencia de FEMA IA, asistencia de la SBA, e ingresos de seguros, etc.
- Evidencia de los daños observados durante la inspección del lugar.
- Cualquier condición extraordinaria identificada durante la inspección del lugar (ingeniería o de otro tipo) que no permita que el Programa repare efectivamente la vivienda y, por lo tanto, puede resultar en la reconstrucción o la reubicación. Los ejemplos de tales condiciones pueden incluir, entre otros: la falla (más allá de la reparación) de elementos estructurales críticos, el potencial de deslizamientos de tierra, el potencial de inundación de la vivienda durante eventos de lluvia y cualquier otra condición peligrosa de la estructura o su lugar que puede representar un peligro para las vidas de los habitantes;
- Un curso de acción recomendado que debe realizar el Programa (por ejemplo, reparar, reconstruir o relocalizar).
- Cualquier otra información pertinente documentada u observada durante la inspección del lugar.

La asistencia se les brindará a los participantes según el cálculo del costo del Programa para reparar la vivienda. Debido a las limitaciones de los fondos disponibles para la recuperación, el Programa evaluará el costo de las reparaciones de los solicitantes en un estándar de materiales de grado económico, señalado como "Grado Estándar". Por lo tanto, es posible que la evaluación del Programa del valor de las reparaciones o la reconstrucción se diferencie de otras evaluaciones que pueda tener un solicitante, ya

sea de SBA, NFIP, un contratista privado de construcción de viviendas u otra entidad externa. El Programa se basará únicamente en su evaluación del costo de las reparaciones. La lista de precios para gastos elegibles del Programa, o precios unitarios, se publicará en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov). La lista de precios se compone de precios de Xactimate® y líneas de artículos de trabajo adicionales que Vivienda puede actualizar periódicamente. Vivienda publicará líneas de artículos adicionales a las incluidas en Xactimate® a un costo razonable.

## 10 Revisión ambiental

La revisión ambiental es el proceso de revisión de un proyecto y sus posibles impactos ambientales para determinar si cumple con los estándares ambientales federales, estatales y locales. Cada proyecto realizado con fondos federales, y todas las actividades asociadas con dicho proyecto, están sujetos de acuerdo con la disposición Federal conocida como el “National Environmental Policy Act of 1969” (**NEPA**, por sus siglas en inglés), así como a los reglamentos de revisión ambiental de HUD en 24 C.F.R. § 58 sobre procedimientos de revisión ambiental para entidades que asumen responsabilidades ambientales de HUD. Por lo tanto, se requiere un proceso de revisión ambiental para que todas las adjudicaciones se otorguen en el marco del Programa para garantizar que las actividades propuestas no afecten negativamente el entorno y que la propiedad en sí no tenga un efecto adverso sobre el medio ambiente o la salud de los usuarios finales.

Específicamente, 24 C.F.R. § 58.22 sobre limitaciones en actividades pendientes de aprobación, prohíbe el compromiso o gasto de fondos federales o no federales en cualquier actividad que pueda tener un impacto ambiental adverso o limitar la elección de alternativas razonables antes de completar una revisión ambiental. Se debe obtener la autorización ambiental para cada proyecto antes del compromiso de los fondos federales o no federales. Una violación de este requisito puede poner en peligro la financiación federal para el Programa y rechazar todos los costos en los que se incurrió antes de completar la revisión ambiental.

Las leyes y reglamentos que contienen disposiciones ambientales que deben cumplir los requisitos del Programa incluyen, entre otros:

- Preservación histórica (36 C.F.R. § 800)
- Manejo de llanura de inundación y protección de humedales (24 C.F.R. § 55, Orden Ejecutiva 11988 y Orden Ejecutiva 11990)
- Secciones 307 (c) y (d) la disposición Federal conocida como el “Costal Zone Management Act of 1972” (**CZMA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, (16 U.S.C. §1456)
- Única fuente de acuíferos (40 C.F.R. § 149)
- Disposición Federal conocida como el “Endangered Species Act of 1973”, según enmendada (50 C.F.R. § 402)

- Sección 7 (b) (c) de la disposición Federal conocida el “Wild and Scenic Rivers Act of 1968” (WSRA por sus siglas en inglés), según enmendada, (16 U.S.C. §1278 - Restricciones a los Proyectos de Recursos Hídricos)
- Las disposiciones de calidad del aire se encuentran en las Secciones 176 (c) y (d) de la disposición Federal conocida el “Clean Air Act”, según enmendada, (42 U.S.C §7506) y en el Título 40 del Código de Reglamentos Federales (40 C.F.R § 6, 51 y 93)
- Disposición federal conocida como el “Farmland Protection Act (**FPPA**, por sus siglas en inglés) (7 U.S.C. §4201 et seq., reglamentos de implementación 7 C.F.R. §658, de acuerdo con la disposición Federal conocida como el “Agriculture and Food Act of 1981”, según enmendada)
- Criterios y Normas Ambientales (24 C.F.R. Parte 51 §§51.1 - 51.305)
  - 24 C.F.R. § 51, Subparte B - Reducción y control del ruido (24 C.F.R. §§ 51.100 - 51.106)
  - 24 C.F.R. § 51, Subparte C- Ubicación de proyectos asistidos por HUD cerca de operaciones peligrosas manejo de combustibles convencionales o productos químicos de naturaleza explosiva o inflamable (24 C.F.R. §§ 51.200 - 51.208)
  - 24 C.F.R. § 51, Subparte D - Ubicación de proyectos asistidos por HUD en pistas en zonas despejadas en aeropuertos civiles y zonas despejadas y zonas de potencial de accidente en aeródromos militares (24 C.F.R. Parte 51 §§ 51.300 - 51.305)
- Materiales tóxicos/peligrosos (24 C.F.R. § 58.5(h)(2)(i))
- Acciones para abordar la justicia ambiental en poblaciones minoritarias y poblaciones de bajos ingresos (Orden Ejecutiva 12898 firmada en 1994)

Todas las adjudicaciones del Programa deben tener documentación que cumpla con la NEPA y otros requisitos ambientales. Por lo tanto, todos los proyectos deberán tener un Registro de Revisión Ambiental (**ERR**, por sus siglas en inglés) como lo requiere la NEPA y las leyes relacionadas. El ERR para los proyectos debe establecer (a) la existencia de impactos negativos en un sitio, (b) los medios para mitigar los impactos negativos, (c) alternativas al proyecto (si es necesario) y (d) el rechazo de las actividades propuestas si todas las demás opciones fallan y se convierte en la acción más prudente a tomar. Para obtener más información sobre la Revisión Ambiental, consulte las Guías Intersectoriales que se encuentran en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

Las revisiones ambientales se llevarán a cabo concurrentemente con la evaluación de daños, cuando sea posible. Las revisiones ambientales deben completarse antes de determinar la asistencia del Programa que se ofrecerá a un solicitante elegible. En base de caso a caso, los costos adicionales pueden incluirse en el alcance del trabajo asociado con la adjudicación de reparación, reconstrucción o reubicación (por ejemplo, los costos asociados con la reducción de peligros ambientales, consideraciones especiales para la conservación histórica u otras consideraciones ambientales).

## 10.1 Nivel de revisión ambiental

Para llevar a cabo el nivel apropiado de revisión ambiental, el Programa deberá determinar la clasificación ambiental del proyecto. El término "proyecto" puede definirse como una actividad o grupo de actividades relacionadas geográficamente, funcionalmente o integralmente, independientemente de la fuente de financiamiento, que realizará el Programa 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.

### 10.1.1 Actividades exentas

Estas son actividades que, por su naturaleza, es muy poco probable que tengan algún impacto directo en el medio ambiente. Estas actividades no están sujetas a la mayoría de los requisitos de procedimiento de la revisión ambiental. Si se determina que un proyecto está exento, el Programa debe documentar por escrito que el proyecto está exento y cumple con las condiciones de exención determinadas en 24 C.F.R. § 58.34. Además de hacer la determinación por escrito de la exención, el Programa también debe determinar si alguno de los requisitos de 24 C.F.R. § 58.6 son aplicables y se deben atender según corresponda.

### 10.1.2 Actividades categóricamente excluidas

Estas son actividades para las cuales no se requiere una Declaración de Impacto Ambiental o una Evaluación Ambiental y no se encontró un impacto significativo bajo la NEPA. Estas actividades se dividen en aquellas que están y aquellas que no están sujetas a leyes y autoridades relacionadas en 24 C.F.R. § 58.5.

Ejemplos de actividades excluidas categóricamente que no están sujetas a las leyes y autoridades relacionadas en 24 C.F.R. § 58.5 incluye: asistencia de alquiler basada en el inquilino; servicios de apoyo; costos de operación; actividades de desarrollo económico; actividades para ayudar a los compradores de vivienda a comprar unidades de vivienda existentes o unidades en construcción; y costos de desarrollo previo de viviendas asequibles sin impacto físico. Para completar los requisitos ambientales para actividades excluidas categóricamente no sujetas a 24 C.F.R. § 58.5, el Programa debe hacer un descubrimiento de exclusión categórica e incluir dicho hallazgo en el Registro de Revisión Ambiental. Cuando se realizan este tipo de actividades, no es necesario emitir un aviso público o presentar una solicitud de liberación de fondos. En cualquier caso, se requiere el cumplimiento con el medio ambiente para los elementos enumerados en 24 C.F.R. § 58.6.

Ejemplos de actividades categóricamente excluidas sujetas a leyes y autoridades relacionadas de acuerdo con 24 C.F.R. § 58.5 incluye: adquisición, reparación, mejora, reconstrucción o reparación de instalaciones públicas; proyectos especiales dirigidos a la eliminación de barreras materiales y arquitectónicas; y 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 del

hallazgo de una actividad categórica excluida sujeta a 24 C.F.R. § 58.5 que incluye una descripción del proyecto, una cita de la subsección de la aplicación de 24 C.F.R. § 58.35 (a), y documentación escrita sobre si hubo alguna circunstancia que requiriera cumplimiento con 24 C.F.R. § 58.5 y 58.6.

La documentación debe respaldar sus determinaciones relacionadas con el cumplimiento, incluida la correspondencia con las agencias correspondientes que tienen jurisdicción. Al finalizar, debe haber uno de los tres hallazgos ambientales: (1) el proyecto se convierte en Exento (es decir, i.e. 24 C.F.R. § 58.34 (a) (12)); (2) el proyecto invoca el cumplimiento de una o más de las leyes y/o autoridades y, por lo tanto, requiere la notificación pública y la aprobación de HUD; o (3) las circunstancias inusuales del proyecto resultan en 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, se debe publicar una notificación conocida como Notificación de Intención de Solicitar la Liberación de Fondos. Después de un período de comentarios de **siete (7) días**, se debe preparar una Solicitud de Liberación de Fondos y Certificación Ambiental. La Certificación Ambiental certifica el cumplimiento de todos los requisitos de revisión ambiental.

#### 10.1.3 Actividades que requieren una evaluación ambiental

Estas son actividades que no están exentas ni excluidas categóricamente y, 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 que se haya completado la revisión ambiental y se hayan atendido los comentarios de manera apropiada, se puede encontrar que el proyecto no constituye una acción que se lleve a cabo de manera significativa y no afecta la calidad del medio ambiente humano y, por lo tanto, no requiere la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental; o el proyecto constituye una acción que afecta significativamente la calidad del medio ambiente humano y, por lo tanto, requiere la preparación 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 significativamente la calidad del medio ambiente, entonces el Programa deberá publicar un aviso público denominado Aviso Combinado / Concurrente de Detección de Impacto No Significativo (FONSI por sus siglas en inglés) y Aviso de Intención de Solicitar la Liberación de Fondos (NOI)/RROF por sus siglas en inglés). La Certificación Ambiental NOI/RROF debe enviarse a HUD a más tardar **quince (15) días** después de la publicación de la notificación combinada/concurrente (NOI/RRPF), FONSI y HUD mantendrá la liberación de fondos por un período de **quince (15) días** para permitir comentarios del público. Si no se reciben comentarios durante este tiempo, HUD enviará una autorización firmada para utilizar los fondos de la subvención y el proyecto podrá continuar.

## 10.2 Revisión ambiental escalonada

Para agilizar el proceso de revisión ambiental y evitar la duplicidad de esfuerzos, el Programa utilizará un enfoque escalonado para el cumplimiento ambiental. Un enfoque escalonado es apropiado cuando un tipo de actividad específico que se llevará a cabo en varios lugares tendrá la misma función y tendrá el mismo nivel de impacto ambiental independientemente del lugar donde se implementará. El enfoque escalonado tiene dos (2) partes: la revisión ambiental a gran escala que se concentra en un área geográfica específica (el Nivel 1) y la revisión del lugar no especificado (la ubicación física exacta del proyecto no se conoce actualmente) (el Nivel 2).

La revisión del Nivel 1 abordará y analizará los impactos ambientales relacionados con la acción propuesta que podrían ocurrir en un lugar típico dentro del área geográfica (por ejemplo, llanuras de inundación, zonas costeras, humedales, tanques de almacenamiento sobre tierra, etc.). La revisión del Nivel 2 identificará los impactos ambientales que variarán según el lugar y solo se podrán observar cuando se conozcan ubicaciones específicas del proyecto (por ejemplo, preservación histórica, materiales peligrosos, reducción de ruido, remoción 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 del área geográfica;
- Identificación y evaluación de los factores y efectos ambientales que pueden decidirse inmediatamente;
- Aviso de publicación y difusión de toda la acción;
- Presentación de una solicitud de liberación y certificación de fondos para toda la acción;
- Aprobación de HUD de la Revisión del Nivel 1 y
- Documentación de cumplimiento con los "Otros requisitos" establecidos en 24 C.F.R. §58.6.

La revisión del Nivel 2 incluirá estrategias escritas específicas para abordar los efectos ambientales que solo pueden determinarse cuando se conocen lugares específicos (es decir, criterios y estándares de aceptabilidad del lugar, incluyendo medidas de mitigación, preservación histórica, zonas despejadas de aeropuertos, operaciones con explosivos e inflamables, tóxicos/materiales peligrosos/radioactivos, contaminación, productos químicos o gases).

Las revisiones de Nivel 2 no requerirán avisos ni aprobación de HUD, a menos que se determine que existen impactos no anticipados o no se abordaron de manera adecuada en la revisión de niveles anterior. Debe haber documentación escrita de cumplimiento antes de que los fondos se comprometan a sitios específicos. Si algún proyecto se desvía de la revisión escalonada y las estrategias aprobadas de

cumplimiento específicas del lugar, entonces se deben preparar revisiones ambientales separadas para esos proyectos.

Las revisiones escalonadas del Programa serán válidas hasta **por cinco (5) años**, a menos que cambien las condiciones o las circunstancias. Para estar seguros de que las condiciones o circunstancias no han cambiado, el Programa evaluará la Revisión Ambiental escalonada, al menos una vez al año, para garantizar que el alcance del área no haya cambiado, la lista de actividades evaluadas para los impactos ambientales no haya cambiado, y la información contenida en la revisión ambiental escalonada está actualizada y es relevante para los hallazgos ambientales que se realizaron.

### 10.3 Evaluación sobre riesgo de plomo

El plomo es un metal altamente tóxico que puede causar una variedad de problemas de salud, especialmente en niños pequeños. Cuando el plomo es absorbido por el cuerpo, puede causar daño al cerebro y otros órganos vitales, como los riñones, los nervios y la sangre. Tanto dentro como fuera de la vivienda, la pintura de plomo deteriorada se mezcla con el polvo del hogar y se introduce en el hogar. Los niños pueden envenenarse con el plomo al tocar o ponerse objetos contaminados con plomo en la boca, comer trozos de pintura que se encuentran en hogares con pintura a base de plomo que se están pelando, descascarando, o jugar en tierra contaminada con plomo.

La mayor parte del plomo que se encuentra en los hogares proviene de la pintura a base de plomo, que se usó en los hogares construidos antes de 1978. Cuando la pintura antigua se agrieta y se quiebra, se genera polvo de plomo. A menudo, el polvo es tan pequeño que ni siquiera se puede ver. La intoxicación por plomo es a menudo causada por tragar o respirar el polvo de plomo por accidente. El plomo también se puede encontrar en otros lugares dentro de una vivienda. A veces, se puede encontrar plomo en el agua que viaja a través de tuberías de plomo o en el suelo.

Siempre que se utilicen fondos federales, como los de CDBG-DR, para asistir a las viviendas construidas antes de 1978, se deben tomar medidas para abordar los peligros del plomo. Un riesgo de pintura a base de plomo es cualquier condición que cause exposición al plomo, así como peligros relacionados con el polvo, riesgos de plomo en el suelo, o pintura a base de plomo que esté deteriorada o presente en superficies masticables, de fricción o superficies de impacto que podrían resultar en efectos adversos para la salud humana. El Programa cumplirá con las disposiciones para la reducción de plomo que se encuentran en 24 C.F.R. § 35 - Prevención de Envenenamiento por Pintura con Base de Plomo en Ciertas Estructuras Residenciales.

Las evaluaciones de peligro de plomo son investigaciones in situ para determinar la existencia, naturaleza, gravedad y la ubicación de los peligros de la pintura a base de plomo, junto con un informe que explica 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). Todas las

evaluaciones de riesgo de plomo para el Programa serán realizadas por evaluadores de riesgo 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 la Junta de Calidad Ambiental de Puerto Rico (**JCA**).

Las evaluaciones de riesgo de plomo para el Programa cubrirán:

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

El proceso de evaluación de riesgos de plomo para el Programa comenzará con la recopilación de información sobre la propiedad del participante utilizando formularios aprobados por HUD. El evaluador de riesgos o el Inspector de pintura a base de plomo utilizarán esta información para tomar decisiones sobre la ubicación de las pruebas ambientales dentro de la vivienda de la propiedad.

La evaluación de riesgos de plomo implicará:

- Una evaluación visual de las unidades de vivienda seleccionadas y áreas comunes;
- Pruebas ambientales, que incluyen pruebas de pintura deteriorada y (si es necesario) otras superficies pintadas y recolección de polvo y muestras de suelo.

El programa continuará con las pruebas de pintura con analizadores de fluorescencia de rayos X (**XRF**, por sus siglas en inglés), pero a veces es posible que se requiera la recolección de muestras de trozos de pintura. Las muestras ambientales se enviarán a un laboratorio certificado para el análisis de plomo en pintura, polvo o tierra, según corresponda.

Cuando se reciben los resultados de laboratorio o las medidas de XRF, el asesor de riesgos o el inspector de pintura a base de plomo revisarán y analizarán los datos, incluyendo los resultados de la evaluación visual, muestreos ambientales, entre otros. El evaluador de riesgos luego redactará el informe identificando los peligros de la pintura a base de plomo y las opciones aceptables de reducción del peligro de plomo. Las opciones de reducción de peligro de plomo deben incluir la reducción de todos los peligros de plomo identificados.

#### 10.4 Muestreo de asbesto

Debido a su resistencia a la fibra y al calor, el asbesto se ha utilizado en una variedad de materiales de construcción para aislamiento y como retardante de fuego. El asbesto también se ha utilizado en una amplia gama de productos manufacturados,

principalmente en materiales de construcción (tejas, techos y lozas de pisos, productos de papel y productos de fibrocemento), productos de fricción (embrague de automóviles, frenos y piezas de transmisión), telas resistentes al calor, empaques, juntas y revestimientos.

Las fibras de asbesto pueden ser liberadas al aire por el disturbio de materiales que contienen asbesto durante el uso del producto, trabajos de demolición, mantenimiento de edificios o casas, reparaciones y remodelaciones. En general, la exposición puede ocurrir cuando los materiales que contienen asbesto se alteran o se dañan de alguna manera para liberar partículas y fibras al aire. La exposición al asbesto aumenta el riesgo de desarrollar enfermedades pulmonares.

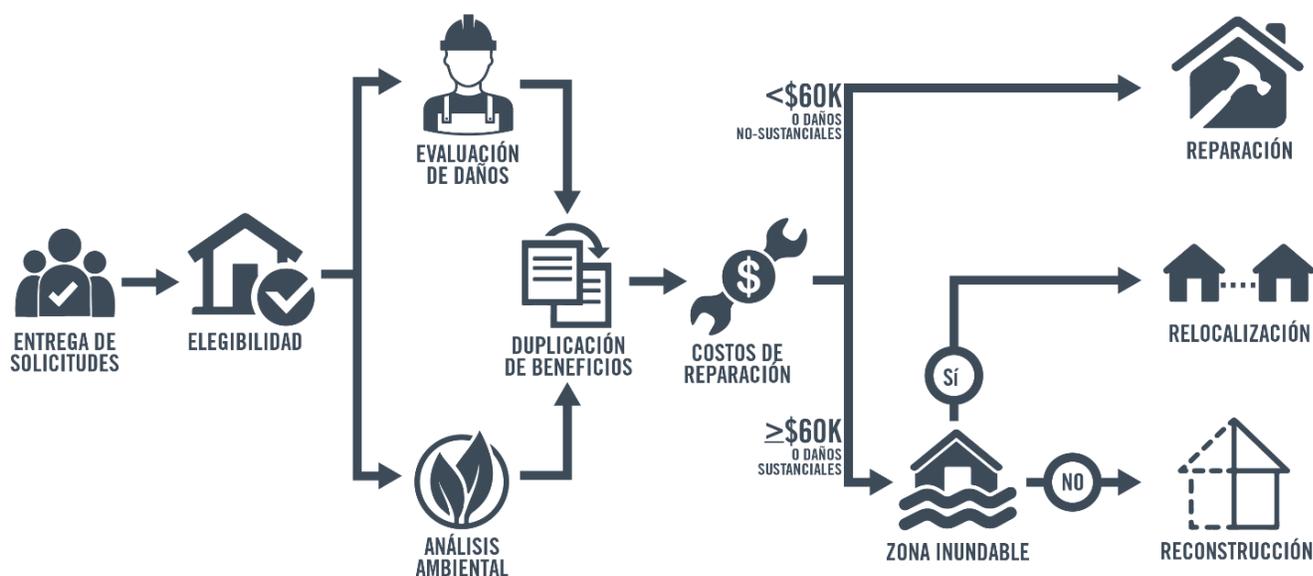
En general, cuanto mayor es la exposición al asbesto, mayor es la posibilidad de desarrollar efectos dañinos para la salud. Los síntomas de la enfermedad pueden tardar muchos años en desarrollarse después de la exposición.

Los reglamentos de los Estándares Nacionales de Emisión para Contaminantes del Aire Peligrosos (**NESHAP**, por sus siglas en inglés) de acuerdo con la disposición Federal conocida como el "Clean Air Act" especifican las prácticas de trabajo para el asbesto que deben seguirse durante las demoliciones y renovaciones de todas las estructuras, instalaciones y edificios. Los reglamentos requieren notificación a la agencia estatal pertinente antes de cualquier demolición, o antes de cualquier renovación de edificios que puedan contener una cierta cantidad límite de asbesto o material que contenga asbesto. Por lo tanto, el Programa debe realizar un muestreo de asbesto antes de realizar cualquier trabajo de reparación o reconstrucción.

Se utiliza un muestreo de asbesto para ubicar y describir los materiales que contienen asbesto en una estructura. El Programa llevará a cabo estudios integrales de asbesto en edificios mediante la inspección de las propiedades. Todo el muestreo de asbesto para el Programa será realizado por inspectores de asbesto certificados por la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (**EPA**, por sus siglas en inglés) o la Junta de Calidad Ambiental de Puerto Rico (**JCA**). Los estudios de asbesto revisarán visualmente todos los materiales sospechosos que contienen asbesto asociados con el interior del edificio y recogerán muestras para análisis de laboratorio. Durante el muestreo se hará todo lo posible para recolectar las muestras requeridas de la manera menos destructiva posible. El propósito del muestreo sobre la presencia de asbesto será determinar la ubicación y el alcance de los materiales que contienen asbesto durante las actividades de reparación o demolición. Las muestras de presuntos materiales que contienen asbesto deben ser procesadas o evaluadas por laboratorios acreditados para evaluar la presencia de asbesto en los materiales. La determinación del contenido de asbesto se realizará, según sea necesario, utilizando microscopía de luz polarizada, conteo de puntos y microscopía electrónica de transmisión.

## 11 Distintas adjudicaciones del Programa

Si son elegibles y se otorgan, las determinaciones de los tipos de adjudicación de asistencia para la vivienda se basan en los siguientes factores: daños/alcance del proyecto necesario para el trabajo; valor actual de la vivienda afectada; y ubicación de la propiedad afectada, incluyendo la ubicación en relación con el SFHA. Las determinaciones de la llanura de inundación se harán a base de la designación de la zona de inundación del lugar del proyecto. Para propósitos de determinación de llanuras de inundación, el lugar del proyecto se define solamente como la estructura o área de construcción. Normalmente, el área de construcción se refiere a la estructura o huella de la estructura (si la estructura fue totalmente destruida) ubicada en la propiedad dañada.



### 11.1 Adjudicación para la Reparación

Las viviendas con un costo estimado de reparación de menos de \$ 60,000 o el cincuenta por ciento (50%) del valor actual de la casa, el que sea menor, se repararán en el lugar. El costo estimado de la reparación se determinará a través de una evaluación de daños del Programa. Las casas que están ubicadas dentro o fuera de una llanura de inundación pueden ser rehabilitadas. Sin embargo, de acuerdo con 83 FR 5844, el Programa solo puede brindar asistencia para la reparación/reconstrucción de una casa ubicada en una llanura aluvial si: (a) el propietario tenía un seguro contra inundaciones en el momento del desastre y aún tiene necesidades de recuperación insatisfechas; o (b) el hogar gana menos de mayor del ciento veinte por ciento (120%) AMI o la mediana nacional y tiene necesidades de recuperación insatisfechas. La designación de la llanura de inundación será determinada por la revisión ambiental específica del lugar.

Los hogares ubicados en una zona de inundación que cualifican para una reparación que se considera una mejora sustancial, como se define en 22 C.F.R. § 55.2, no será rehabilitado en el lugar. Más bien, a los solicitantes elegibles con hogares en una llanura de inundación que requieren una mejora sustancial de reparación se les ofrecerá asistencia del Programa para mudarse a una propiedad fuera de la llanura de inundación. Ver la sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de este documento.

Una mejora sustancial se define como:

- a) Cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura, cuyo costo sea igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del valor en el mercado de la estructura: 1) antes de que se inicie la mejora o reparación; o 2) Si la estructura ha sido dañada y se estaba restaurando antes de que ocurriera el daño; o
- b) Cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura que resulte en un aumento de más de veinte por ciento (20%) en el número de unidades de vivienda en un proyecto residencial o en el número de clientes y empleados que puedan estar en el lugar en cualquiera momento para un proyecto comercial o industrial.
  - i. La definición de mejora sustancial no incluirá las siguientes:
    - a. Cualquier proyecto de mejora de una estructura para cumplir con las especificaciones de los códigos existentes - estatales o locales- de salud, sanidad o de seguridad, que sean únicamente necesarios para garantizar condiciones de vida seguras; o
    - b. Cualquier alteración a una estructura incluida en el Registro Nacional de Lugares Históricos o en un inventario estatal de lugares históricos.

Las reparaciones estructurales, la reconstrucción o las mejoras que no cumplan con la definición de mejora sustancial serán consideradas “mejoras menores”.

Cualquier producto obsoleto y reemplazado como parte de la reparación debe ser reemplazado por ENERGY STAR®, Water Sense u otros productos o aparatos designados por el Programa Federal de Administración de Energía (**FEMP** por sus siglas en inglés), según 83 FR 5844. Los hogares que no pueden ser reparados bajo los límites del Programa existentes, debido a las restricciones legales, de ingeniería o ambientales (permisos, condiciones extraordinarias del lugar, etc.) se considerarán no adecuados para la reparación. A los participantes elegibles con hogares que no se consideren adecuados para la reparación se les ofrecerá ayuda para la reubicación o la reconstrucción.

## 11.2 Adjudicación para la Reconstrucción

Las casas que no están ubicadas en una llanura aluvial de cien (100) años se vuelven elegibles para la reconstrucción cuando se considera que la casa está sustancialmente

dañada. Las estructuras sustancialmente dañadas se definen como aquellas que sufrieron daños iguales o superiores al cincuenta por ciento (50%) del costo de reparación en comparación con el valor de mercado actual de la estructura. Para R3, las casas califican para la reconstrucción cuando el costo estimado de reparación es mayor o igual a \$60,000 o 50% del valor evaluado actual de la casa, el que sea menor, como se confirmó a través de la inspección del Programa, o si una inspección de factibilidad determina que la reconstrucción es requerida<sup>5</sup>. Llanura aluvial de cien (100) años significa la zona de inundación que preocupa a esta parte y es el área sujeta a inundación por una inundación que tiene un uno por ciento (1%) o más de probabilidad de ser igualada o superada en un año determinado. El Programa R3 utilizará la versión más actualizada y aprobada del Mapa de Tasas de Seguro contra Inundaciones (**FIRM**, por sus siglas en inglés) de FEMA para identificar si una propiedad está ubicada dentro o fuera de una llanura aluvial de cien (100) años.

Las viviendas que cumplan con el umbral de daños de la reconstrucción se reconstruirán en prácticamente la misma huella, cuando sea posible, para incluir medidas resistentes en los materiales estructurales.

Las viviendas que no se pueden reconstruir en su lugar debido a restricciones legales, de ingeniería o ambientales (permisos, condiciones extraordinarias del lugar, etc.) no se reconstruirán y al propietario de la vivienda se le proporcionarán opciones de reubicación.

La reconstrucción cumplirá con los estándares del Código Internacional de Construcción adoptado por Puerto Rico e incorporará las características del Estándar de Construcción Ecológica y las medidas de resiliencia en la medida que sea posible. Las viviendas reconstruidas por el Programa cumplirán con los requisitos de un Estándar de Construcción Verde<sup>6</sup> o el Permiso Verde<sup>7</sup> emitido por OGP, según lo aprobado por HUD. Vea la sección de Normas de Construcción Verde de este documento.

### 11.3 Adjudicación para la Reubicación

Las viviendas ubicadas en una llanura aluvial de cien (100) años que están sustancialmente afectadas o que requieren mejoras sustanciales no se reconstruirán en su lugar.

En estos casos, como condición para permanecer en el Programa, a los propietarios de viviendas elegibles se les ofrecerá la reubicación en un hogar adecuado fuera de la llanura de inundación utilizando la asistencia del Programa. El Programa adquirirá la

---

<sup>5</sup> Se usa el valor tasado actual debido a la disponibilidad limitada de información sobre la valoración general en la Isla antes de los huracanes.

<sup>6</sup> 83 FR 5861 define la norma "Green Building" como una construcción que cumple con la norma reconocida por la industria que ha obtenido una certificación en uno de los siguientes programas: (i) ENERGY STAR, (ii) Enterprise Green Communities, (iii) LEED, (iv) ICC-700 National Green Building Standard, (v) EPA Indoor AirPlus, o (vi) cualquier otro programa de construcción ecológica integral aceptado por HUD.

<sup>7</sup> HUD aceptó el Permiso Verde como un programa de construcción ecológica integral equivalente el 31 de enero de 2019.

propiedad original afectada y le otorgará al participante un crédito igual al valor tasado de la vivienda posterior a la tormenta para la propiedad de reemplazo a la que pretende reubicarse. El valor de tasación de la vivienda posterior a los huracanes se reducirá por cualquier duplicidad de los beneficios recibidos por el participante. Sin embargo, la duplicidad de beneficios nunca reducirá el crédito disponible del participante por debajo del valor del terreno de la parcela original.

Si la propiedad de reemplazo requiere reparación para garantizar una condición segura e higiénica para la ocupación, el Programa proporcionará actividades de reparación de acuerdo con los estándares de reparación del Programa, mencionado anteriormente, no debe exceder sesenta mil dólares (\$60,000) o el cincuenta por ciento (50%) del valor de tasación actual de la vivienda, lo que sea menor.

El Programa realizará un cierre dual inmobiliario con el participante para incluir: 1) la transferencia a Vivienda del título de la propiedad original afectada; y 2) la compra de la propiedad de reemplazo a la que se trasladará el participante. El Programa proporcionará al vendedor de la nueva propiedad el precio total de venta y el comprador/solicitante firmará con Vivienda una Escritura de Gravamen sobre Condiciones Restrictivas garantizada por pagaré y un derecho de retención igual al precio de venta, menos el crédito permitido de la propiedad afectada anteriormente. El Programa proporcionará hasta ciento cincuenta mil dólares (\$150,000) de asistencia para el costo combinado de reemplazo del hogar y para los costos asociados con la reparación de dicha propiedad adquirida para que ésta cumpla con los estándares de calidad (HQS, por sus siglas en inglés). El precio máximo de compra permitido por el Programa será de ciento cincuenta mil dólares (\$150,000); el crédito del participante por la propiedad impactada por los huracanes no aumentará el precio de compra máximo permitido más de ciento cincuenta mil dólares (\$150,000).

La Escritura de Gravamen sobre Condiciones Restrictivas garantizada por pagaré requerirá que el solicitante sea propietario de la vivienda de reemplazo y use la vivienda como su residencia principal por un período de quince (15) años. Los participantes deberán certificar su cumplimiento con este requisito anualmente durante los primeros cinco (5) años de su préstamo. A partir de entonces, los participantes serán monitoreados para el cumplimiento por el Programa cada tres (3) años. Si un propietario se muda o vende la casa dentro de los primeros cinco (5) años, la cantidad total (100%) del beneficio recibido debe reembolsarse en su totalidad a Vivienda. Si un propietario se muda o vende la casa después de cinco (5) años, pero antes de completar el período de asequibilidad de los quince (15) años, el monto del beneficio que debe reembolsarse se determinará según el calendario de amortización de los años restantes. Consulte la sección de Requisitos de Período de Propiedad y Ocupación de este documento.

#### 11.4 Tamaño y excepciones para la unidad bajo reconstrucción y relocalización

Los participantes elegibles para la reubicación o asistencia para la reconstrucción recibirán un hogar reconstruido o de reemplazo (reubicación) según el tamaño del

hogar. A los participantes se les otorgará una unidad de tamaño según el número de habitaciones necesarias para alojar a la familia, hasta el límite del Programa de cuatro (4) dormitorios. El Programa, determinado caso a caso, puede permitir asistencia para la reconstrucción de viviendas con más de cuatro (4) dormitorios, si el tamaño del hogar supera las ocho (8) personas y se considera costo efectivo en hacerlo. Se considerarán los siguientes factores al determinar el tamaño de la unidad para la que un solicitante cualifique:

- No se requieren más de dos (2) personas para ocupar un dormitorio;
- Las personas de diferentes generaciones (es decir, abuelos, padres e hijos), las personas adultas del sexo opuesto (que no sean cónyuges / parejas) y los adultos no relacionados no están obligados a compartir un dormitorio;
- Se requerirá que los adultos que viven en pareja (ya sea que estén o no legalmente casados) deberán compartir una habitación para fines del tamaño adjudicado;
- A los menores de edad del mismo sexo se les pedirá que compartan un dormitorio para fines de adjudicar el tamaño de la propiedad;
- Se puede reducir el tamaño de la unidad y/o el número total de habitaciones para resolver una brecha que cause duplicidad de beneficios

A continuación, se detallan ejemplos de escenarios de unidades de dos a cuatro dormitorios. Se adjudicará el tamaño de la unidad en función de los elementos descritos anteriormente. Vivienda considerará excepciones a las determinaciones de tamaño de unidad caso a caso.

Tamaño de la Unidad	Composición del hogar
2 dormitorios	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 adulto o una pareja</li><li>• Adulto/pareja más un menor de edad</li><li>• Adulto/pareja más dos menores de edad del mismo sexo</li></ul>
3 dormitorios	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 adulto o una pareja más dos menores de edad del sexo opuesto</li><li>• Adulto/pareja más tres menores de edad</li><li>• Adulto/pareja más cuatro menores de edad (dos varones y dos féminas)</li></ul>
4 dormitorios	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 adulto o una pareja más cuatro o cinco menores de edad</li><li>• 4 o más adultos o adulto/parejas</li></ul>

Para reducir el tiempo requerido desde la adjudicación hasta la finalización en relación con la reconstrucción y reubicación con nuevas adjudicaciones de construcción, el Programa proporcionará planes y especificaciones para "casas modelo" disponibles para los participantes. El Programa tendrá disponibles "casas modelo" de dos, tres y cuatro dormitorios. Los tipos de diseños para estas "casas modelo" incluirán:

- **Casas unifamiliares de uno o dos pisos:** Viviendas para construcción en solares urbanos o suburbanos con espacio para solares delantero, trasero y lateral de acuerdo con los reglamentos de zonificación. Estos tipos de casas no deben compartir paredes con viviendas adyacentes (no hay casas de hileras ni configuraciones de casas gemelas). Estos tipos de viviendas deben tener disponibles opciones de dos, tres y cuatro dormitorios. Las opciones de dos pisos se proporcionarán solo en casos en que las dimensiones de los solares o los reglamentos de zonificación requieran viviendas de dos pisos.
- **Viviendas que comparten una (1) o más paredes laterales (adosadas) de uno o dos pisos:** Viviendas para solares urbanos donde el espacio es escaso. Estas casas se construirán en solares urbanos generalmente estrechos donde las paredes laterales de la unidad que están en el límite de la colindancia y son adosadas a las paredes de los edificios vecinos. En este caso, los patios laterales son imprácticos. Por lo tanto, la disponibilidad de luz natural y ventilación debe lograrse mediante la incorporación de soluciones de diseño creativas, como patios o tragaluces no continuos. Estos modelos deben tener un patio trasero según los reglamentos de zonificación, pero un patio delantero puede no ser necesario o deseable. Estos tipos de casas deben tener disponibles modelos de uno, dos, tres y cuatro dormitorios.

Todos los diseños de "casas modelo" tendrán al menos tres (3) alternativas de diseño de fachada frontal. Sin embargo, si la casa se va a construir en un distrito histórico, la fachada podría tener que cumplir con requisitos de permisos adicionales. Además, todas las "casas modelo" tendrán opciones para que los solicitantes elijan, como los esquemas de color de pintura exterior, el esquema de color de los gabinetes, el esquema de color del piso y cualquier otro componente opcional que no afecte los costos.

El área mínima para espacios en las casas modelo será la siguiente:

Espacio	2-Dormitorios	3-Dormitorios	4-Dormitorios
Balcón	60.0 pies cuadrados	60.0 pies cuadrados	60.0 pies cuadrados
Cocina	90.0 pies cuadrados	90.0 pies cuadrados	90.0 pies cuadrados
Sala / Comedor	240.0 pies cuadrados	240.0 pies cuadrados	240.0 pies cuadrados
Dormitorios (con/armario)	120.0 pies cuadrados (al menos uno)	130.0 pies cuadrados (al menos uno)	130.0 pies cuadrados (al menos uno)
	110.0 pies cuadrados (otros)	110.0 pies cuadrados (otros)	110.0 pies cuadrados (otros)
Total, Área Min.	800.0 pies cuadrados	1,000.0 pies cuadrados	1,200.0 pies cuadrados

Los requisitos mínimos para "casas modelo", aparte del cumplimiento con todos los códigos aplicables, son los siguientes:

- Para el desarrollo del diseño antes de que se seleccione un lugar, el diseño de la "casa modelo" asumirá:
  - Los requisitos para la zonificación de la clasificación de distrito R-1 o su equivalente;
  - Los solares en los que se construirá una "casa modelo" son planos y el terreno tiene una capacidad de carga adecuada para la estructura propuesta;
- Todas las habitaciones del "hogar modelo" deben tener acceso a luz natural y ventilación. Los baños pueden ser la única excepción a este requisito, aunque es deseable cumplirlo siempre y cuando sea posible;
- Los baños deben tener duchas (no bañeras);
- Todas las puertas deben tener un ancho mínimo de apertura de la puerta de 32 pulgadas.
- La cocina debe estar abierta al comedor.
- El sistema de impermeabilización del techo debe cumplir con el Código de Energía del Edificio y la instalación debe ser resistente a la elevación;
- Todos los hogares deben incorporar medidas resilientes que, como mínimo, deben incluir:
  - Estructuras preparadas para la instalación de paneles de células fotovoltaicas y generadores de electricidad;
  - Cisterna de PVC de seiscientos (600) galones (resistente a los rayos UV), anclada para resistir vientos con fuerza de huracán de acuerdo con los códigos aplicables;
  - Todos los componentes del "hogar modelo" deben resistir los vientos con fuerza de huracán según los códigos aplicables y los materiales deben ser lo más impermeables posible;
  - Estructura preparada para la instalación de estufa de gas donde se colocan tanques de gas fuera de la casa, así como tomacorriente (120-240 voltios) para estufas eléctricas;
- El material primario de construcción para la estructura y el lugar será de concreto con cemento fabricado localmente;
- Se pueden utilizar casas prefabricadas y modulares; Todos los diseños de "hogar modelo" se enviarán a la OGPe y obtendrán permisos de construcción preliminares para los diseños cuando no se haya seleccionado ningún lugar ("Aprobación de Planos Seguros").

### 11.5 Estándares de construcción ecológica

Los estándares integrales de construcción ecológica mejoran la vida de los residentes, apoyan la revitalización de la comunidad y protegen el medio ambiente. Existen beneficios sociales, ambientales, financieros y de salud significativos por la

incorporación de un conjunto comprensivo de estándares de construcción ecológica. Si bien algunos programas de vivienda pueden comenzar con un enfoque parcial de “volverse ecológicos”, los mayores beneficios se obtienen al adoptar un estándar holístico de construcción ecológica que resulta en la conservación de recursos, ambientes de vida más saludables y vecindarios restaurados.

Los requisitos de la Norma de Construcción Ecológica se cumplen según lo establecido en 83 FR 5844, que requiere que todas las construcciones nuevas y el reemplazo de edificios residenciales sustancialmente afectados cumplan con los Estándares de Construcción Ecológica, cumpliendo con una norma reconocida por la industria que haya obtenido la certificación en al menos uno de los siguientes programas:

- ENERGY STAR® (casas certificadas o multifamiliares de gran altura);
- Comunidades ecológicas empresariales;
- LEED (nueva construcción, viviendas, pequeños edificios, operaciones y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de vecindarios);
- ICC-700 Estándar Nacional de Construcción Ecológica;
- EPA Indoor Air Plus (ENERGY STAR®, un requisito previo); o
- Cualquier otro programa integral de construcción ecológica equivalente aceptable para HUD.

Para la reparación de estructuras residenciales no afectadas sustancialmente, Vivienda seguirá, en la medida en que sean aplicables a los métodos de construcción utilizados en la Isla, las guías especificadas en la Lista de Verificación de Modernización de Edificios Ecológicos de HUD CPD<sup>8</sup>. Cuando los productos más antiguos u obsoletos se reemplazan como parte del trabajo de reparación, Vivienda utilizará productos y aparatos con etiquetas de ENERGY STAR®, Water Sense o designaciones equivalentes a FEMP. Para equipos o materiales específicos requeridos para los cuales no existe un producto con la etiqueta de ENERGY STAR®, Water Sense o designado por FEMP, no se le aplicará el requisito de utilizar dichos productos.

### 11.6 Acomodo razonable

Las modificaciones adicionales para aumentar la accesibilidad para los solicitantes o miembros del hogar de los participantes que tienen necesidades funcionales y de accesos son una parte permitida de la asistencia de reparación, reconstrucción o reubicación provisto por el Programa. Los participantes elegibles que requieran adaptaciones de accesibilidad adicionales recibirán opciones de accesibilidad durante la reunión previa a la construcción (para reparación o reconstrucción) o durante la reunión previa a la adjudicación (para la reubicación). Las opciones adicionales de accesibilidad permanente razonables estarán disponibles para los participantes si él o ella o un integrante de la familia requieren tales adaptaciones. Los

---

<sup>8</sup> <https://www.hudexchange.info/resource/3684/guidance-on-the-cpd-green-building-checklist/>

costos asociados con las adaptaciones se pueden considerar adicionales a los límites máximos del Programa y se pueden evaluar para determinar si son razonables.

### 11.7 Adjudicación máxima

La adjudicación máxima para la reparación de viviendas en vigor es de \$60,000 en costos de construcción y/o costos flexibles por unidad. La adjudicación máxima para reubicación o reconstrucción es de \$150,000 en costos de construcción y/o costos flexibles. La adjudicación máxima para la reconstrucción o reubicación se basará en la determinación del tamaño de la unidad, hasta \$150,000 o cuatro (4) habitaciones. Los límites de las adjudicaciones por tamaño de habitación son los siguientes:

Tamaño de la Unidad	Adjudicación Máxima
Dos dormitorios	\$120,000.00
Tres dormitorios	\$130,000.00
Cuatro dormitorios	\$150,000.00

Las adjudicaciones adicionales para los costos asociados solo con la reubicación permanente son los siguientes:

- \$5,000 para la demolición de la propiedad impactada por los huracanes; y
- Hasta \$15,000 por la compra de un solar nuevo fuera de la zona inundable. El precio de compra de los solares vacíos no debe exceder el tamaño estándar de un solar en la comunidad, hasta \$15,000.

Los costos adicionales que excedan los límites máximos del Programa pueden estar permitidos y se evaluarán caso a caso para elementos tales como: reducción ambiental o costos únicos específicos del lugar cuando sea necesario, que también pueden incluir costos de conexión de servicios públicos. Las excepciones a los topes en el costo también pueden considerar las características de accesibilidad necesarias o la preservación histórica.

## 12 Adjudicaciones y requisitos

Cuando el Programa determine la cantidad y el tipo de asistencia para la que un solicitante es elegible, se le enviará una Notificación de Adjudicación que detallará el tipo y la cantidad de asistencia que se le ofrece y describirá los siguientes pasos a seguir.

La adjudicación del Programa se realizará mediante la reparación, reconstrucción o reubicación exitosa. La adjudicación no se les pagará directamente a los participantes del Programa.

## 12.1 Requisitos de titularidad y período de ocupación

Los participantes que reciben asistencia en virtud de este Programa deben aceptar, poseer y ocupar el hogar asistido como su residencia principal durante un período de tiempo predeterminado.

Para asegurar el cumplimiento con los periodos de ocupación, se impondrá un gravamen contra el título de la propiedad y este será inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico. Una vez vencido el periodo de ocupación, se cancelará dicho gravamen. La Escritura de Gravamen sobre Condiciones Restrictivas garantizada por pagaré se otorgará previo al evento de cierre dual inmobiliario.

En miras de asegurar el cumplimiento de la condición del periodo de ocupación en los casos en que se adjudiquen trabajos de reparación o reconstrucción, el Programa R3 podrá requerirles a los participantes, de forma alterna y a su discreción, a firmar un Pronunciamiento de Sentencia por Consentimiento, según establecido en la Regla 35.4 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 35.4. Esta declaración jurada autoriza a que se dicte sentencia sin la celebración de un juicio o sin haberse iniciado un pleito y tendrá pleno efecto en caso de que el participante no cumpla con el periodo requerido de titularidad y ocupación. Este Pronunciamiento de Sentencia por Consentimiento caducará al culminarse el periodo de cumplimiento de ocupación.

- **Reparación:** Para las actividades de reparación, el participante acordará que será el propietario de la vivienda y la utilizará como su residencia principal por un periodo de **tres (3) años**. Dicho acuerdo quedará plasmado en una Escritura de Gravamen sobre Condiciones Restrictivas garantizada por pagaré. De forma alternativa, y a discreción del Programa R3, igualmente pudiera garantizarse a través de un Pronunciamiento de Sentencia por Consentimiento. Si el propietario se muda o vendiera la residencia reparada antes de cumplirse los **tres (3) años**, la cantidad total del beneficio recibido deberá reembolsarse en su totalidad a Vivienda. No habrá itinerario de amortización asociado a la reparación.
- **Reconstrucción:** Para las actividades de reconstrucción, el participante acordará que será el propietario de la vivienda y la utilizará como su residencia principal por un período de **quince (15) años** después de la reconstrucción. Dicho acuerdo quedará plasmado en una Escritura de Gravamen sobre Condiciones Restrictivas garantizada por pagaré. De forma alternativa, y a discreción del Programa R3, igualmente pudiera garantizarse a través de un Pronunciamiento de Sentencia por Consentimiento. Los participantes deberán certificar su cumplimiento con este requisito anualmente durante los primeros **cinco (5) años**. A partir de entonces, los participantes serán monitoreados por el Programa cada **tres (3) años**. Si un propietario se muda o vendiera la residencia reconstruida dentro de los primeros **cinco (5) años**, la cantidad total del beneficio recibido deberá reembolsarse en su totalidad a Vivienda. Si fuese posterior a los **cinco (5) años**,

pero antes de completar la ocupación y el período de titularidad de **quince (15) años**, el monto del beneficio que deberá reembolsarse se determinará según el calendario de amortización lineal para los años restantes.

- **Reubicación:** Para las actividades de reubicación, el participante acordará que será el propietario de la vivienda y la utilizará como su residencia principal por un período de **quince (15) años** después de la reubicación. Dicho acuerdo quedará plasmado en una Escritura de Gravamen sobre Condiciones Restrictivas garantizada por pagaré. Los participantes deberán certificar su cumplimiento con este requisito anualmente durante los primeros **cinco (5) años**. A partir de entonces, los participantes serán monitoreados por el Programa cada **tres (3) años**. Si un propietario se muda o vendiera la residencia dentro de los primeros **cinco (5) años**, la cantidad total del beneficio recibido deberá reembolsarse en su totalidad a Vivienda. Si fuese posterior a los **cinco (5) años**, pero antes de completar la ocupación y el período de titularidad de **quince (15) años**, el monto del beneficio que deberá reembolsarse se determinará según el calendario de amortización lineal para los años restantes.

El Programa R3 puede considerar condonar el pagaré y liberar el gravamen de una vivienda vendida solo en circunstancias atenuantes y caso a caso. Los ejemplos de circunstancias atenuantes que deben ser consideradas por el Programa incluyen eventos que significativos para el solicitante que resulten en que necesite un hogar más grande, más pequeño o diferente, como el matrimonio, el divorcio, nacimientos o muertes y destakes o reasignaciones militares, sin limitarse a estos.

## 12.2 Conferencia de Preadjudicación

Los solicitantes que reúnan los requisitos para recibir asistencia participarán en una conferencia previa a la adjudicación con el Manejador de Caso de Vivienda. El propósito de la conferencia previa a la adjudicación es asegurar que todas las partes estén de acuerdo con la descripción del trabajo a ser completado y las expectativas y responsabilidades de todas las partes involucradas. Durante la conferencia de adjudicación, se tratarán los siguientes temas:

- Expectativas
- Fecha de mudanza del propietario
- Opciones de accesibilidad, si aplica
- Calendario de trabajo
- Modificaciones de alcance relacionadas con la resolución de DOB, si corresponde
- Opciones estilísticas del participante, según disponibilidad
- Selección de planos, según disponibilidad
- Acuerdo de subvención y condiciones relacionadas
- Pagaré

- Temas requeridos adicionales, según sea necesario

El Programa hará los intentos razonables para acomodar lugares de reunión no tradicionales cuando lo requieran las circunstancias individuales del solicitante, incluyendo los participantes que están hospitalizados o confinados. Los lugares de reunión no tradicionales pueden incluir: visitas a domicilio, reuniones fuera del lugar, reuniones virtuales u otros arreglos. El participante debe aceptar la descripción del trabajo y firmar todos los documentos requeridos del Programa antes de que se autorice el inicio de los trabajos de reconstrucción o reparación.

### 12.3 Requisitos para la Adjudicación Reparación o reconstrucción

Las viviendas que cualifiquen para la reconstrucción bajo el Programa se construirán para cumplir con el Código Internacional de Construcción según los reglamentos de Puerto Rico. Los trabajos de reparación realizados por el Programa también deben cumplir con los códigos locales, los estándares de reparación y las ordenanzas de zonificación. Se deben completar todos los permisos e inspecciones requeridos por la OGP e o el municipio autónomo que tenga jurisdicción.

Las viviendas que cualifiquen para asistencia de reparación que se construyeron antes de 1978 deben ser evaluadas por la presencia de pintura a base de plomo. Según sea el caso, el Programa podrá avalar los costos de la reducción de la pintura a base de plomo por encima de los límites de adjudicación establecidos. Sin embargo, si un inspector del Programa o un ingeniero autorizado determina que la remoción de riesgo de la pintura a base de plomo no es viable, la vivienda será reclasificada como una adjudicación de reconstrucción.

#### 12.3.1 Asuntos relacionados con el permiso de construcción

De conformidad con el Reglamento Núm. 9081 de 7 de junio de 2019, conocido como el Reglamento conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo, uso de terrenos y operación de negocios", cualquier solicitud relacionada al desarrollo y uso de tierras en Puerto Rico, incluyendo los trabajos de construcción completados por el Programa R3, debe ser promovido por el dueño de la propiedad para obtener un permiso de construcción. Consulte la Regla 2.1.9 sobre Presentación de Solicitudes, Sección 2.1.9.5 sobre Legitimación Activa.

Además, las obras de construcción o reparación para participantes que tienen titularidad parcial con respecto a la propiedad afectada por los huracanes no recibirán permiso hasta: (1) todos los dueños en común hayan autorizado la construcción o reparación; o (2) tal derecho haya sido delegado a una (1) persona. Consulte la Sección 2.1.9.5(c) del Reglamento antes mencionado.

Los participantes que no tengan la documentación requerida o autorizaciones para que el Programa R3 obtenga un permiso de construcción para reparar o reconstruir puede participar de la reparación o reconstrucción, pero los problemas con el permiso de construcción se deben atender previo a la coordinación de la conferencia

adjudicación. Los participantes que no tengan la documentación para obtener un permiso de construcción serán referidos al Programa de Autorización de Títulos para asistencia. El Programa de Autorización de Títulos le proveerá servicios, incluyendo servicios legales cuando los necesite, sin costo al participante, para asistir al participante en resolver cualquier problema con titularidad.

Los fondos adjudicados a los participantes para la reparación o reconstrucción quienes se refieran al Programa de Autorización de Títulos para resolver problemas relacionados a la obtención de un permiso de construcción se mantendrán para el participante hasta por **seis (6) meses (180 días)** para permitirle al participante una oportunidad razonable de resolver los problemas. Las solicitudes para renunciar o extender el período de **seis (6) meses** pueden ser enviadas al Programa, a nombre del participante, por un representante autorizado del Programa de Autorización de Título. Las solicitudes para extender el período serán consideradas por el Programa caso a caso.

#### 12.4 Requisitos para la adjudicación de Reubicación

Los siguientes son requisitos para todas las adjudicaciones de reubicación emitidos conforme al Programa. Los participantes que acepten la adjudicación de reubicación bajo el Programa R3 no serán considerados personas desplazadas (Ver, 49 C.F.R § 24.2(a)(9)(ii)(E) or (H)) y como tal, no tendrán derecho a recibir los beneficios de asistencia por reubicación bajo la Ley Federal conocida como "The Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970", según enmendada (**URA**, Ley Uniforme, o Ley de Reubicación Uniforme), 42 U.S.C. § 4601 *et seq.*. No obstante, los inquilinos u ocupantes de la propiedad podrán ser elegibles para recibir los beneficios de asistencia por reubicación. Para más información, véase la sección de URA en estas guías, así como la Guía sobre Asistencia Uniforme de Reubicación & Plan de Relocalización y Anti-desplazamiento Residencial del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, publicada en [www.cdbg-dr.gov](http://www.cdbg-dr.gov).

##### 12.4.1 Gravámenes

Los participantes que tengan un gravamen insatisfecho de cualquier tipo sobre la propiedad afectada por los huracanes Irma y/o María, incluyendo los gravámenes hipotecarios, deben resolver el gravamen antes de recibir un vale de reubicación. Los participantes con un gravamen insatisfecho sobre la propiedad afectada por los huracanes Irma y/o María en el momento de la Notificación de Adjudicación tendrán **ciento ochenta (180) días** para someter la documentación al Programa, que indique una liquidación de los gravámenes pendientes. Se determinará que los solicitantes que no puedan satisfacer los gravámenes dentro de **ciento ochenta (180) días** de la Notificación de Adjudicación no serán elegibles y se notificarán a través de una Determinación de No Elegibilidad al Programa R3. Esta notificación describirá el motivo de la inelegibilidad y los próximos pasos, incluyendo la opción de solicitar la reconsideración de la decisión. Ver la sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de este documento.

#### 12.4.2 Asuntos relacionados con el título de propiedad

Los participantes con problemas de título de propiedad pueden participar en la reubicación, pero los problemas de título de propiedad deben atenderse antes de la reubicación. Los participantes que carezcan de un título de propiedad legal serán referidos para asistencia al Programa Autorización de Títulos. Este Programa proporcionará servicios, incluyendo los servicios legales que sean necesarios, sin costo alguno para el participante, para ayudarlo a aclarar cualquier problema relacionado con el título de propiedad.

Los fondos adjudicados para la reubicación a los participantes que se refieran al Programa Autorización de Títulos se mantendrán para el participante hasta por **seis (6) meses (180 días)** para permitirle al participante una oportunidad razonable de resolver los problemas de títulos. Las solicitudes para renunciar o extender el período de **seis (6) meses** pueden ser enviadas al Programa, en nombre del participante, por un representante autorizado del Programa Autorización de Títulos. Las solicitudes para extender el período serán consideradas por el Programa caso a caso.

#### 12.4.3 Adquisición voluntaria de propiedades damnificadas

Bajo el Programa de R3, una reubicación se logra a través de la adquisición por parte de Vivienda de la propiedad damnificada del solicitante mientras que le provee otra propiedad. Aquellos solicitantes que cualifican para la reubicación recibirán de parte del Programa una Oferta de Adquisición Voluntaria. Entre otros asuntos, dicha oferta le informa al solicitante de la determinación del valor justo en el mercado de su propiedad. Así también, como que el proceso de que Vivienda la adquiera es uno voluntario.

Las adquisiciones que se lleven a cabo bajo el Programa de R3 cumplen con las condiciones y requisitos bajo 49 C.F.R. § 24.101(B), así como sus exenciones. Estas condiciones aplican a toda adquisición -en unión a la contraprestación de otra propiedad:

- No hay que adquirir un lote en particular
- La propiedad a ser adquirida no forma parte de la intención de crear, planificar o designar un proyecto en donde parte o toda la propiedad tendría que ser adquirida dentro de un tiempo determinado.
- Vivienda no adquirirá propiedad alguna si las negociaciones no concluyen con un acuerdo amigable entre las partes y bajo el cual el dueño de la propiedad lo ponga por escrito.
- Vivienda le notificará al dueño de la propiedad, por escrito, sobre lo cual se considera el valor justo en el mercado de ésta.

Toda adquisición realizada bajo el Programa R3 es completamente voluntaria y está condicionada a la provisión exitosa de viviendas de reemplazo a través de una (1) de las opciones de reubicación descritas en la sección de Opciones de Reubicación de este documento. No se adquirirá ninguna propiedad mediante adquisición involuntaria o expropiación forzosa si las negociaciones de adquisición no resultan en un acuerdo

favorable. Además, Vivienda no adquirirá la propiedad damnificada si los intentos de asegurar una vivienda de reemplazo a través del Programa R3 no tienen éxito. La adquisición de la propiedad dependerá del éxito del cierre de bienes inmuebles para una propiedad de reemplazo comprada a través del Programa R3.

Los dueños de propiedades adquiridas por Vivienda no se considerarán personas desplazadas, (ver 49 C.F.R § 24.2 (a) (9) (ii) (E) o (H)), y como tal, no tendrán derecho a beneficios de asistencia de reubicación bajo URA. Sin embargo, los inquilinos en tales propiedades pudieran ser elegibles para beneficios de asistencia de reubicación. Consulte la sección sobre URA de este documento para obtener más información, así como la Guía sobre Asistencia Uniforme de Reubicación & Plan de Relocalización y Anti-desplazamiento Residencial del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, publicada en [www.cdbg-dr.gov](http://www.cdbg-dr.gov).

#### 12.4.3.1 Tasación de la propiedad damnificada

A través de una tasación, se determinará el justo valor en el mercado de aquellas propiedades afectadas por los huracanes y que, a su vez, sean adquiridas por Vivienda por conducto de una adquisición voluntaria. Dicha adquisición forma parte de la reubicación.

#### 12.4.3.2 Demolición y mantenimiento de la propiedad damnificada

Las propiedades afectadas por los huracanes que, como parte de la reubicación, sean adquiridas por Vivienda se demolerán después de que el solicitante se mude a la vivienda de reemplazo y el título de la propiedad afectada se transfiera a Vivienda. Es la intención de Vivienda mantener estas propiedades adquiridas como solares vacíos y referir a estas al Programa de Planificación de Resiliencia de toda la comunidad para una mayor consideración del uso a largo plazo como se describe en el Plan de Acción. Esto es para asegurar que los solares baldíos ubicados en áreas peligrosas no se vuelvan a desarrollar con los fondos del Programa CDBG-DR y luego se consideren para actividades de compra a través de otras iniciativas. Mantener las propiedades para la consideración de futuras actividades resilientes asegurará que se realicen esfuerzos rentables en búsqueda para un enfoque de toda la comunidad.

En la medida que sea permitida por HUD y donde el uso final de la propiedad es conocido y consistente con el Plan de Acción aprobado por HUD, la agencia podrá transferir el título o vender las propiedades adquiridas bajo el Programa R3 a entidades elegibles, siempre que dicho ejercicio jurídico refleje las condiciones restrictivas de la propiedad. Esto es para garantizar que los lotes vacíos ubicados en áreas peligrosas que no se desarrollen con fondos del Programa CDBG-DR entonces luego se consideren para actividades de compra a través de otras iniciativas. En la medida en que una propiedad pueda ser utilizada para alcanzar los objetivos de otros programas de recuperación bajo CDBG-DR, Vivienda se asegurará de que el uso final cumpla con los requisitos de elegibilidad y objetivos nacionales como parte de su disposición.

#### 12.4.4 Asesoría sobre vivienda - Educación para propietarios

Los participantes que reciban un vale de reubicación de vivienda deberán participar en el Programa de Asesoría de Vivienda, en el que recibirán apoyo para la selección de un nuevo hogar y se les ofrecerá otro tipo de apoyo, como educación financiera, asesoría de reparación de crédito, información y apoyo en bienes raíces. Los participantes bajo reubicación deberán completar un curso de educación para propietarios de vivienda ofrecido por un consejero certificado por HUD y proveer documentación que certifique la finalización del plan de estudios de educación para propietarios de viviendas. El participante debe completar el curso de educación para propietarios de vivienda antes del evento de cierre de bienes raíces. Para obtener más información, consulte las guías del Programa de Asesoría de Vivienda. Estos serán publicados en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

El Programa de Asesoría de Vivienda está supervisado por agencias de asesoría certificadas por HUD. Los consejeros asignados a los participantes que participan en la reubicación deben ser capacitados para reconocer las barreras asociadas con la propiedad de vivienda para hogares de ingresos bajos y moderados y aconsejar sobre soluciones para circunstancias que pueden crear desafíos para una reubicación exitosa. Los consejeros deben tener información adecuada para proveerle a los participantes los conocimientos necesarios para tomar una decisión informada con respecto a la reubicación.

#### 12.4.5 Opciones sobre reubicación

A los participantes que reúnan los requisitos para la reubicación se les emitirán vales de vivienda de reubicación (que también se podrán utilizar potencialmente para construcciones nuevas como último recurso) que les permitirá a los participantes elegibles seguir una de las dos opciones de reubicación. Las opciones para la reubicación incluyen:

- **Opción 1 de Reubicación:** incluye la adquisición por Vivienda de la propiedad afectada, junto con un vale de vivienda para la compra de una vivienda de reemplazo en Puerto Rico, fuera de las áreas de alto riesgo. Las viviendas de reemplazo pueden ser unidades existentes en el mercado, propiedades ejecutadas por el banco o unidades identificadas en una lista de desarrollo certificada por Vivienda.
- **Opción 2 de Reubicación:** incluye la adquisición por Vivienda de la propiedad afectada, junto con la construcción de una casa modelo diseñada por el Programa en un terreno vacante comprado en Puerto Rico fuera de zona de inundación. Hasta \$15,000 están disponibles para comprar un solar vacío.

El Programa pagará el cien por ciento (100%) del precio de compra de una vivienda de reemplazo aprobada o de un solar vacío aprobado, hasta la cantidad del vale de la reubicación otorgado. No se emitirá ningún reembolso a un participante en el caso de que el precio de compra de una vivienda de reemplazo o un solar vacío sea inferior a

la cantidad del vale aprobado. Las casas de reemplazo provistas a través de cualquiera de las opciones de reubicación solo se permitirán si la casa o el lote no requieren elevación de la casa. Los participantes que reciben asistencia no pueden ser reubicados en zonas de inundación o áreas propensas a peligros.

El costo de reemplazo de viviendas o solares vacíos adquiridos a través del Programa no puede exceder la cantidad del vale otorgado al participante. Los participantes no pueden hipotecar, pagar de su bolsillo o financiar de otra manera cualquier parte del precio de compra de la vivienda de reemplazo que exceda la cantidad del vale aprobado.

#### 12.4.6 Opción 1 de Reubicación: Compra de una vivienda existente

La Opción 1 será el método de reubicación estándar. El valor del vale de reubicación será proporcional a la composición del hogar. Los solicitantes recibirán un vale igual al valor de reconstrucción de la vivienda con el número de dormitorios necesarias para acomodar a la familia. Consulte la sección tamaño y excepciones de la unidad de reconstrucción y reubicación de estas Guías. Los participantes tendrán **noventa (90) días** a partir de la fecha en que se emitió el vale para identificar una vivienda de reemplazo y estar bajo contrato. El Programa de Asesoría de Vivienda brindará apoyo a los participantes durante todo el proceso de reubicación, asistiendo con cosas como: identificar un hogar de reemplazo adecuado, educación para propietarios y conectar a los participantes con proveedores de servicios sociales en las áreas que el participante considera reubicación. Los servicios de Consejería sobre Vivienda se proporcionan sin ningún costo para el participante.

##### 12.4.6.1 Opciones del hogar- Inspección de reemplazo

Las viviendas de reemplazo identificados en la Opción 1 deben cumplir con los Estándares de Calidad de Vivienda (**HQS**, por sus siglas en inglés) de HUD. El Programa llevará a cabo inspecciones para verificar que las viviendas de reemplazo potenciales cumplan con estos estándares. La inspección del Programa no servirá para certificar que la vivienda de reemplazo está libre de defectos. Los participantes pueden solicitar una inspección de comprador de vivienda u otra inspección adicional realizada para su beneficio, sin embargo, el Programa no reembolsará el costo de las inspecciones no requeridas por el Programa.

Las viviendas de reemplazo potenciales que no cumplan con HQS serán evaluados para determinar el costo asociado con la reparación requerida para que el hogar cumpla con las normas. Si la suma del costo para reparar la casa para que cumpla con los requisitos, más el precio de compra de la casa no exceda la cantidad del vale otorgado al solicitante, la casa puede considerarse para la compra en virtud del Programa.

Las viviendas que requieren reparación para cumplir con HQS serán reparadas por el Programa una vez que se haya llevado a cabo el evento de cierre de bienes raíces. A los participantes no se les permitirá ocupar viviendas de reemplazo hasta que se verifique que esas viviendas cumplen con los requisitos. La reparación de las viviendas

adquiridas con fines de reubicación seguirá el mismo proceso de construcción descrito para las viviendas reparadas en el lugar.

Las opciones de reemplazo de viviendas identificadas en la Opción 1 también deben someterse a una revisión ambiental específica del lugar. Específicamente, las viviendas de reemplazo construidas antes de 1978 deben someterse a una evaluación de riesgo de pintura a base de plomo. Si los peligros de la pintura a base de plomo se identifican en el hogar de reemplazo potencial, el costo de reducir el peligro de la pintura a base de plomo más el precio de compra de la vivienda de reemplazo no debe exceder la cantidad del vale adjudicado al participante. En el caso de que el precio de la reducción más el precio de compra de la vivienda exceda la cantidad del vale, la vivienda no se considerará una opción viable para la reubicación.

Los Manejadores de Casos de vivienda les ofrecerán a las participantes opciones de vivienda de reemplazo disponibles en la lista mantenida por el programa de unidades ejecutadas por el banco. Para ser incluido en la lista del Programa, los hogares deben tener un precio de compra y reparación combinados de no más que el límite del Programa y estar ubicados fuera de zona de inundación. Los Manejadores de Casos de vivienda solo les mostrarán a los participantes viviendas disponibles dentro de los límites de la cantidad del vale aprobado y los límites de tamaño de los dormitorios. Los participantes no están obligados a seleccionar un hogar de la lista. Los participantes que no deseen seleccionar una vivienda en la lista pueden buscar una vivienda disponible en el mercado de bienes raíces. El Programa de Asesoría de Vivienda estará disponible, sin costo alguno para el participante, para poder brindarle apoyo durante la búsqueda de una vivienda de reemplazo. Los participantes deben trabajar con los asesores de vivienda para identificar una vivienda de reemplazo adecuada disponible dentro del mercado de bienes raíces.

#### 12.4.6.2 Tiempo disponible

Se les permitirá a los participantes noventa **(90) días** a partir de la fecha en que se emitió el vale de reubicación para identificar y seleccionar una vivienda de reemplazo. A los participantes que no identifiquen una propiedad adecuada dentro de los **noventa (90) días** se les puede permitir optar por la Opción 2 de reubicación, solo si proporcionan evidencia de que no hay opciones de vivienda adecuadas disponibles. El personal del Programa verificará que el participante haya tomado las medidas correspondientes para identificar las opciones adecuadas en función de la composición del hogar y las necesidades familiares, y colaborará estrechamente con el Programa de Asesoría de Vivienda para garantizar que se realicen esfuerzos suficientes.

#### 12.4.7 Opción 2 de Reubicación: Compra de solar vacío y construcción

Esta opción se puede ejercer solo si no hay opciones adecuadas disponibles en la Opción 1, dentro de los **noventa (90) días** posteriores a la fecha de emisión del vale. Se les permitirá a los participantes que, en un período de noventa **(90) días**, identifiquen un solar vacío para construir una vivienda de reemplazo. Los solares vacantes pueden ser

adquiridos por el Programa mediante el uso de un vale aprobado, propiedad del participante, u otorgados al participante a través de otros medios legales. Los participantes que deseen que se construya una vivienda de reemplazo en un lote no adquirido por el Programa deben demostrar titularidad. Si un participante no puede demostrar la legalidad del lote, el lugar no será aprobado para la construcción de una vivienda de reemplazo.

Previo a la aprobación, los solares vacantes deben someterse a una revisión ambiental. Los solares que no sean adecuados para la construcción debido a condiciones legales, de zonificación, ambientales, condiciones extraordinarias del lugar u otras restricciones no serán aprobados por el Programa. Los solares vacantes no deben estar ubicados en una zona de inundación.

Si el solar vacío aprobado se compra con fondos del Programa, el lote se someterá a un evento de cierre de bienes raíces antes del inicio de la construcción. Una vez que se haya asegurado el lote aprobado, el proceso de construcción seguirá el mismo proceso de construcción que las casas reconstruidas en el lugar, excepto que la propiedad afectada no se demolerá hasta después de que se complete la construcción.

#### 12.4.7.1 Tiempo Disponible

Los participantes que no pueden identificar un hogar de reemplazo adecuado y no pueden identificar un solar vacío adecuado para la construcción de un hogar de reemplazo pueden solicitar una extensión al plazo de **noventa (90) días** permitido para la Opción 2. Los participantes que no puedan identificar un solar vacío dentro de los **noventa (90) días** debido a su falta de diligencia no se les otorgará una extensión.

Las solicitudes de extensión serán revisadas por el Programa caso a caso. Las solicitudes de los participantes que no puedan identificar una vivienda de reemplazo o un solar vacío dentro del plazo permitido (y no se les otorgó una extensión) serán cerradas. Se les notificará a los participantes a quienes su solicitud fue cerrada como resultado de no identificar una propiedad de reemplazo, que se les permitirá solicitar reconsideración de la decisión, si consideran que la decisión se tomó por error. Ver la sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de este documento.

#### 12.4.8 Apoyo de reubicación

El consejero de vivienda asistirá al participante en localizar una vivienda existente o un terreno vacante en el cual construirá una vivienda de reemplazo. El consejero de vivienda trabajará con el participante y el Manejador de Caso del Programa R3 para identificar propiedades de reemplazo que cumplan con las Guías del Programa R3 y se encuentren dentro de la cantidad de compra aprobada y los requisitos de tamaño de unidad para el participante. El asesor de vivienda hará todo el esfuerzo posible para mostrarle al participante solo las propiedades que cumplan con las necesidades de la familia del participante.

Cuando el participante selecciona una propiedad de reemplazo, el consejero de vivienda asistirá al solicitante en redactar una oferta de compra o un acuerdo de venta para el vendedor de la propiedad de reemplazo.

Los acuerdos para comprar una propiedad de reemplazo deben ser aprobados por el Programa antes de la ejecución. Todos los acuerdos deben incluir cláusulas que eximen al participante de comprar la propiedad en caso de que: (1) la propiedad no cumpla con HQS y no pueda ser reparada dentro de los límites permitidos del Programa; (2) si los problemas ambientales no pueden remediarse dentro de los límites del Programa; o (3) el precio de compra está por encima del precio de venta en el mercado de la vivienda, según lo determine una tasación o un análisis de ventas comparables. El Programa no puede comprar una propiedad de reemplazo si el contrato para comprar la propiedad se otorgó sin la aprobación apropiada del Programa.

Antes de que el acuerdo de venta sea firmado por el participante o el vendedor, el participante debe recibir la aprobación del Programa R3. No se proveerá una suma de dinero ni otros cargos no reembolsables como parte de la oferta de compra.

#### 12.4.9 Cierre de transacción inmueble

Los participantes asistidos bajo reubicación deben completar un evento de cierre de bienes raíces. El cierre de la propiedad debe coordinarse con una compañía de títulos y puede facilitar dos (2) transacciones de bienes raíces, de la siguiente manera:

- Transferencia de la propiedad impactada por los huracanes Irma y/o María a Vivienda; o
- Transferencia del solar vacante o de la vivienda existente del vendedor al participante, según aplique.

Las adquisiciones de bienes inmuebles por parte de Vivienda, incluyendo aquellas adquisiciones de propiedad inmueble bajo el Programa R3, están sujetas a los requisitos establecidos en la Orden Ejecutiva Núm. 4 del 20 de enero de 2004 (OE-2004-04). Previo a la adquisición de bienes inmuebles, Vivienda deberá obtener los siguientes documentos:

- Los planos de mensura y/o del proyecto, tales como planos de construcción, esquemáticos, de ingeniería, entre otros, en los casos de adquisición.
- Certificación del Centro de Recaudaciones e Ingresos Municipales (CRIM), emitida con no más de seis (6) meses antes de la adquisición.
- Certificación de Deuda del dueño de la propiedad, expedida por el Departamento de Hacienda, emitida con no más de seis (6) meses antes de la adquisición.
- Carta o documento oficial del funcionario correspondiente de la Agencia o de su Junta de Gobierno autorizando la transacción.
- Un informe de valoración que contenga la siguiente información: el justo valor en el mercado de la propiedad a ser adquirida, una descripción de la propiedad

(incluyendo la cabida y gravámenes, si alguno), identificación de estructuras ubicadas en la propiedad, la fecha en que se preparó el informe, descripción de las ventas comparables, la firma del tasador y cualquier información pertinente para que el informe sea confiable.

- El informe de valoración deberá ser evaluado por un Tasador Revisor, que será distinto al que lo preparó. El Tasador Revisor deberá evaluar dicho informe y certificar por escrito su recomendación de aprobación para que sea oficial o de rechazar el mismo si ese fuera el caso.
- El Secretario de Vivienda tendrá la alternativa de designar Comité Revisor para llevar a cabo la revisión antes mencionada. El Comité estará compuesto por al menos (1) tasador, distinto al que preparó el informe de valoración, y dos (2) empleados de la agencia; o en la alternativa, de no contar la agencia con un Tasador Revisor o un Comité Revisor, el Informe de Valoración deberá enviarse al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) para su aprobación o rechazo.

Cualquier deuda reflejada sobre la propiedad del participante al Gobierno de Puerto Rico, Departamento de Hacienda, CRIM y/o cualquier otra entidad pública, no convertirá al participante como inelegible. Sin embargo, dicha deuda se deducirá del total de la cantidad de la subvención a otorgarse. El Programa pagará dicha deuda a la agencia o entidad gubernamental adeudada.

Un representante del Programa asistirá al evento de cierre para asegurarse de que el participante entienda el proceso. El representante del Programa también se asegurará de que todos los documentos requeridos por el Programa asociados con el cierre se ejecuten y se conserven para el expediente del participante en el Programa.

## 12.5 Subrogación de fondos

Los participantes deben subrogar fondos adicionales recibidos por los daños causados por los huracanes Irma y/o María de regreso al Programa. Los fondos de CDBG-DR deben ser fondos de último recurso. Si se pagan fondos adicionales a los participantes para la reparación, reconstrucción o reemplazo de la estructura afectada después de que el Programa R3 haya completado la reparación, reconstrucción o reemplazo de la estructura afectada, esos fondos constituyen una duplicidad del beneficio y, por lo tanto, deben devolverse a Vivienda. Los participantes deberán firmar un Acuerdo de Subrogación como parte de su acuerdo de subvención con el Programa.

### 12.5.1 Rembolso/Recobro

Pueden surgir instancias donde un participante debe devolver al Programa la totalidad o parte de los fondos otorgados. El Programa es responsable de recuperar fondos duplicados o de participantes que no cumplan con los requisitos. Todos los expedientes de los participantes serán revisados y conciliados para garantizar su exactitud, para garantizar que no se produjo duplicidad de fondos y que los participantes cumplen con los requisitos del Programa y las guías federales. Si se ha identificado a un participante

como que está recibiendo un posible sobrepago, el Programa documentará la cantidad y la base del reembolso en un escrito a través de una Notificación de Reembolso.

Los participantes que estén en desacuerdo con la cantidad que el Programa R3 determinó que debía devolver, puede solicitar una reconsideración. Consulte la sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de estas Guías. Si la solicitud del participante es denegada o el participante no solicita reconsideración al Programa dentro del periodo establecido, el Programa continuará el proceso de recobro de la cantidad determinada. Si la solicitud de Reconsideración al Programa resulta en una revisión de la cantidad adjudicada al participante o su elegibilidad, el participante deberá firmar un acuerdo de subvención revisado, el cual describirá los requerimientos relacionados a los cambios y los requerimientos para reembolsar la cantidad debida, si alguna.

Una vez que se haya determinado que el participante debe devolver los fondos al fondo de la subvención de CDBG-DR, el participante debe reembolsar los fondos dentro de un período razonable. Se espera que todos los pagos se reembolsen en su totalidad como una suma global. El Programa revisará las reclamaciones de dificultades financieras de los participantes y puede posiblemente hacer excepciones limitadas en algunos casos. Todos los fondos recuperados debido a esta política se rastrearán en el sistema de Reporte de Subvención de Recuperación de Desastres (**DRGR**, por sus siglas en inglés) y se devolverán a la cuenta de CDBG-DR o al Tesoro de los Estados Unidos si la subvención de CDBG-DR se ha cerrado.

## 12.6 Reubicación Opcional

Según reseñado en la exención establecida en el Registro Federal Vol. 83, Núm. 5844, los destinatarios de los fondos de CDBG-DR pueden establecer políticas de reubicación opcionales o permitir a sus subreceptores establecer políticas de reubicación opcionales separadas. Esta exención tiene por objeto proporcionar a los estados mayor flexibilidad en el desarrollo de políticas de reubicación opcional con fondos CDBG-DR.

Vivienda ha optado por implementar políticas de reubicación opcional para el Programa R3 según las cuales los propietarios puedan cualificar para asistencia de reubicación opcional solo si deben desalojar la propiedad afectada por el desastre durante la construcción subvencionada por el programa. Los dueños de propiedades que no residen la propiedad afectada por el desastre por cualquier otro motivo que no sea por la construcción subvencionada por el programa no son elegibles para recibir asistencia de reubicación opcional. El Programa R3 puede proporcionar asistencia de reubicación opcional solo en forma extremadamente limitada y como último recurso para que los propietarios de viviendas aseguren la propiedad temporera durante la construcción subvencionada por el programa. Los solicitantes que deben desalojar temporera la propiedad afectada por el desastre para actividades de construcción subvencionadas por el Programa R3 no se consideran personas

desplazadas (49 C.F.R. § 24.2 (a) (9) (ii) (E) o (H)), y como tales, no tienen derecho a recibir beneficios de asistencia por reubicación bajo URA. Sin embargo, los inquilinos u ocupantes en tales propiedades pueden ser elegibles para beneficios de asistencia por reubicación. Consulte la sección de la sección de URA de este documento para obtener más información, así como la Guía sobre Asistencia Uniforme de Reubicación & Plan de Relocalización y Anti-desplazamiento Residencial del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, publicada en [www.cdbg-dr.gov](http://www.cdbg-dr.gov).

Para poder cualificar para la asistencia de reubicación opcional, el participante debe:

1. Ser elegible para recibir asistencia que requiere que el participante desocupe la propiedad afectada durante la construcción;
2. Tener un ingreso de menos del cincuenta por ciento (50%) de los límites de ingresos aprobados por HUD para Puerto Rico;
3. No tener problemas de duplicidad de beneficios que puedan impedir que el programa preste servicios;
4. Haber agotado todas las opciones posibles para residir temporariamente con amigos, familiares, en residencias autofinanciadas o en cualquier otra opción disponible; y
5. No tener otras opciones de residencia temporera, según identificado por un consejero en el Programa de Asesoría de Vivienda.

El Programa compensará al participante la cantidad del cien por ciento (100%) de la tarifa de alquiler del mercado de HUD<sup>9</sup> para una residencia lo suficientemente grande como para alojar a la familia en el municipio donde se encuentra la propiedad damnificada. Véase la sección sobre tamaño y excepciones para la unidad bajo reconstrucción y relocalización. La reubicación opcional será provista desde el momento en que el solicitante se mude de la propiedad hasta una (1) semana después de que la construcción pase una inspección final y se confirme que el trabajo se completó de acuerdo con el alcance acordado y si se obtuvo un permiso de uso, si aplica.

Los participantes que sean elegibles para la asistencia de reubicación opcional recibirán un pago por la duración de la construcción, según lo especifique el contratista de construcción del Programa, más dos (2) semanas para dar tiempo para obtener una inspección final y un permiso de uso. La asistencia de reubicación opcional se prorrateará por meses parciales, según sea necesario. La asistencia de reubicación opcional no se ofrecerá por un período de tiempo más allá de una (1) semana después de la fecha de la inspección final o de la fecha de expedición del permiso de uso, lo que sea más tarde.

---

<sup>9</sup> [https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr/fmrs/FY2018\\_code/2018state\\_summary.odn](https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr/fmrs/FY2018_code/2018state_summary.odn)

## 13 Reparaciones y trabajos de construcción del Programa

La reparación, reconstrucción y nuevos trabajos de construcción para el Programa se implementarán utilizando una metodología de diseño y construcción como el sistema de entrega del proyecto. Este método entrega proyectos en los cuales los servicios de diseño y construcción se contratan a una sola entidad ("el Gerente de Construcción"). En contraste con los procedimientos normales para la construcción (diseño-licitación-construcción), la metodología de diseño-construcción se basa en un único punto de contacto para minimizar los riesgos relacionados con el propietario del proyecto y reducir el itinerario de entrega al solapar la fase de diseño y construcción de un proyecto.

### 13.1 Gerentes de Construcción

El Programa desarrollará y mantendrá un grupo de gerentes de construcción cualificados a través de los procesos de solicitud de propuestas (**RFP**, por sus siglas en inglés) para implementar las actividades de demolición, reparación, reconstrucción y nueva construcción. Los Gerentes de Construcción deben tener la habilidad y capacidad para cumplir con los estándares del Programa y los requisitos federales. A través de los procesos de cualificación y monitoreo, el Programa mantendrá una lista de los gerentes de construcción que son elegibles para las asignaciones de proyectos.

### 13.2 Asignaciones de Gerentes en Construcción

Los siguientes pasos guiarán las tareas de los Gerentes de Construcción a los proyectos:

- El Programa administrará un grupo cualificado de gerentes de construcción mediante el monitoreo de la capacidad financiera (basada en las limitaciones de fianza y financieras) y la capacidad técnica. El grupo se revisará de vez en cuando para, si es necesario, hacer ajustes a la capacidad aprobada de los gerentes de construcción específicos. Los gerentes de construcción serán responsables de completar diseños, adquirir permisos y realizar trabajos de demolición, reparación o reconstrucción para el Programa.
- El grupo dividirá a los gerentes de construcción en niveles. En general, los gerentes de construcción de Nivel 1 tendrán mayores capacidades financieras y técnicas, mientras que los gerentes de construcción de Nivel 2 serán empresas más pequeñas que pueden administrar menos unidades a la vez.
- El Programa asignará las asignaciones de proyectos a los gerentes de construcción de Nivel 1 y los gerentes de construcción de Nivel 2 según el rango, la ubicación y la capacidad de los gerentes de construcción.
- Los gerentes de construcción del Programa se seleccionan según lo siguiente:
  - Sus respuestas a la solicitud de propuestas del Programa;
  - Disposición para realizar actividades de reconstrucción y reparación;
  - Lugar donde se realizará el trabajo;
  - Experiencia previa en reparación y construcción de residencias; y
  - Experiencia previa con estándares de construcción y de diseño locales.

- El Programa administrará activamente las actividades de los gerentes de construcción y revisará periódicamente su capacidad de respuesta y rendimiento. Las fallas repetidas de los gerentes de construcción resultarán en asignaciones futuras limitadas o en un período de prueba sin recibir asignaciones adicionales. La cláusula de incumplimiento de contrato, que incluirá multas, se incluirá en cada contrato de gerente de construcción firmado con Vivienda.
- El Programa también supervisará a los gerentes de construcción con respecto:
  - **Mano de Obra:** Se evaluará si cumple o no con los estándares de construcción examinando la proporción de cantidad de inspecciones de progreso. Al contratista con la proporción más baja se le asignará un factor ponderado más alto. El Programa supervisará todas las inspecciones fallidas sucesivas durante los últimos **treinta (30) días**. El rendimiento puede tener una tendencia ascendente o descendente durante determinado período de tiempo.
  - **Tiempo promedio de construcción:** Calculado como una medida del número total de días desde una notificación para proceder hasta una inspección final. El gerente de construcción con el tiempo de construcción promedio más bajo se le asigna un factor ponderado más alto.
  - **Trabajo en progreso:** Una medida de la cantidad de trabajo que el gerente de construcción tiene actualmente bajo un 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 establecida para el gerente de construcción. Menos trabajo en progreso significa una mayor capacidad para asignar más proyectos. La línea base puede ajustarse durante la vida del proyecto en función del desempeño real de cada gerente de construcción.
  - **Servicio al cliente:** esta evaluación se realizará mediante encuestas de clientes hechas con el propietario de la residencia, los propietarios y sus representantes. Las encuestas pueden ser utilizadas por los gerentes de construcción como una herramienta para mejorar su desempeño. Los resultados de la encuesta serán tabulados y valorados para establecer un puntaje compuesto de satisfacción de los clientes. Estos resultados serán compartidos y discutidos con los gerentes de construcción correspondientes.

Vivienda, a su entera discreción, puede determinar, implementar y monitorear indicadores de desempeño adicionales para los gerentes de construcción durante la duración del Programa.

### 13.3 Cumplimiento con Códigos, Reglamentos y Permisos

Se requiere que todos los trabajos de reparación, reconstrucción y nueva construcción para el Programa cumplan con los códigos y reglamentos federales, estatales y locales. Los trabajos deben realizarse luego de la adquisición de los permisos requeridos y en

cumplimiento con requerimientos locales. El personal del Programa y los gerentes de construcción garantizarán el cumplimiento de todos los códigos, reglamentos, permisos y otros requisitos para la reparación, reconstrucción y nuevas obras de construcción que realizará el Programa.

Los códigos y reglamentos que se deben seguir incluyen, entre otros:

- Planificación y creación de capacidad (Sección 105 (a) (12) de acuerdo con la disposición Federal conocida como el "Title I of the Housing Community Development Act of 1974" (**HCDA**, por sus siglas en inglés), según enmendada) (42 U.S.C. § 5305));
- Objetivos de Desarrollo de Energía (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 de la versión más reciente aprobada;
- Código Internacional de Incendios (IFC, por sus siglas en inglés), la versión más reciente aprobada;
- Disposición Federal conocida como el "Americans with Disabilities Act of 1990", según enmendada (42 U.S.C. § 12101), cuando sea necesario;
- El Código de Seguridad de Vida 101 de la Asociación Nacional de Protección contra Incendios, la versión más reciente aprobada;
- Código Eléctrico Nacional (NEC, por sus siglas en inglés), NFPA 70, versión aprobada más reciente;
- Los requisitos de zonificación aprobados y actualizados para Puerto Rico;
- Reglamentos ambientales, según apliquen a proyectos específicos;
- Términos y condiciones de HUD, según corresponda a proyectos específicos<sup>10</sup>

Los requisitos de permiso incluyen, entre otros:

- Permisos de demolición emitidos por OGPe;
- Permisos de construcción emitidos por OGPe;
- Permisos generales consolidados que incluyen control de erosión y sedimentación; permiso para actividades que generan residuos sólidos no peligrosos; permiso para fuentes de emisión, y permiso para la eliminación y disposición de materiales que contienen plomo, todos emitidos por la Junta de Calidad Ambiental a través de OGPe;
- Permisos ambientales locales y federales, según corresponda a proyectos específicos; y
- Endosos de agencias reguladoras, incluyendo, entre otros, los de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, la Junta Reguladora de Telecomunicaciones de Puerto Rico, la

---

<sup>10</sup> <https://www.hudexchange.info/resources/documents/CDBG-DR-Resources-Summary.pdf>

Oficina de Preservación Histórica, el Instituto de Cultura Puertorriqueña y el Departamento de Transporte y Obras Públicas de Puerto Rico.

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

- Sellos de construcción que se requieren en la Sec. 11 de la Ley Núm. 319 de 15 de mayo de 1938, según enmendada, mejor conocida como la Ley Para Crear el Colegio de Ingenieros y Agrimensores (10 LPRA § 741).
- Ley Núm. 83 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Contribución Municipal Sobre la Propiedad de 1991 (21 LPRA § 5803)

### 13.4 Razonabilidad de Costo

Para el trabajo contratado, Vivienda adquirirá los Servicios de Estimación de Costos a través de un proceso de solicitud de propuestas para obtener servicios independientes de estimado de costos de profesionales cualificados para establecer la razonabilidad de los costos de una variedad de servicios que se contratarán para la implementación de los programas financiados por el CDBD-DR que serán administrados por Vivienda. El personal designado generará estimados de costos independientes para la amplia gama de programas de CDBG-DR. Los estimados servirán como base para de los costos en que incurrirá Vivienda en la adquisición de servicios profesionales, bienes, sistemas de información tecnológica, entre otros. Para obtener información sobre los principios de costos, consulte las Guías Intersectoriales que se encuentran en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

### 13.5 Propietarios que habiten la propiedad durante la construcción

El procedimiento típico y la secuencia de eventos cuando el participante recibe asistencia bajo el Programa es que el propietario de la residencia asegure una vivienda temporera fuera del lugar de la propiedad afectada y luego desaloje la propiedad afectada durante las fases de demolición y reconstrucción del proyecto. En un número limitado de casos, es posible que los propietarios no puedan obtener una vivienda temporera adecuada mientras se construyen sus nuevas residencias.

En algunas circunstancias limitadas y después de agotar todas las posibles opciones de vivienda temporera, se puede permitir que los propietarios permanezcan en la propiedad durante la fase de construcción o reparación, sujeto a la aprobación previa del Gerente de Construcción asignado. Los propietarios de residencias deben proveer documentos que demuestren su aceptación de relevar de responsabilidad, el pago de tarifas de conexión de servicios públicos adicionales y, cuando aplique, la demolición de la estructura afectada al completar la nueva estructura.

La solicitud de permanecer en la propiedad durante la construcción o reparación debe ser iniciada por escrito por el propietario. Una solicitud para permanecer en la propiedad durante la construcción o reparación debe hacerse solo después de que el propietario haya agotado todas las posibilidades de obtener una vivienda temporera con familiares, amigos o agencias de servicios comunitarios. El propietario certificará su incapacidad para obtener una vivienda temporera.

El propietario debe establecer una necesidad apremiante antes de que se pueda conceder una solicitud para permanecer en la propiedad durante la construcción o reparación. La definición de una necesidad extrema incluye:

- La ausencia de familiares o amigos en el área que puedan alojar al propietario durante la construcción;
- La incapacidad del propietario para obtener asistencia de vivienda temporera de una organización de servicios comunitarios, una organización religiosa, una iglesia, etc. y
- En el caso de personas con diversidad funcional o discapacidad, la ausencia de una alternativa temporera que proporcione las adaptaciones necesarias.

Luego, esta solicitud se remite a su Gerente de Construcción asignado para obtener un acuerdo por escrito para permanecer en la propiedad. El propietario de la vivienda acepta por escrito la demolición de la propiedad afectada, cuando corresponda, y ejecuta un Acuerdo de Relevó de Responsabilidad y la solicitud se envía al Gerente de Construcción para su revisión y determinación final.

La decisión de permitir que un propietario permanezca en la propiedad durante la construcción o reparación es exclusivamente del Gerente de Construcción o su representante. La aprobación de la solicitud del propietario para permanecer en la propiedad durante la construcción o la reparación dependerá de lo siguiente:

- No existe una zonificación municipal u otra prohibición para que el propietario permanezca en la residencia durante la construcción o reparación.
- El Gerente de Construcción acepta permitirle que el propietario permanezca en la propiedad durante la construcción o reparación.
- En casos de reconstrucción, el propietario no podrá permanecer en la estructura demolida y tendrá que desalojar las instalaciones. Como el Programa necesitará reconstruir la casa en su forma original, será necesario demoler y limpiar la casa original afectada por los huracanes Irma y/o María, por lo que es inhabitable. Si la parcela de tierra tiene un espacio significativo para otras residencias que no están en el Programa, el participante puede acordar por escrito quedarse en la propiedad dentro de una de estas residencias, y lejos del lugar de construcción.
- En la opinión del Gerente de Construcción, si el lote es de un tamaño suficiente para permitir la construcción de la nueva residencia a una distancia segura de la residencia original o, según aplique, el área de la residencia se encuentra a una distancia segura de los trabajos de reparación, de modo que se pueda proceder de manera segura y expedita.
- El propietario de la residencia firma un Acuerdo de Relevó de Responsabilidad para indemnizar al gerente de construcción y al administrador del Programa de cualquier pérdida o lesión sufrida mientras habitaba la propiedad durante la construcción o reparación.

### 13.6 Requisitos sobre trabajos de reparación e implementación

Los siguientes son criterios generales para la implementación de obras de reparación dentro del marco del Programa.

#### 13.6.1 Inspección de alcance

El Programa asegurará la fijación de precios para cada proyecto al proporcionarle al Gerente de Construcción asignado la evaluación detallada de daños para cualquier hogar. El Contratista de Construcción deberá revisar el alcance del trabajo como se detalla en la evaluación de daños y confirmar en el lugar la razonabilidad y la integridad de dicho alcance del trabajo. El Gerente de Construcción y el personal del Programa realizarán una inspección de alcance de la casa. La inspección de alcance servirá para asegurar que todas las partes estén de acuerdo con el alcance del trabajo y cualquier modificación requerida antes de que se entreguen las Órdenes de Trabajo al Gerente de Construcción. El Gerente de Construcción, antes de la inspección de alcance, deberá tener disponible el Registro de Evaluación Ambiental (ERR, por sus siglas en inglés) de la casa (incluyendo el estudio de asbesto y los resultados de la inspección de pintura a base de plomo). Cualquier trabajo de remoción de riesgos requerido por el ERR deberá incluirse en el ámbito de trabajo. El Programa proveerá el costo total de los trabajos de reparación basados en los precios unitarios del Programa incluidos en cada contrato de Gerente de Construcción firmado con Vivienda.

Una vez que todas las partes estén de acuerdo con el alcance del trabajo, el Programa proporcionará los costos totales de reparación al Gerente de Construcción basado en los precios unitarios del Programa incluidos en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. El Programa proveerá los costos de reparación mediante una Orden de Trabajo emitida al Gerente de Construcción.

La Orden de Trabajo establecerá lo siguiente:

Contenido de la Orden de Trabajo	Descripción
Descripción de los trabajos de reparación de residencias afectadas por los huracanes Irma y/o María	La descripción de los trabajos de reparación a realizar fue acordada por el participante, el personal del Programa y el Gerente de Construcción. La descripción de los trabajos de reparación debe incluir cualquier demolición selectiva y cualquier trabajo de remoción de riesgos requerido para la propiedad. Todos los trabajos de demolición, remoción de riesgos y reparación selectiva se realizarán mediante la lista de precios unitarios del Programa incluidos en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. El Gerente de Construcción no puede realizar ningún trabajo fuera del ámbito de trabajo aprobado sin autorización previa por medio de una Orden de Cambio a la Orden de Trabajo.

Contenido de la Orden de Trabajo	Descripción
Plazo para la culminación del trabajo	El término de tiempo permitido para que el Gerente de Construcción complete los trabajos de diseño, permisos, remoción de riesgos, demolición selectiva y reparación a la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María. El término de tiempo para completar todo el trabajo asociado a los huracanes Irma y/o María se incluirá en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. Se puede permitir un término de tiempo adicional a través de la emisión de una Orden de Cambio a la Orden de Trabajo debidamente ejecutada. El Gerente de Construcción debe demostrar la existencia de condiciones extraordinarias que justifiquen cualquier tiempo adicional para ser otorgado por medio de una Orden de Cambio. El incumplimiento del plazo establecido puede resultar en la aplicación de daños líquidos al Gerente de Construcción.

Los Gerentes de Construcción deben realizar el trabajo de acuerdo con los códigos, reglamentos y requisitos de permisos a nivel federal, estatal y local. El trabajo debe ser de calidad, siempre garantizando el cumplimiento de los estándares de construcción. Al finalizar los trabajos de reparación, el Gerente de Construcción solicitará una inspección por parte del Programa. Consulte la sección sobre inspecciones por etapas para obtener más detalles sobre los requisitos de inspección.

### 13.7 Requisitos de implementación para trabajos de reconstrucción

Los siguientes son criterios generales para la implementación del trabajo de reconstrucción bajo el Programa.

#### 13.7.1 Inspección de alcance

El alcance de la reconstrucción se confirmará durante la conferencia previa a la construcción que realizará el participante, el personal del Programa, el Gerente de Construcción y un representante municipal (si corresponde). Al participante se le presentarán los planos de "casa modelo" y una representación en tres (3) dimensiones de ellos. El participante deberá elegir qué fachada, desde el mínimo de tres (3) opciones disponibles, se implementará para el proyecto. El participante también deberá elegir entre otras opciones disponibles para las terminaciones, como las combinaciones de colores.

Después de la conferencia previa a la construcción, el Gerente de Construcción y el personal del Programa realizarán una inspección sobre el estado actual de la residencia del participante para garantizar que todas las partes estén de acuerdo con la descripción del trabajo para demolición, cualquier actividad previa a la demolición, para incluir la remoción de artículos personales, y cualquier modificación requerida antes de que se expida una Orden de Trabajo al Gerente de Construcción. Para una

inspección de este tipo, el Gerente de Construcción debe haber revisado la ERR de la casa (incluyendo el estudio de asbesto y los resultados de la inspección de pintura a base de plomo). Los resultados del ERR y cualquier requisito de remoción de riesgos se incorporarán en la descripción del trabajo para la demolición. El Programa proporcionará el costo total de la demolición y cualquier trabajo de remoción de riesgos basado en los precios unitarios del Programa que serán incluidos en cada contrato firmado entre Vivienda y el contratista.

### 13.7.2 Requisitos sobre órdenes de trabajo

Una vez que todas las partes se pongan de acuerdo con la descripción del trabajo para la demolición y reconstrucción, el Programa proveerá los costos totales de demolición, remoción de riesgos y reconstrucción al Gerente de Construcción. El Programa proveerá la descripción del trabajo aprobado mediante una Orden de Trabajo emitida al contratista.

La Orden de Trabajo establecerá lo siguiente:

Contenido de la Orden de Trabajo	Descripción
Descripción del trabajo de demolición y remoción de riesgos en la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María	La descripción del trabajo para la demolición y cualquier trabajo de remoción de riesgos de la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María que se acordó entre el Gerente de Construcción y el personal del Programa durante la inspección para la cotización. La descripción del trabajo debe definir si hay actividades de remoción de riesgos a realizar antes de la demolición. El trabajo de demolición y remoción de riesgos se realizará utilizando la lista de precios unitarios del Programa incluidos en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. El Gerente de Construcción no puede realizar ningún trabajo fuera del ámbito de trabajo aprobado sin autorización previa por medio de una Orden de Cambio a la Orden de Trabajo.

Contenido de la Orden de Trabajo	Descripción
Descripción del alcance del trabajo de Construcción de la "casa modelo"	La "casa modelo" se construirá en el lugar como reemplazo por la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María, incluyendo las opciones de diseño seleccionadas por el propietario durante la conferencia previa a la construcción. También puede incluir cualquier acomodo razonable cuando aplique. El alcance y los costos de la "casa modelo" están preestablecidos en los procesos de propuestas realizados por Vivienda. El Gerente de Construcción no puede realizar ningún trabajo fuera del ámbito de trabajo aprobado sin autorización previa por medio de una Orden de Cambio a la Orden de Trabajo.
Descripción del lugar del trabajo	La descripción del lugar de trabajo que no sea parte de la estructura física de la "casa modelo", ni parte del trabajo de demolición y remoción de riesgos de la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María. Este trabajo normalmente incluirá la nivelación, excavación, caminos de acceso, aceras y otras facilidades. El costo de los trabajos en ese lugar se determinará utilizando los precios unitarios del Programa incluidos en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. El Gerente de Construcción no puede realizar ningún trabajo fuera del ámbito de trabajo aprobado sin autorización previa mediante una Orden de Cambio a la Orden de Trabajo.
Plazo para culminar el trabajo	El término de tiempo permitido para que el Gerente de Construcción complete todos los trabajos de diseño, permisos, remoción de riesgos y demolición de la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María, así como el término de tiempo permitido para que el Gerente de Construcción complete todos los trabajos de diseño, permisos, lugar y construcción de la "Casa modelo" para reemplazar la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María en el lugar. El término de tiempo para completar todo el trabajo se incluirá en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. Se puede permitir un tiempo adicional mediante la emisión de una Orden de Cambio a la Orden de Trabajo correctamente ejecutada. El Gerente de Construcción debe demostrar la existencia de condiciones extraordinarias que justifiquen cualquier tiempo adicional para ser otorgado por medio de una Orden de Cambio. El incumplimiento del plazo establecido puede resultar en la aplicación de daños líquidos al Gerente de Construcción.

Los Gerentes de Construcción deben realizar el trabajo de acuerdo con el código, los reglamentos y los requisitos de permisos a nivel federal, estatal y local. El trabajo debe ser uno de calidad, siempre asegurando el cumplimiento de los estándares de

construcción. Durante la implementación de todas las etapas de reconstrucción, el Gerente de Construcción deberá solicitar inspecciones de progreso predeterminados del trabajo completado. Consulte la sección sobre inspecciones de progreso para obtener más detalles sobre los requisitos de inspección.

### 13.8 Reubicación

Los siguientes son criterios generales para la implementación del trabajo de reubicación con la compra de una casa existente bajo el Programa.

#### 13.8.1 Inspección de alcance

Inmediatamente después de la selección del participante y la aprobación del Programa de la residencia que se comprará, el Gerente de Construcción y el personal del Programa asignados realizarán una inspección de alcance de demolición de la casa afectada por los huracanes Irma y/o María del participante. El propósito de la inspección de alcance es asegurar que todas las partes estén de acuerdo con la descripción del trabajo para demolición y cualquier modificación antes de que se emita una Orden de Trabajo al Contratista. El Programa proveerá el costo total de la demolición y cualquier trabajo de remoción de riesgos basado en los precios unitarios del Programa incluidos en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. El Gerente de Construcción antes de la inspección de alcance deberá tener disponible el ERR de la residencia (incluyendo el estudio de asbesto y los resultados de la inspección de pintura a base de plomo). Cualquier trabajo de remoción de riesgos requerido por el ERR deberá incluirse en la descripción del trabajo de demolición.

Si se requieren reparaciones a una residencia adquirida a través del Programa, el personal del Programa y el Gerente de Construcción también deberán realizar una inspección del alcance de la reparación de la residencia adquirida. Durante la inspección del alcance, el Gerente de Construcción y el personal del Programa acordarán las reparaciones que se implementarán en la residencia adquirida. El Programa proveerá los costos totales de reparación para el alcance de la reparación del trabajo basado en los precios unitarios del Programa incluidos en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda.

#### 13.8.2 Requisitos: Órdenes de trabajo

Después de que todas las partes acuerden cuál será el alcance del trabajo, tanto para la demolición como para las reparaciones de la residencia adquirida, si aplica, el Programa proveerá los costos totales de demolición y reparación al Gerente de Construcción. El Programa proveerá los trabajos aprobados por medio de una Orden de Trabajo emitida al Gerente de Construcción.

La Orden de Trabajo establecerá lo siguiente:

Contenido de la Orden de Trabajo	Descripción
Descripción del trabajo de demolición y remoción de riesgos en el hogar afectado por los huracanes Irma y/o María	La descripción del trabajo para la demolición y cualquier actividad de trabajo de remoción de riesgos en la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María que se acordó entre el Gerente de Construcción y el personal del Programa durante la inspección del alcance. La descripción del trabajo debe definir si hay actividades de reducción a realizar antes de la demolición. El trabajo de demolición y remoción de riesgos se realizará utilizando los precios unitarios del Programa incluidos en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. El Gerente de Construcción no puede realizar ningún trabajo fuera del ámbito de trabajo aprobado sin autorización previa mediante una Orden de Cambio a la Orden de Trabajo.
Descripción del trabajo sobre la reparación de la residencia adquirida	La descripción del trabajo de reparaciones que se realizará en la residencia adquirida que fue acordado por el personal del Programa y el Gerente de Construcción. El alcance de la reparación del trabajo debe incluir la propiedad. Todos los trabajos selectivos de demolición, remoción de riesgos y reparación se realizarán mediante la demolición selectiva y cualquier trabajo de remoción de riesgos requerido utilizando la lista de precios. El Gerente de Construcción no puede realizar ningún trabajo fuera del ámbito de trabajo aprobado sin autorización previa por medio de una Orden de Cambio a la Orden de Trabajo.
Plazo para culminar el trabajo	El término de tiempo permitido para que el Gerente de Construcción complete los trabajos de diseño, permisos, remoción de riesgos y demolición de la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María, así como el término de tiempo permitido para que el Gerente de Construcción complete el diseño, permisos, remoción de riesgos, demolición selectiva y trabajos de reparación en la casa de reemplazo adquirida. El término de tiempo para completar todo el trabajo se incluirá en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. Se puede permitir un tiempo adicional a través de la emisión de una Orden de Cambio a la Orden de Trabajo debidamente ejecutada. El Gerente de Construcción debe demostrar la existencia de condiciones extraordinarias que justifiquen cualquier término de tiempo adicional para ser otorgado por medio de una Orden de Cambio. El incumplimiento del plazo establecido puede resultar en la aplicación de daños líquidos al Gerente de Construcción.

Los Gerentes de Construcción deben realizar el trabajo de acuerdo con el código, los reglamentos y los requisitos de permisos a nivel federal, estatal y local. El trabajo también

debe llevarse a cabo de una manera de mano de obra, siempre garantizando el cumplimiento de los estándares de calidad. Durante la implementación de todas las etapas de reconstrucción, el gerente de construcción deberá solicitar inspecciones en segmentos o etapas predeterminadas del trabajo completado. Consulte la Sección 13.11 sobre inspecciones de hitos para obtener más detalles sobre los requisitos de inspección.

### 13.9 Reubicación – Requisitos de implementación para la Compra de solar vacío y para Construcción de Viviendas Nuevas

Los siguientes son criterios generales para la implementación del trabajo de reubicación con la compra de un terreno vacante y la construcción de una nueva residencia.

#### 13.9.1 Inspección de alcance

Inmediatamente después de la selección del participante y la aprobación del Programa del solar vacío que se comprará, el Gerente de Construcción y el personal del Programa asignados realizarán una inspección del alcance de demolición de la casa actual del participante. El propósito de la inspección del alcance es asegurar que todas las partes estén de acuerdo con el alcance del trabajo para la demolición y cualquier modificación antes de que se emita una Orden de Trabajo al Gerente de Construcción. El Programa proveerá el costo total del trabajo de demolición según los precios unitarios del Programa incluidos en cada contrato de Gerente de Construcción firmado con Vivienda. El Gerente de Construcción, antes de la inspección del alcance, deberá tener disponible el ERR de la residencia (incluyendo el estudio de asbesto y los resultados de la inspección de pintura a base de plomo). Cualquier trabajo de remoción de riesgos requerido por el ERR deberá incluirse en el alcance del trabajo de demolición.

El alcance de la construcción de residencias nuevas se confirmará durante una conferencia previa a la construcción que llevará a cabo el participante, el personal del Programa, los contratistas y un representante municipal (si aplica). Al solicitante se le presentarán los planos de la "casa modelo" y una representación en tres (3) dimensiones de esta. El participante deberá elegir qué fachada, a partir del mínimo de tres (3) opciones disponibles, se implementará para el proyecto. El participante también deberá elegir entre otras opciones disponibles para las terminaciones, tales como las combinaciones de colores. El personal del Programa y el Gerente de Construcción también realizarán una visita al solar vacío para que el Gerente de Construcción pueda tomar las medidas necesarias del lote para el diseño final y la adaptación de la "casa modelo".

#### 13.9.2 Requisitos y Orden de trabajo

Después de que todas las partes estén de acuerdo con el alcance del trabajo para la demolición de la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María y la construcción de la nueva residencia en el terreno vacante, el Programa sufragará el costo total de la demolición y la construcción de la vivienda de reemplazo a ser pagado al Gerente de

Construcción. El Programa indicará los trabajos aprobados por medio de una Orden de Trabajo emitida al Gerente de Construcción.

La Orden de Trabajo establecerá lo siguiente:

Contenido de la Orden de Trabajo	Descripción
Descripción del trabajo de demolición y remoción de riesgos en el hogar afectado por los huracanes Irma y/o María	La descripción del trabajo para la demolición y cualquier trabajo de remoción de riesgos de la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María que se acordó entre el Gerente de Construcción y el personal del Programa durante la inspección del alcance. El trabajo de demolición y remoción de riesgos se realizará utilizando los precios unitarios del Programa incluidos en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. El Gerente de Construcción no puede realizar ningún trabajo fuera del ámbito de trabajo aprobado sin autorización previa por medio de una Orden de Cambio a la Orden de Trabajo.
Descripción del trabajo de construcción de la "Casa modelo"	La descripción del trabajo de la "casa modelo" que se construirá como reemplazo de la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María en el solar vacío adquirido, incluyendo las opciones de diseño seleccionadas por el propietario durante la conferencia previa a la construcción. También puede incluir cualquier acomodo razonable cuando aplica. El alcance y los costos de las "casas modelo" están preestablecidos en los procesos de propuestas realizados por Vivienda. El Gerente de Construcción no puede realizar ningún trabajo fuera del ámbito de trabajo aprobado sin autorización previa por medio de una Orden de Cambio a la Orden de Trabajo.
Descripción del lugar del trabajo	La descripción para cualquier trabajo en el lugar que no sea parte de la estructura física de la "casa modelo", ni parte del trabajo de demolición y remoción de riesgos de la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María. Este trabajo normalmente incluirá la nivelación, excavación, caminos de acceso, aceras y otras facilidades. El costo del trabajo en el lugar se determinará utilizando los precios unitarios del Programa incluidos en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. El Gerente de Construcción no puede realizar ningún trabajo fuera del ámbito de trabajo aprobado sin autorización previa por medio de una Orden de Cambio a la Orden de Trabajo.

Contenido de la Orden de Trabajo	Descripción
Plazo para completar el trabajo	El término de tiempo permitido para que el Gerente de Construcción complete el diseño, los permisos, la remoción de riesgos y las demoliciones en la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María, así como el término de tiempo permitido para que el Gerente de Construcción complete el diseño, los permisos, el trabajo en el lugar y la construcción de la "casa modelo" para reemplazar la residencia afectada por los huracanes Irma y/o María. El término de tiempo para completar todo el trabajo se incluirá en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. Se puede permitir un término de tiempo adicional a través de la emisión de una Orden de Cambio a la Orden de Trabajo debidamente ejecutada. El Gerente de Construcción debe demostrar la existencia de condiciones extraordinarias que justifiquen cualquier término de tiempo adicional para ser otorgado por medio de una Orden de Cambio. El incumplimiento del plazo establecido puede resultar en la aplicación de daños liquidados al Gerente de Construcción.

Los Gerentes de Construcción deben realizar el trabajo de acuerdo con el código, los reglamentos y los requisitos de permisos a nivel federal, estatal y local. El trabajo debe ser uno de calidad, siempre garantizando el cumplimiento de los estándares de construcción. Durante la implementación de todos los trabajos, el Gerente de Construcción deberá solicitar inspecciones sobre los progresos en el trabajo predeterminados. Consulte la sección sobre Inspecciones de progreso para obtener más detalles sobre los requisitos de inspección.

### 13.10 Órdenes de Cambio

No se realizará ningún trabajo adicional al trabajo aprobado en las Órdenes de Trabajo emitidas a los Gerentes de Construcción hasta que se emita una orden de cambio debidamente aprobada, independientemente de si el cambio se relaciona a costo. Las órdenes de cambio deben ser solicitadas y preparadas por el Gerente de Construcción y, si es necesario, aprobadas por el personal del Programa. Cualquier trabajo adicional realizado por los Gerentes de Construcción sin la aprobación apropiada del Programa se considerará trabajo no autorizado realizado por el Gerente de Construcción. El Programa no emitirá ningún pago por trabajos no autorizados.

Las órdenes de cambio presentadas por los Gerentes de Construcción para su aprobación deben establecer el tipo de trabajo y el alcance que se agregará o eliminará de la Orden de Trabajo, el término de tiempo adicional (si aplica) requerido para el trabajo, una justificación de por qué es necesario el trabajo y evidencia de

cualquier condición identificada que haya resultado en la solicitud de la Orden de Cambio.

Los participantes no pueden solicitar órdenes de cambio a menos que un cambio imprevisto en la composición del hogar o las circunstancias requieran modificaciones de accesibilidad. No se considerarán las órdenes de cambio solicitadas por los participantes salvo para modificaciones de accesibilidad. Los cambios solicitados por el propietario de la residencia para la accesibilidad se evaluarán caso a caso y deben estar justificados por la evidencia de la necesidad, proporcionada por el propietario.

### 13.11 Inspecciones de progreso

A lo largo de los procesos de demolición, remoción de riesgos, reparación, reconstrucción y nueva construcción que se implementarán en el marco del Programa, se requerirán inspecciones del progreso en el trabajo realizado. Las inspecciones de progreso sirven para: (1) evaluar el progreso de los Gerentes de Construcción, (2) confirmar que los códigos de construcción locales y los estándares del Programa se han cumplido satisfactoriamente, y (3) confirmar que se han cumplido todos los requisitos de los contratos y las Órdenes de Trabajo a satisfacción de todas las partes.

Durante el desarrollo de los diferentes proyectos, los Gerentes de Construcción deberán solicitar inspecciones de progreso periódicamente. Las inspecciones de progreso son momentos en los que se completan componentes importantes y significativos de la demolición, remoción de riesgos, reparación, reconstrucción o nueva construcción. Las inspecciones de progreso también tienen el propósito de respaldar los pagos por progreso a los Gerentes de Construcción. No se emitirá ningún pago de progreso a los Gerentes de Construcción sin la ejecución adecuada, a satisfacción del Programa.

Todas las inspecciones de progreso sobre demolición, remoción de riesgos, reparación, reconstrucción y nuevas obras de construcción serán realizadas por ingenieros o arquitectos profesionales con licencia en Puerto Rico.

#### 13.11.1 Inspecciones de obras de las Adjudicaciones de reparación

Para las adjudicaciones de trabajos de reparación emitidos conforme al Programa, se realizarán dos (2) Inspecciones de progreso. No obstante, al Gerente de Construcción se le emitirá un pago único al completar todo el trabajo. El término de tiempo para las inspecciones de progreso de los trabajos de reparación y los requisitos para la solicitud de tales inspecciones son los siguientes:

Progreso	Pago acumulado	Plazo para la solicitud de la inspección de progreso
Trabajo substancialmente completado	Ninguno	<p>La inspección se solicitará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalizar substancialmente todo el trabajo aprobado según la Orden de Trabajo y las órdenes de cambio subsiguientes, si las hubiera, emitidas para el proyecto.</li> </ul> <p>La inspección y las obras deberán ser aprobadas si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se encontró que el trabajo se ha completado substancialmente.</li> <li>• Se ha cumplido con todos los requisitos de los códigos y reglamentos federales, estatales y locales.</li> <li>• Se encontró que el trabajo se ha realizado y de acuerdo con los estándares de calidad del Programa.</li> </ul> <p>Esta inspección de progreso dará como resultado una lista de deficiencias menores, si las hubiera, encontradas durante la inspección de progreso.</p>
Inspección final	100% del valor de la Orden de Trabajo	<p>La inspección se solicitará al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Corregir todos los elementos de la lista de deficiencias por el Gerente de Construcción.</li> </ul> <p>La inspección y las obras deberán ser aprobadas si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Gerente de Construcción determinó que todos los elementos identificados en la lista de deficiencias emitidas se corrigieron a los estándares de calidad del Programa.</li> <li>• Todos los permisos han sido cerrados con las agencias correspondientes por el Gerente de Construcción.</li> <li>• Si aplica, el Gerente de Construcción ha obtenido un permiso de uso para el hogar.</li> <li>• El propietario acepta el trabajo.</li> </ul>

### 13.11.2 Inspecciones de obras de las Adjudicaciones de reconstrucción

Se realizarán cuatro (4) inspecciones de progreso para las adjudicaciones de reconstrucción emitidas conforme al Programa. Al Gerente de Construcción se le emitirán cuatro (4) pagos por el progreso de las obras. El tiempo para las inspecciones de progreso para trabajos de reconstrucción y los requisitos para la solicitud de tales inspecciones son los siguientes:

Progreso	Pago Acumulado	Plazo para la solicitud de la inspección de progreso
Cimiento	Hasta el 25% del valor de la Orden de Trabajo menos el 10% para el retenido	<p>La inspección se solicitará al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Completar todo el trabajo de demolición y remoción de riesgos para el proyecto según lo establecido en la Orden de Trabajo.</li> <li>• Haber cumplido con todos los permisos ambientales y de otro tipo para el cierre de las obras de demolición y remoción de riesgos.</li> <li>• Completar el movimiento de la tierra y nivelación necesaria para los cimientos y la losa a nivel.</li> <li>• Finalizar la colocación de varillas de refuerzo para los cimientos del hogar y antes de que se produzca el vertido de hormigón.</li> </ul> <p>La inspección y las obras deberán ser aprobadas si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Todo el trabajo mencionado anteriormente se ha completado sustancialmente.</li> <li>• Se ha cumplido con todos los requisitos de los códigos y reglamentos federales, estatales y locales.</li> <li>• Se ha encontrado que el trabajo se ha realizado y de acuerdo con los estándares de calidad del Programa.</li> </ul>
Estructura	Hasta el 60% del valor de la Orden de Trabajo menos el 10% para el retenido	<p>La inspección se solicitará al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Completar todas las instalaciones eléctricas y de plomería requeridas para la residencia.</li> <li>• Montaje de todas las paredes y aberturas para la residencia.</li> <li>• Montaje de toda la estructura del techo de la residencia.</li> </ul> <p>La inspección y las obras deberán ser aprobadas si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Todo el trabajo mencionado anteriormente se ha completado sustancialmente.</li> <li>• Se ha cumplido con todos los requisitos de los códigos y reglamentos federales, estatales y locales.</li> <li>• Se ha encontrado que el trabajo se ha realizado de acuerdo con los estándares de calidad del Programa.</li> </ul>

Progreso	Pago Acumulado	Plazo para la solicitud de la inspección de progreso
Terminaciones	Hasta el 100% del valor de la Orden de Trabajo menos el 10% para el retenido	<p>La inspección se solicitará al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Finalizar sustancialmente todo el trabajo emitido en virtud de la Orden de Trabajo y las órdenes de cambio subsiguientes, si corresponde, incluyendo: terminaciones, cableado, puertas, ventanas, accesorios, gabinetes, nivelación final y diseño de jardines, y cualquier otro sistema requerido para la residencia.</li> </ul> <p>La inspección y las obras deberán ser aprobadas si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se ha encontrado que el trabajo se ha completado sustancialmente.</li> <li>Se ha cumplido con todos los requisitos de los códigos y reglamentos federales, estatales y locales.</li> <li>Se ha encontrado que el trabajo se ha realizado y de acuerdo con los estándares de calidad del Programa.</li> </ul> <p>La inspección de progreso dará como resultado una lista de deficiencias menores, si las hubiera, encontradas durante la inspección de progreso.</p>
Inspección Final	100% del valor de la Orden de Trabajo (incluyendo cualquier retenido)	<p>La inspección se solicitará al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corregir todos los elementos de la lista de deficiencias por el Gerente de Construcción.</li> </ul> <p>La inspección y las obras deberán ser aprobadas si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El Gerente de Construcción determinó que todos los elementos identificados en la lista de deficiencias emitidas se corrigieron a los estándares de calidad del Programa.</li> <li>Todos los permisos han sido cerrados con las agencias correspondientes por el Gerente de Construcción.</li> <li>El Gerente de Construcción ha obtenido un permiso de uso para la residencia.</li> <li>El propietario acepta el trabajo.</li> </ul>

### 13.11.3 Inspecciones de obras de la Opción 1 de la Adjudicación de Reubicación

La Opción 1 de la Adjudicación de Reubicación incluye un máximo de dos (2) inspecciones de progreso. No obstante, al Gerente de Construcción se le emitirá un pago único al completar todo el trabajo. Las inspecciones de progreso para la reubicación con la compra de una residencia existente y los requisitos de dichas inspecciones son los siguientes:

Progreso	Pago acumulado	Plazo para la solicitud de la Inspección de progreso
<p>Obras de reparación de residencias adquiridas sustancialmente completadas</p>	<p>100% del valor de la Orden de Trabajo para la reparación en el hogar adquirido menos el 10% para el retenido</p>	<p>La inspección se solicitará al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalizar sustancialmente todo el trabajo aprobado según la Orden de Trabajo y las órdenes de cambio subsiguientes, si las hubiera, emitidas para el proyecto para reparaciones en la propiedad adquirida (si aplica).</li> </ul> <p>La inspección y las obras deberán ser aprobadas si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ha encontrado que el trabajo se ha completado sustancialmente.</li> <li>• Se han cumplido con todos los requisitos de los códigos y reglamentos federales, estatales y locales.</li> <li>• Se ha encontrado que el trabajo se ha realizado y de acuerdo con los estándares de calidad del Programa.</li> </ul> <p>Esta inspección de progreso dará como resultado una lista de deficiencias menores, si las hubiera, encontradas durante la inspección de progreso.</p>
<p>Finalización de los trabajos de demolición e inspección final de la residencia adquirida y reparada</p>	<p>100% del valor de la Orden de Trabajo para la reparación en la residencia adquirida (Incluyendo cualquier retenido) MÁS el 100% del valor de la Orden de Trabajo para la demolición de Viviendas afectadas por los huracanes Irma y/o María</p>	<p>La inspección se solicitará al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Corregir todos los artículos de la lista de deficiencias por parte del Gerente de Construcción para reparaciones en la propiedad adquirida.</li> <li>• Completar todo el trabajo de demolición y remoción de riesgos para el proyecto según lo establecido en la Orden de Trabajo.</li> <li>• Haber cumplido con todos los permisos ambientales y de otro tipo para el cierre de las obras de demolición y remoción de riesgos.</li> </ul> <p>La inspección y las obras deberán ser aprobadas si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Todo el trabajo mencionado anteriormente se ha completado sustancialmente.</li> <li>• Se ha cumplido con todos los requisitos de los códigos y reglamentos federales, estatales y locales.</li> <li>• Se ha encontrado que el trabajo se ha realizado de acuerdo con los estándares de calidad del Programa.</li> <li>• El propietario de la residencia acepta el trabajo.</li> </ul>

#### 13.11.4 Inspecciones de obras de la Opción 2 de la Adjudicación de Reubicación

La Opción 2 de la Adjudicación de Reubicación, incluye un total de cuatro (4) inspecciones de progreso. Al Gerente de Construcción se le emitirán un total de cuatro (4) pagos de progreso por el trabajo. Las inspecciones de progreso para la reubicación con una construcción de residencia de reemplazo y los requisitos de dichas inspecciones son los siguientes:

Progreso	Pago Acumulado	Plazo para la solicitud de la inspección de progreso
Cimiento	Hasta el 25% del valor de la Orden de Trabajo para la nueva construcción menos el 10% para el retenido	<p>La inspección se solicitará al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Completar el movimiento de la tierra y la nivelación necesaria para los cimientos y la losa a nivel.</li> <li>• Finalización de cimiento para la nueva residencia.</li> <li>• Finalización de la colocación de varillas de refuerzo para los cimientos del hogar y antes de que se produzca el vertido de hormigón.</li> </ul> <p>La inspección y las obras deberán ser aprobadas si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Todo el trabajo mencionado anteriormente se ha completado sustancialmente.</li> <li>• Se ha cumplido con todos los requisitos de los códigos y reglamentos federales, estatales y locales.</li> <li>• Se ha encontrado que el trabajo se ha realizado de acuerdo con los estándares de calidad del Programa.</li> </ul>
Estructura	Hasta el 60% del valor de la Orden de Trabajo para la nueva construcción menos el 10% para el retenido	<p>La inspección se solicitará al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalizar todas las instalaciones eléctricas y de plomería requeridas para la nueva residencia.</li> <li>• Montar todas las paredes y apertura para el nuevo hogar.</li> <li>• Montar de toda la estructura del techo de la nueva residencia.</li> </ul> <p>La inspección y las obras deberán ser aprobadas si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Todo el trabajo mencionado anteriormente se ha completado sustancialmente.</li> <li>• Se ha cumplido con todos los requisitos de los códigos y reglamentos federales, estatales y locales.</li> <li>• Se ha encontrado que el trabajo se ha realizado de acuerdo con los estándares de calidad del Programa.</li> </ul>

Progreso	Pago Acumulado	Plazo para la solicitud de la inspección de progreso
Terminaciones	Hasta el 100% del valor de la Orden de Trabajo para la nueva construcción menos el 10% para el retenido	<p>La inspección se solicitará al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalizar sustancialmente todo el trabajo emitido bajo la Orden de Trabajo y las órdenes de cambio subsiguientes, si aplica, incluyendo: terminaciones cableado, puertas, ventanas, accesorios, gabinetes, nivelación final y diseño del jardín, y cualquier otro sistema requerido para el hogar en la nueva residencia.</li> </ul> <p>La inspección y las obras deberán ser aprobadas si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ha encontrado que el trabajo se ha completado sustancialmente.</li> <li>• Se ha cumplido con todos los requisitos de los códigos y reglamentos federales, estatales y locales.</li> <li>• Se ha encontrado que el trabajo se ha realizado de acuerdo con los estándares de calidad del Programa.</li> </ul> <p>La inspección de progreso dará como resultado una lista de deficiencias menores, si las hubiera, encontradas durante la inspección de progreso.</p>
Finalización de las Obras de demolición y la inspección final de la nueva residencia	100% del Valor de la Orden de Trabajo para construcciones nuevas (incluyendo cualquier retenido) MÁS 100% del valor de la Orden de Trabajo para demolición y remoción de riesgos de residencias existentes	<p>La inspección se solicitará al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Corregir todos los elementos de la lista de deficiencias por parte del contratista de diseño y construcción para las reparaciones en la nueva residencia.</li> <li>• Completar todo el trabajo de demolición para el proyecto según lo establecido en la Orden de Trabajo.</li> <li>• Cumplir con todos los permisos ambientales de cierre de las obras de demolición.</li> </ul> <p>La inspección y las obras deberán ser aprobadas si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Todo el trabajo mencionado anteriormente se ha completado sustancialmente.</li> <li>• Se ha cumplido con todos los requisitos de los códigos y reglamentos federales, estatales y locales.</li> <li>• Se ha encontrado que el trabajo se ha realizado de acuerdo con los estándares de calidad del Programa.</li> <li>• El propietario de la residencia acepta el trabajo.</li> </ul>

### 13.12 Desembolsos

Los fondos se distribuyen a los Gerentes de Construcción cuando hayan enviado una factura o certificación por cada proyecto o múltiples proyectos. El personal del Programa presentará la documentación requerida. Los períodos de desembolso permitidos para cada tipo de adjudicación coincidirán con las inspecciones de progreso. Los pagos finales a los Gerentes de Construcción requerirán la aceptación del trabajo realizado por el propietario de la vivienda.

### 13.13 Garantías y querellas

Como parte de la inspección final de los trabajos de construcción del Programa R3, se les solicitará a los propietarios que acepten el alcance del trabajo completado.

Todo el trabajo realizado por los Gerentes de Construcción se garantizará de la siguiente manera:

- Los trabajos de impermeabilización de techos se garantizarán por un mínimo de diez (10) años;
- Los calentadores solares de agua estarán garantizados por un mínimo de cinco (5) años;
- Los equipos y enseres instalados se garantizarán por un mínimo de un (1) año o según lo previsto por el fabricante (el que sea mayor) y
- Todos los demás trabajos se garantizarán por un período de un (1) año.

Para los períodos de garantía establecidos anteriormente, el propietario de la residencia puede requerir que el Gerente de Construcción corrija los defectos o problemas que surjan del trabajo del Gerente de Construcción conforme al contrato. Todos los propietarios de residencias recibirán la documentación correspondiente a la garantía de la misma. Los documentos proporcionados al participante incluirán información sobre lo que está cubierto, la duración de la cobertura y cómo presentar una reclamación contra la garantía.

El Programa R3 tendrá Manejadores de Casos designados para recibir y procesar las querellas de garantía y construcción. Todos los problemas relacionados con la garantía y las reclamaciones de construcción se deben realizar por escrito y se deben registrar en el sistema de registro del Programa para su seguimiento. Se le dará un tiempo razonable para corregir el problema; sin embargo, en ningún caso dicho término de tiempo excederá las dos (2) semanas para responder. Si el Gerente de Construcción no corrige el problema, el propietario de la vivienda asistido por el Programa puede comunicarse con el Programa para obtener los recursos legales necesarios según lo establecido en el contrato del Gerente de Construcción.

## 14 Áreas inundables específicas

Los reglamentos federales prohíben financiar acciones que no sean funcionalmente dependientes, en un canal de derivación de inundaciones. Un canal de derivación de inundaciones es la parte de la zona inundable que es efectiva para encauzar el flujo,

donde el peligro de inundación es generalmente el mayor, y donde las profundidades y velocidades del agua son las más altas. El término canal de derivación de inundación que se usa aquí es consistente con los canales de derivación de inundación regulatorios identificados por FEMA. Véase 24 C.F.R. § 55.2 (b) (1) para las fuentes de datos apropiadas. Una acción funcionalmente dependiente es una acción que necesariamente debe llevarse a cabo cerca del agua; por ejemplo, una represa, puerto deportivo, instalaciones portuarias, parques costeros y muchos tipos de puentes. No se proporcionará asistencia para apoyar ciertas actividades en un canal de derivación de inundación. Estas actividades prohibidas incluyen, entre otros las siguientes:

- Estructuras destinadas a la habitación humana.
- Almacenamiento de materiales
- Sistemas de alcantarillado o pozos
- Relleno que causaría una obstrucción al flujo que no está permitido de otra manera

Si alguna parte de la "actividad del proyecto" estorba el canal de derivación de inundación, como el relleno o las bases necesarias, entonces la estructura en su totalidad se convierte en parte del canal de derivación de inundación y, por lo tanto, es inelegible para financiamiento a menos que sea una acción funcionalmente dependiente. Los estándares de desarrollo para una invasión al canal de derivación de inundación dependen de la ubicación del proyecto y de la cantidad de información proporcionada en los mapas de peligro de inundación:

Las acciones críticas no deben ser aprobadas en áreas costeras de alto peligro. Las acciones no críticas se pueden aprobar en un área costera de alto riesgo solo si la acción propuesta es:

- Una acción funcionalmente dependiente;
- Construcción existente (reparaciones y mejoras); o
- Reconstrucción después de la destrucción causada por el desastre.

Una acción que consiste en una construcción o reconstrucción existente después de la destrucción causada por un desastre debe cumplir con ciertos estándares de diseño. Ver 24 C.F.R. § 55.1 (c) (3).

## 15 Seguro contra inundaciones

La Sección 582 de la disposición Federal conocida como el "National Flood Insurance Reform Act of 1994", según enmendada, *supra*, dispone la asistencia prohibida en caso de desastres causados por inundaciones en ciertas circunstancias. En general, establece que no se puede utilizar ninguna asistencia federal de socorro disponible en un área de desastres causados por inundaciones para hacer un pago (incluyendo cualquier asistencia de pago de préstamo) a una persona para la reparación, reemplazo o restauración por daños personales, residenciales, o propiedad comercial si esa persona en algún momento ha recibido asistencia federal para desastres causados

por inundaciones que estuvo condicionada a que la persona haya obtenido primero el seguro contra inundaciones conforme a la ley federal aplicable y, posteriormente, no haya obtenido ni mantenido el seguro contra inundaciones como lo exige la ley federal aplicable a dichos bienes y cuyo ingreso familiar combinado es mayor del ciento veinte por ciento (120%) AMI o la media nacional. Esto significa que un administrador de fondos CDBG-DR no puede proporcionar asistencia por desastre para la reparación, reemplazo o restauración a una persona que no haya cumplido con estos requisitos.

La Sección 582, *supra*, también implica una responsabilidad para una agencia administradora que recibe fondos CDBG-DR o que designa fondos CDBG anualmente para la recuperación en caso de desastre. Esa responsabilidad es informar a los propietarios que reciben asistencia por desastre que provoca el requerimiento de la compra de un seguro de inundación, que tienen la obligación legal de notificar a cualquier persona a quien le transfieran la propiedad el requisito de obtener y mantener un seguro contra inundaciones, y que el propietario que realiza la transferencia puede ser responsable si él o ella no lo hacen.

Esta sección también prohíbe el uso de la asistencia federal por desastre para hacer un pago (incluyendo cualquier de asistencia de pago de préstamo) a una persona para "reparación, reemplazo o restauración" por daños a cualquier propiedad personal, residencial o comercial si esa persona en cualquier momento ha recibido asistencia federal por desastres causados por inundaciones que estuvo condicionada a que la persona haya obtenido primero el seguro contra inundaciones conforme a la ley federal aplicable y, posteriormente, la persona no haya obtenido y mantenido el seguro contra inundaciones como lo exige la ley federal aplicable en dicha propiedad. El Programa no puede proporcionar asistencia por desastre para la reparación, reemplazo o restauración de una propiedad a una persona que no haya cumplido con este requisito.

El requisito de mantener un seguro contra inundaciones se aplicará durante la vida útil de la propiedad, independientemente del traspaso de titularidad de dicha propiedad. Consulte la Sección 102 de la disposición Federal conocida el "Flood Disaster Protection Act of 1973", según enmendada, 42 U.S.C. § 4012a.

## **16 Retiro Voluntario**

Un participante puede solicitar retirarse del Programa en cualquier momento antes de que comience la construcción. Para retirarse, el participante notificará al Manejador de Caso su deseo de retirarse del Programa, quien proveerá una Notificación de Retiro Voluntario al participante. Así también los participantes pueden retirarse del Programa utilizando un método electrónico. Una vez culminado el proceso de retiro voluntario, se enviará una Notificación de Confirmación de Retiro al participante y el estado de la solicitud se actualizará a "Retirado". Si el participante presenta su solicitud de Retiro Voluntario luego de haberse iniciado la construcción, el participante será notificado de que su solicitud de Retiro Voluntario fue denegada.

## 17 Solicitantes que no responden

El Programa hará intentos razonables para contactar a los participantes para calendarizar reuniones, recopilar documentación u obtener otra información necesaria. Si el Programa realiza cinco (5) intentos consecutivos infructuosos de contactar a un participante sin respuesta por su parte, se le enviará una Notificación de Ausencia de Respuesta. Los intentos de contacto deben realizarse utilizando diferentes métodos de comunicación y en diferentes momentos del día/semana. La notificación de Ausencia de Respuesta proporcionará información de contacto para el Programa, le informará al participante de los próximos pasos en el proceso de solicitud y le notificará que debe comunicarse con el Programa dentro de los **atorce (14) días** a partir de la fecha de la notificación. Si el participante no se comunica con el Programa dentro de los **atorce (14) días** otorgados, la solicitud se cerrará.

Del mismo modo, después de que el Programa realice tres (3) intentos fallidos de recopilar la documentación que haga falta, los participantes recibirán una Notificación de Documentos que Faltan. Esta notificación informa a los participantes de qué documentos están pendientes y le indica que se comunique con el Programa sobre los documentos que faltan dentro de los **atorce (14) días**. Si el participante no se comunica con el Programa dentro del período de **atorce (14) días** puede resultar en el cierre de la solicitud por no responder.

## 18 Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa

Los participantes del Programa R3 podrán oponerse a cualquier determinación basada en la política del Programa. Sin embargo, no se podrá impugnar un requisito estatutario federal.

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

### 18.1 Solicitud de Reconsideración al Programa R3

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

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

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

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

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

## 18.2 Revisión Administrativa

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

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

Luego de completado el proceso de Revisión Administrativa, si el participante aún está en desacuerdo con cualquier determinación **final** de una petición de Revisión Administrativa notificada por Vivienda, podrá someter un recurso de Revisión Judicial

ante el Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico dentro de **treinta (30) días** de haber sido notificado de la determinación. Véase la Ley 201-2003, según enmendada, conocida como la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003, 4 LPRA § 24 *et seq.*, y la Sección 4.2 de la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRA § 9672.

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

## 19 Cierre de solicitud

Una vez finalizados todos los trabajos de demolición, reparación, reconstrucción o nueva construcción, las solicitudes del Programa se cerrarán. Este proceso comenzará asegurándose de que todo el trabajo realizado haya sido aceptado por el participante y que todo se haya realizado de conformidad con los requisitos del Programa R3. La aceptación del trabajo por parte del propietario deberá establecerse durante la inspección final del trabajo realizado. El personal del Programa R3 realizará una revisión completa del expediente de solicitud para asegurarse de que esté presente toda la documentación necesaria y para asegurar que el caso esté listo para el cierre.

Los requisitos generales para el cierre son los siguientes:

- Toda la documentación de elegibilidad, daños y duplicidad de beneficios cumple con todos los requisitos de esta política y es suficiente para justificar la participación en el Programa.
- Todos los formularios del Programa requeridos durante todo el proceso de solicitud han sido debidamente completados y ejecutados por las partes correspondientes, que pueden incluir: personal del Programa, el Gerente de Construcción y el participante.
- Todos los fondos utilizados para el Programa ya sean CDBG-DR o recibidos mediante subrogación de fondos, han sido contabilizados y conciliados adecuadamente con los pagos realizados a los Gerentes de Construcción y otros.
- Todos los pagos correspondientes se han emitido a los Gerentes de Construcción, incluido de los fondos retenidos, según fuera aplicable.
- Todos los permisos requeridos para trabajos de demolición y construcción han sido debidamente completados y cerrados con las entidades gubernamentales correspondientes.
- La aceptación ambiental, si se requiere, se ha obtenido para todos los trabajos de demolición, reparación, reconstrucción o nueva construcción realizada para el participante.
- Las garantías para todos los componentes incorporados al hogar durante el proceso se entregaron correctamente al participante y la evidencia de dicha entrega se incluye en el expediente.

- Otros requisitos para el cierre según lo establecido en el contrato del Gerente de Construcción.

Se contactará al participante, al Gerente de Construcción o a toda otra persona o entidad involucrada si se requiere alguna información adicional para cerrar el caso. Una vez que todos los niveles de revisión de control de calidad hayan sido aprobados, el participante recibirá una Notificación Final del Programa R3 y su caso individual quedará totalmente cerrado.

## 20 Cumplimiento con CDBG-DR

### 20.1 Participación Ciudadana

Los comentarios de los ciudadanos sobre el Plan de Acción publicado por Vivienda, cualquier modificación sustancial al Plan de Acción, los informes de desempeño y/u otros asuntos relacionadas con la administración general de los fondos de CDBG-DR, incluyendo todos los programas financiados por esta subvención, son bienvenidos. El Plan de Participación Ciudadana está publicado como un documento independiente en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov). Para obtener más información sobre cómo ponerse en contacto con Vivienda, consulte [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov)

### 20.2 Ley de Reubicación Uniforme (URA, por sus siglas en inglés)

De acuerdo con la disposición Federal conocida como "The Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970", según enmendada (**URA**, Ley Uniforme, o Ley de Reubicación Uniforme), 42 U.S.C. § 4601 *et seq.*, y los reglamentos de implementación en todo el gobierno encontradas en 49 C.F.R. parte 24, como programas asistidos por HUD, todos los Programas de la cartera CDBG-DR de Vivienda, incluyendo el Programa R3, están sujetos a URA.

Los participantes que deban reubicarse temporariamente de su propiedad afectada por desastre por las actividades de construcción asociadas a la aceptación de una adjudicación de reparaciones o reconstrucción, incluyendo aquellas a las que se les ha provisto asistencia de reubicación provisional bajo el Programa R3 y solicitantes que han elegido reubicarse mediante una adjudicación, no serán considerados personas desplazadas (ver, 49 C.F.R § 24.2(a)(9)(ii)(E) o (H)) y como tal, no tendrán derecho a recibir los beneficios de asistencia por reubicación bajo URA. No obstante, los inquilinos u ocupantes de la propiedad podrán ser elegibles para recibir los beneficios de asistencia por reubicación.

Como condición para recibir asistencia de la Agencia, los solicitantes deben aceptar cumplir con las disposiciones de URA de Vivienda. Los solicitantes deberán divulgar a Vivienda de todos aquellos que ocupan la propiedad asistida y deberán coordinar con Vivienda los planes de construcción o reubicación para así garantizar que todos los afectados reciban las notificaciones y servicios de reubicación apropiados. Los servicios de asesoramiento de Vivienda se enfocan en asistir a los solicitantes en sus esfuerzos de cumplimiento. Para más información, véase la Guía sobre Asistencia Uniforme de

Reubicación & Plan de Relocalización y Anti-desplazamiento Residencial del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, publicada en [www.cdbg-dr.gov](http://www.cdbg-dr.gov).

### 20.3 Disposiciones jurídicas relacionadas

Esta Guía de Programa provee un marco de referencia sobre múltiples disposiciones jurídicas que le aplican al Programa de R3. No obstante, pudieran existir otras leyes o reglamentos que también sean aplicables y no fueron incluidas. De ser así, ello no impide que el Programa las haga valer, o que el solicitante reciba los servicios provistos por el Programa, según sea el caso. Además, Vivienda podrá promulgar, o haber promulgado, reglamentos que atiendan cómo aplica alguna u otra de las disposiciones jurídicas mencionadas en esta Guía de Programa.

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

### 20.4 Guías Intersectoriales

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

## 21 Supervisión del Programa

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

## 22 Cláusula de Separabilidad

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

**FIN DE LAS GUÍAS.**

### **Formulario de Solicitud de Reconsideración al Programa R3**

Los participantes del Programa R3 podrán solicitar reconsideración cuando crean que haya un error en la determinación de elegibilidad del Programa, la adjudicación del Programa, algún incumplimiento con los estándares de construcción u otras quejas. El participante deberá presentar su reconsideración por escrito, vía correo electrónico o regular, dentro de los **veinte (20) días** posteriores a la notificación de la determinación, tal como se describe en la misma.

Se recomienda a los participantes que presenten una Solicitud de Reconsideración al Programa que proporcionen hechos o circunstancias individuales, así como documentos que apoyen y justifiquen la presentación de la reconsideración. En el proceso de la Solicitud de Reconsideración al Programa, el Programa R3 solamente evaluará hechos e información que se encuentren en el expediente del participante, a menos que éste someta nueva documentación. Queda a discreción del Programa R3 aceptar o rechazar nueva documentación basada en su relevancia a la Solicitud de Reconsideración al Programa.

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

Para someter una solicitud de reconsideración, debe completar el formulario que aparece en la página siguiente y enviarlo a su Manejador de Casos electrónicamente o por correo. Tenga presente que la fecha del matasellos de las solicitudes de reconsideración enviadas por correo debe estar dentro del período de **veinte (20) días** de la determinación.

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

