



# 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.*

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

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

<b>NÚMERO DE VERSIÓN</b>	<b>FECHA</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN</b>
1	14 de junio de 2019	Traducción de la versión original en inglés.
2	10 de julio de 2019	Secciones 12.1, 14 y 21
3	30 de julio de 2019	Secciones 5, 6.5, 7, 9, 11.1, 12.4, 12.4.9, 12.6, y 20-22
4	12 de agosto de 2019	Secciones 7, 14 y 21-25
5	21 de noviembre de 2019	Se realizaron numerosas enmiendas al documento. Para su conveniencia, todas están marcadas en color gris.
6	9 de junio de 2020	Se realizaron numerosas enmiendas al documento. Para su conveniencia, todas están marcadas en color gris.
7	15 de junio de 2020	Sección 5.3, igualmente marcada en color gris. Se mantuvieron marcados todos los cambios de la versión 6.
8	17 de septiembre de 2020	Secciones 3, 5, 6.2, 6.6, 11, 12.3, 12.4, 13.1, 13.3, 13.4, 14.4, 14.9, 14.12, 19, 21, 22, 23, 24 (y subsecciones). Enmiendas relacionadas a las secciones de Reconsideración Basada en el Programa; Ley de Vivienda Justa y Disposiciones Generales.  Para su conveniencia, todas están marcadas en color gris.
9	29 de marzo de 2021	Secciones 13.4, 13.6, 17 y 18. Para su conveniencia, los cambios están marcados en color gris.

## Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b> .....	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Objetivo Nacional</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Descripción del Programa R3</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Usos elegibles de los fondos</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Admisión al Programa R3</b> .....	<b>11</b>
5.1	Evidencia de identidad .....	13
5.2	Evidencia de Ciudadanía estadounidense.....	13
5.3	Prioridades del Programa.....	15
5.3.1	Periodo de Prioridad .....	15
5.3.2	Priorización de Solicitantes Vulnerables .....	16
<b>6</b>	<b>Elegibilidad para el Programa R3</b> .....	<b>17</b>
6.1	Tipos de residencias .....	18
6.2	Evidencia de Titularidad .....	19
6.2.1	Métodos alternos para evidenciar titularidad .....	19
6.3	Evidencia de residencia principal .....	21
6.4	Evidencia de daños .....	23
6.5	Verificación de ingresos y tamaño del hogar .....	23
6.5.1	Tamaño del hogar .....	24
6.5.2	Cálculo del ingreso familiar .....	24
6.5.3	Verificación de ingresos: Documentación requerida.....	25
6.6	Cubierta de seguro .....	25
6.6.1	Incumplimiento con la Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones (NFIRA, por sus siglas en inglés) .....	26
6.7	Determinación preliminar de elegibilidad .....	26
<b>7</b>	<b>Duplicidad de Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés)</b> .....	<b>27</b>
7.1	Asistencia considerada como duplicidad de beneficios.....	27
7.1.1	Asistencia Individual de FEMA (FEMA IA) .....	28
7.1.2	Préstamos de la Administración de pequeños negocios (SBA) .....	28
7.1.3	Préstamos SBA que han sido rechazados.....	28
7.1.4	Préstamos SBA que han sido cancelados .....	29

7.1.5 Programa Nacional de Seguros contra Inundación (FEMA NFIP) .....	29
7.1.6 Seguro privado .....	29
7.1.7 Aumento en el costo de cumplimiento (ICC) .....	30
7.1.8 Otros fondos.....	30
7.2 Excepciones a la duplicidad de beneficios .....	30
7.2.1 Fondos para un propósito distinto .....	30
7.2.2 Tu Hogar Renace o FEMA STEP .....	31
7.2.3 Utilización de fondos para un propósito elegible distinto .....	31
7.2.4 Fondos no disponibles.....	31
7.2.5 Préstamos privados.....	32
7.2.6 Otros activos o líneas de crédito .....	32
7.3 Exceso de duplicidad de beneficios (DOB) .....	32
<b>8 Tasaciones.....</b>	<b>33</b>
<b>9 Evaluación de daños.....</b>	<b>33</b>
9.1 Trabajo en un lugar (WIP, por sus siglas en inglés) .....	36
9.2 Reconstrucción iniciada por un participante (AIR, por sus siglas en inglés) .....	36
9.2.1 Construcción Formal.....	37
9.2.2 Construcción Informal.....	37
<b>10 Cambio de circunstancia y daños exacerbados.....</b>	<b>38</b>
<b>11 Revisión ambiental.....</b>	<b>39</b>
11.1 Nivel de revisión ambiental.....	41
11.1.1 Actividades exentas.....	41
11.1.2 Actividades categóricamente excluidas.....	41
11.1.3 Actividades que requieren una evaluación ambiental.....	42
11.2 Revisión ambiental escalonada.....	43
11.3 Evaluación sobre riesgo de plomo .....	44
11.4 Muestreo de asbesto .....	46
<b>12 Distintas adjudicaciones del Programa .....</b>	<b>47</b>
12.1 Adjudicación para la Reparación.....	47
12.2 Adjudicación para la Reconstrucción.....	49
12.3 Adjudicación para la Reubicación .....	50
12.4 Unidades de Vivienda Adjuntas (AHUS, por sus siglas en inglés).....	51
12.4.1 Consideraciones de adjudicación para unidades de vivienda adjuntas .....	51

12.4.2	Unidad de vivienda adjunta fuera de la llanura aluvial con titularidad Individual (OF/SO, por sus siglas en inglés) .....	54
12.4.3	Estructura de viviendas adjunta dentro de la llanura aluvial con titularidad individual (WF/SO, por sus siglas en inglés) .....	55
12.4.4	Estructura de vivienda adjunta dentro o fuera de la llanura aluvial con titularidad múltiple (WF/MO, OF/MO por sus siglas en inglés) .....	56
12.5	Tamaño y excepciones para la unidad bajo reconstrucción y relocalización .....	57
12.6	Estándares de construcción ecológica .....	60
12.7	Acomodo razonable .....	61
12.8	Adjudicación máxima.....	62
<b>13</b>	<b>Adjudicaciones y requisitos.....</b>	<b>62</b>
13.1	Requisitos de titularidad y período de ocupación.....	62
13.2	Conferencia de Pre-adjudicación .....	64
13.3	Requisitos para la Adjudicación Reparación o reconstrucción.....	65
13.3.1	Asuntos relacionados con el permiso de construcción .....	65
13.4	Requisitos para la adjudicación de Reubicación .....	66
13.4.1	Gravámenes .....	67
13.4.2	Asuntos relacionados con el título de propiedad.....	67
13.4.3	Adquisición voluntaria de propiedades afectadas por los huracanes .....	68
13.4.4	Tasación de la propiedad afectada por los huracanes .....	69
13.4.5	Demolición y mantenimiento de la propiedad damnificada .....	69
13.4.6	Asesoría sobre vivienda - Educación para propietarios .....	69
13.4.7	Opciones sobre reubicación .....	70
13.4.8	Opción 1 de Reubicación: Compra de una vivienda existente.....	71
13.4.9	Opción 2 de Reubicación: Compra de solar vacío y construcción .....	72
13.4.10	Apoyo de reubicación.....	72
13.4.11	Cierre de transacción inmueble .....	73
13.5	Subrogación de fondos .....	74
13.5.1	Rembolso/Recobro.....	75
13.6	Reubicación Opcional.....	75
<b>14</b>	<b>Reparaciones y trabajos de construcción del Programa .....</b>	<b>77</b>
14.1	Gerentes de Construcción (CM, por sus siglas en inglés) .....	77
14.2	Asignaciones de Gerentes en Construcción.....	77
14.3	Cumplimiento con Códigos, Reglamentos y Permisos.....	79
14.4	Razonabilidad de Costo .....	80

14.5 Rentabilidad del Costo .....	81
14.6 Propietarios que habiten la propiedad durante la construcción .....	81
14.7 Requisitos sobre trabajos de reparación e implementación .....	83
14.7.1 Inspección de alcance .....	83
14.8 Requisitos de implementación para trabajos de reconstrucción.....	84
14.8.1 Inspección de alcance .....	84
14.8.2 Requisitos sobre órdenes de trabajo.....	85
14.9 Reubicación – Requisitos de implementación para la compra de viviendas existentes ....	87
14.9.1 Inspección de alcance .....	87
14.9.2 Requisitos: Órdenes de trabajo .....	87
14.10 Reubicación – Requisitos de implementación para la Compra de solar vacío y para Construcción de Viviendas Nuevas .....	88
14.10.1 Inspección de alcance .....	88
14.10.2 Requisitos y Orden de trabajo .....	89
14.11 Ordenes de Cambio .....	90
14.12 Inspecciones de progreso.....	91
14.12.1 Inspecciones de obras de las Adjudicaciones de reparación .....	91
14.12.2 Inspecciones de obras de las adjudicaciones de reconstrucción.....	93
14.12.3 Inspecciones de obras de la Opción 1 de la Adjudicación de Reubicación .....	95
14.12.4 Inspecciones de obras de la Opción 2 de la Adjudicación de Reubicación .....	96
14.13 Desembolsos .....	98
14.14 Garantías y querellas.....	98
<b>15 Áreas Especiales de Riesgo a Inundación .....</b>	<b>98</b>
<b>16 Seguro contra inundaciones.....</b>	<b>100</b>
<b>17 Retiro Voluntario.....</b>	<b>101</b>
<b>18 Solicitantes que no responden .....</b>	<b>101</b>
<b>19 Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa .....</b>	<b>102</b>
19.1 Solicitud de Reconsideración al Programa R3.....	102
19.2 Solicitud de Revisión Administrativa .....	103
<b>20 Cierre de solicitud .....</b>	<b>104</b>
<b>21 Ley de Reubicación Uniforme (URA, por sus siglas en inglés) .....</b>	<b>105</b>
<b>22 Ley de Equidad de Vivienda y promoción afirmativa de la equidad de vivienda...106</b>	
<b>23 Disposiciones Generales.....</b>	<b>106</b>
23.1 Alcance de las Guías del Programa .....	106

23.2 Enmiendas a las Guías del Programa .....	107
23.3 Zonas de Desastre .....	107
23.4 Prórrogas o Extensión de Términos.....	107
23.5 Cómputo de Términos.....	108
23.6 Notificaciones por Escrito .....	108
23.7 Conflictos de Interés .....	108
23.8 Participación Ciudadana.....	110
23.9 Quejas de Ciudadanos.....	110
23.10 Fraude, Desperdicio, Abuso o Malversación de Fondos .....	111
23.11 Leyes y Reglamentos Relacionados.....	113
23.12 Guías Intersectoriales .....	113
<b>24 Supervisión del Programa .....</b>	<b>113</b>
<b>25 Cláusula de Separabilidad .....</b>	<b>113</b>



## 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 afectadas por los huracanes, se les extenderá una oferta de adquisición voluntaria en conjunto con un vale de reubicación para la compra de una vivienda existente de reemplazo, o asistencia para

---

<sup>1</sup> Estos límites cambian anualmente. Véase: <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>.

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 maximizar 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 nuestra página en inglés y español en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/r3/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/r3/>.
2. Visitando un centro del Programa R3.

3. Descargando la aplicación móvil de CDBG-DR a través de Google Play Store.<sup>2</sup>
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 en español se encuentra en inglés y español en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/r3/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/r3/>. 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. Las Guías Intersectoriales y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/>.

Como parte de la solicitud del Programa, la persona deberá firmar una Declaración de Reconocimiento y Consentimiento. Mediante la misma, el solicitante reconoce y consiente a lo siguiente:

- se 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;
- se les autorizará a representantes del Programa a que accedan a la propiedad afectada por los huracanes, según sea necesario, para llevar a cabo las inspecciones necesarias del Programa;
- el solicitante cooperará con el Programa a los efectos de no interrumpir con el trabajo a realizarse ni con las inspecciones, entre otros aspectos;

---

<sup>2</sup> La versión 1-4 de estas guías mencionaba que también se podría acceder al Apple App Store.

- se le confiere a Vivienda sus derechos de subrogación para recuperar fondos a los cuales pudiera tener derecho por daños a la propiedad causados por los huracanes; entre otros.

### 5.1 Evidencia de identidad

Como parte del proceso de solicitud al Programa, las personas que soliciten y los integrantes del hogar 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 Nacimiento; o
- Certificado de Naturalización o Tarjeta de Residencia Permanente.

Los Certificados de Nacimiento se utilizarán únicamente para demostrar la identidad de los integrantes del hogar. Las personas que soliciten tendrán que presentar una identificación con foto.

### 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.

<b>Estatus</b>	<b>Definición</b>
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.

<b>Estatus</b>	<b>Definición</b>
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 co-solicitante.

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 Prioridades del Programa

### 5.3.1 Periodo de Prioridad

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

- 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 co jefe 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 co jefe de familia para que se le pueda dar prioridad.
- Solicitantes con daños significativos a la propiedad: si, al momento de la solicitud, la vivienda del Solicitante aún está considerablemente afectada, con un techo azul<sup>3</sup> o totalmente destruida, el Solicitante puede calificar para el periodo de prioridad. El Programa R3 utilizará datos obtenidos por terceros<sup>4</sup> y/o documentación provista por el Solicitante para verificar los daños significativos a la propiedad, para propósitos de darle prioridad.
  - En 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 el/los daños significativos. La auto-certificación y las fotografías de apoyo están sujetas a la aprobación del Programa R3.

Los solicitantes con prioridad que presentaron todos los documentos requeridos para la revisión de elegibilidad durante este período de **noventa (90) días**, fueron revisados para determinar su elegibilidad antes de revisar la elegibilidad de los solicitantes que no tenían prioridad.

La prioridad otorgada a las personas de edad avanzada, personas con impedimentos o personas con daños significativos a su propiedad no impidió que aquéllos que no formaban parte de los solicitantes con prioridad presentaran su solicitud durante los primeros **noventa (90) días**. Los solicitantes que no gozaban de prioridad pudieron solicitar y presentar la documentación requerida para la revisión de elegibilidad,

<sup>3</sup> Techo azul incluye cualquier propiedad que haya perdido el techo, ya sea total o parcialmente.

<sup>4</sup> Los datos obtenidos de terceros pueden incluir datos obtenidos de FEMA, municipios y otras agencias estatales para verificar daños.



durante el período de prioridad. Las revisiones de elegibilidad de las solicitudes que no tenían prioridad, pero que sometieron toda la documentación requerida durante el periodo de prioridad, fueron revisadas para determinar su elegibilidad luego de que se hubiesen revisado las solicitudes con prioridad o luego de finalizado el período de prioridad, lo que ocurrió primero.

### 5.3.2 Priorización de Solicitantes Vulnerables

A pesar de que el Periodo de Prioridad original proveyó una secuencia al orden en el cual las solicitudes debían ser revisadas en términos de la elegibilidad, Vivienda entiende que la priorización está justificada, de igual forma, en fases subsecuentes del Programa para asegurar que los Solicitantes con múltiples vulnerabilidades sean beneficiados en su totalidad por el Programa, ya sea en la reconstrucción o reparación total de su propiedad afectada por el/los huracán/es o la reubicación voluntaria y exitosa de la unidad familiar del Solicitante.

A tales efectos, el Programa extenderá la priorización de los solicitantes vulnerables a través de todos los procesos del programa. **La priorización de los Solicitantes vulnerables será efectiva a partir de la aprobación y publicación de la Versión 7 de estas Guías.** Las solicitudes estarán agrupadas en uno de los siguientes Grupos Prioritarios:

- **Grupo Prioritario 01:** Solicitudes que cumplan con un solicitante de edad avanzada, con impedimentos o discapacidades y daños significativos a la propiedad.<sup>5</sup> Las tres (3) condiciones tienen que cumplirse para que una Solicitud sea considerada bajo este Grupo Prioritario.
- **Grupo Prioritario 02:** Solicitudes que cumplan con **(a)** un solicitante de edad avanzada **y** que su propiedad tenga daños significativos; o **(b)** un solicitante con impedimentos o discapacidades **y** que su propiedad tenga daños significativos, según se definen en la sección sobre Periodos de Prioridad. Si cualquiera de las dos (2) condiciones se cumple, la Solicitud será considerada bajo este Grupo Prioritario.
- **Grupo Prioritario 03:** Solicitudes que únicamente cumplen con la definición de daño significativo a la propiedad, según se establece en la sección sobre Periodos de Prioridad de estas Guías. Si se cumple con esta condición, la Solicitud será considerada bajo este Grupo Prioritario.
- **Grupo Prioritario 04:** Solicitudes que cumplan con las definiciones de solicitante de edad avanzada y/o solicitante con impedimentos o discapacidades, según

---

<sup>5</sup> Note que, para la priorización durante las revisiones de admisión, elegibilidad, evaluación de daños, tasaciones sobre el valor de la propiedad, y/o revisiones ambientales, el daño significativo será determinado y verificado basado en los criterios establecidos en la sección sobre Periodos de Prioridad. Si, durante la evaluación de daños de la propiedad afectada por los huracanes, se determina que un Solicitante que alegó tener un techo azul o que su residencia estaba totalmente destruida, en realidad **no** tiene un techo azul ni su casa está totalmente destruida, la solicitud será enmendada para que refleje que el Solicitante **no** tiene el techo azul ni su casa se encuentra totalmente destruida. Asimismo, si la evaluación de daños revela que un Solicitante que no se había identificado previamente como que tuviese un techo azul o que su propiedad estuviese totalmente destruida **está, en efecto, con un techo azul o es una propiedad totalmente destruida**, el Solicitante deberá ser identificado como que tiene un techo azul o una propiedad totalmente destruida.



se establece en la sección sobre Periodos de Prioridad. Si cualquiera de las condiciones, ya sea el solicitante de edad avanzada o el solicitante con impedimentos o discapacidades, se cumple, la solicitud será considerada bajo este Grupo Prioritario.

- **Grupo No-Prioritario:** Solicitudes que no cumplen con ninguna de las definiciones de los Grupos Prioritarios aquí establecidos.

El Programa intentará cumplir con las prioridades por etapas. A las solicitudes del **Grupo Prioritario 01** que estén en cierta etapa se les dará la oportunidad de ser atendidas antes que a una solicitud del **Grupo Prioritario 02** que se encuentre en esa misma etapa y así, sucesivamente. La oportunidad de priorizar solicitudes será aplicada a todas las etapas del Programa, comenzado con la admisión y finalizando con la adjudicación de fondos. Todas las revisiones de admisión, elegibilidad, evaluación de daños, tasaciones sobre el valor de la propiedad, revisiones ambientales, alcances y adjudicaciones (incluyendo cualquier revisión de control de calidad y las aprobaciones hechas por Vivienda), serán priorizadas y serán atendidas primero, en el orden del Grupo Prioritario al que correspondan y luego, en el orden en que dicha solicitud particular se mueva de una etapa del proceso a otra. Lo anterior no impedirá que las solicitudes no-prioritarias sean atendidas bajo cierta etapa del proceso, si se le proveyó la oportunidad de ser atendida en un grupo prioritario más alto y no se pudo atender en esa etapa.

## 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 gastos administrativos y otros costos relacionados a 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 el/los huracán/es, 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 el/los huracán/es;
- El/la solicitante debe ser el dueño/a de la estructura impactada por el/los huracán/es, en el momento del/los huracán/es 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.<sup>6</sup> Las unidades unifamiliares pueden incluir las siguientes, sin limitarse a éstas:

- Casa dúplex;
- Unidades de viviendas prefabricadas o *manufactured home unit* (**MHU**, por sus siglas en inglés);
- Estructuras residenciales separadas, independientes, construidas de madera, varillas o de concreto.
- Unidades agregadas<sup>7</sup>.

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.

---

<sup>6</sup> Documento provisto por HUD en inglés, 4000.1: FHA Single Family Housing Policy Handbook: [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh](https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh)

<sup>7</sup> El programa evaluará todos los criterios de elegibilidad basados en la relación de cada solicitud y la unidad de vivienda, según definida por la Oficina del Censo de EE.UU en su página provista, en inglés, <https://www.census.gov/housing/hvs/definitions.pdf>. Esto incluye el cálculo del ingreso de los ocupantes de la unidad de vivienda para la cual se haya recibido una solicitud.

Dado que los criterios de elegibilidad tanto para el solicitante, la propiedad, unidades elegibles, en unidades de viviendas adjunta o *attached housing unit structure* (AHUS, por sus siglas en inglés), son aquellas unidades que sostuvieron daños debido a el/los huracán/es y son propiedad y ocupados como residencia principal por un solicitante elegible del Programa R3. Unidades de vivienda individuales en AHUS, que no cumplen con todos los criterios de elegibilidad, no son elegibles para asistencia bajo el Programa R3, aun cuando la unidad sea propiedad de un solicitante elegible bajo el Programa R3.

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 podrá verificar 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) de la Junta de Planificación, 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 (los) dueño(s) de la propiedad con el fin de obtener un permiso de construcción.<sup>8</sup>

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
- Certificación de Título del Departamento de la Vivienda
- Sentencia o Resolución de un Tribunal
  - Ésta deberá especificar que el Tribunal la otorgó al solicitante el dominio sobre la propiedad en cuestión y ordenó a que se inscribiera en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

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

El Programa también podrá permitir métodos alternos para documentar la propiedad, incluyendo un proceso de certificación. 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 Certificación de Titularidad que incluya el periodo de tiempo que la persona solicitante haya vivido en la propiedad afectada por el desastre y una

---

<sup>8</sup> El anterior Reglamento Núm. 7951 del 30 de noviembre de 2010, conocido como el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, incluye esencialmente el mismo lenguaje.

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 Certificación de Titularidad 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 por el/los huracán/es hubiese fallecido después del 20 de septiembre de 2017, el (los) heredero(s) pudiera(n) cumplir con los requisitos de titularidad siempre y cuando, el (los) heredero(s) pueda(n) proveer evidencia de su herencia y un y un Certificado de Defunción para el propietario fallecido.<sup>9</sup>
- 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;

---

<sup>9</sup> Según se menciona, hay maneras para cumplir con los requisitos de titularidad. Sin embargo, el/los heredero/s tendrá/n que cumplir con todos los criterios de elegibilidad para cualificar.

- 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 un Certificado de Titularidad para cumplir con el requisito de evidencia de titularidad sobre la propiedad serán referidos al Programa de Autorización de Títulos de Propiedad.** Para obtener más información, consulte las Guías del Programa de Autorización de Títulos publicadas en inglés y en español en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/download/title-clearance-program-2/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/download/programa-de-autorizacion-de-titulos-2/>.

### 6.3 Evidencia de residencia principal

En el momento del/los huracán/es, 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 del/los huracán/nes 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/los huracán/es 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 del/los huracán/nes);
- Certificación emitida al solicitante que indique que el servicio público estuvo activo en la dirección de la propiedad afectada;

- 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)<sup>10</sup>;
- Exención para una granja verificada a través de registros de impuestos a la propiedad<sup>11</sup> (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 o cosolicitante, la fecha correspondiente que demuestre la residencia en el momento del/los huracán/es 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 y la titularidad:

- 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 del/los huracán/es 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 del/los huracán/es 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

---

<sup>10</sup> La versión 1-4 de estas guías mencionaba que se podría usar la Tarjeta electoral.

<sup>11</sup> Ver Ley Núm. 195-2011, según enmendada, conocida como Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar, 31 LPRA sec. 1858 et seq.

médica en el momento del/los huracán/es pueden ser elegibles para el Programa.

- Los participantes y/o propietarios de viviendas que fueron encarcelados y que eran confinados en el momento del/los huracán/es pueden ser elegibles para el Programa.
- Si el propietario o el ocupante en el momento del/los huracán/es 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.
- En los casos en los que el participante fallece luego de una determinación de elegibilidad, pero anterior a la firma del acuerdo de subvención, el participante/heredero/s deberá demostrar que él/ella/s es el titular de la propiedad y deberá someter los documentos demostrando que él/ella/s utilizaron la propiedad afectada por el/los huracán/es **como residencia principal durante el/los huracán/es** para recibir asistencia. El cálculo de ingreso será revisado para reflejar el cambio de tamaño e ingreso (si aplica). Referido al Programa de Autorización de Títulos podría ser necesario para remover cualquier asunto de titularidad relacionado a la herencia.

#### 6.4 Evidencia de daños

Los participantes deben demostrar que el daño o la destrucción de la propiedad fue el resultado directo del/los huracán/es 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/los huracán/es o que al momento del desastre su residencia principal era la propiedad afectada por el/los huracán/es.

#### 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>12</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

---

<sup>12</sup> <https://www.irs.gov/e-file-providers/definition-of-adjusted-gross-income>



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.

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

#### 6.6.1 Incumplimiento con la Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones (NFIRA, por sus siglas en inglés)

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 o a lo largo de cualquier otra fase del proceso del Programa R3, 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 de parte de cualquier otra fuente federal, estatal, local u otra, y así 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.

La guía sobre duplicidad de beneficios dispuesta en el Registro Federal Vol. 84, Núm. 119 (20 de junio de 2019), 84 FR 28836, sustituye la guía de duplicidad de beneficios publicada en el Registro Federal Vol. 76, Núm. 221 (16 de noviembre de 2011), 76 FR 71060, para los fondos CDBG-DR recibidos en respuesta a los desastres declarados entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2021. En ese sentido, la política sobre duplicidad de beneficios establecida en estas guías está basada en lo dispuesto en 84 FR 28836.

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

Para el cálculo de duplicidad de beneficios, el Programa R3 considera lo siguiente: (1) asistencia total disponible para el solicitante; (2) asistencia que no es considerada duplicada; y (3) las necesidades no satisfechas del solicitante. El total de la duplicidad de beneficios se calcula restando la asistencia no duplicada del total de la asistencia recibida. Bajo la ley federal, cualquier duplicidad de beneficios debe ser deducida de la asistencia provista por el Programa. Las siguientes son fuentes de asistencia económica que pudieron haber sido otorgadas a los participantes.

### 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 Préstamos de la 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 Préstamos SBA que han sido rechazados

Los préstamos rechazados son préstamos ofrecidos por un prestamista y rechazados por el solicitante, es decir, que el solicitante nunca firmó los documentos del préstamo para recibir los desembolsos. La asignación suplementaria de los fondos CDBG-DR para los desastres de 2017 provee que los administradores de fondos “no tomarán en consideración ni reducirán la cantidad de asistencia provista a cualquier solicitante, si dicho participante solicitó y se le aprobó, pero declinó asistencia de la Administración de Pequeños Negocios (SBA, por sus siglas en inglés), relacionada a los desastres que ocurrieron en 2014, 2015, 2016 y 2017.”<sup>13</sup> Los préstamos subsidiados que hayan sido rechazados, incluyendo los préstamos de la SBA, no serán incluidos como parte del cálculo de DOB.<sup>14</sup>

El Programa R3 intentará verificar las cantidades de los préstamos rechazados, utilizando la información de la SBA de terceras personas. Si no se logra verificar, a través de la

---

<sup>13</sup> 84 FR 28836, 28842.

<sup>14</sup> Id.

información de la SBA, si el solicitante aceptó o declinó el préstamo, este aún podrá ser excluido del cálculo de DOB si el solicitante provee una certificación escrita en la que establezca que no aceptó el préstamo subsidiado.

#### 7.1.4 Préstamos SBA que han sido cancelados

Los préstamos cancelados son préstamos ofrecidos por un prestamista y aceptados por un solicitante pero que, por varias razones, toda o una porción del préstamo no fue desembolsada y ya no está disponible para el solicitante. Los préstamos cancelados de la SBA pueden ser excluidos del cálculo de DOB, si es posible documentar que la porción que no fue desembolsada está cancelada o ya no está disponible para el solicitante.<sup>15</sup>

Para documentar que un préstamo de la SBA está cancelado, el solicitante debe proveer uno de los siguientes: comunicación escrita del prestamista que confirme que el préstamo está cancelado y ya no está disponible para el solicitante; o, un acuerdo legal entre Vivienda y el solicitante que indique que el periodo de disponibilidad del préstamo ha transcurrido y que el solicitante acuerda no tomar ninguna acción para reinstalar el préstamo o retirar cualquier cantidad del préstamo que no fue desembolsada.

Además, Vivienda deberá notificar a la SBA que el solicitante ha aceptado no tomar ninguna acción para reinstalar el préstamo o retirar alguna otra cantidad.

#### 7.1.5 Programa Nacional de Seguros contra Inundación (FEMA NFIP)

Los pagos por pérdidas en viviendas aseguradas por las pólizas de seguro del NFIP serán deducidos de la cantidad de asistencia a ser adjudicada. 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.

#### 7.1.6 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

---

<sup>15</sup> Id.

por terceros solo ocurrirá si el solicitante certifica que se presentó una reclamación y no puede proporcionar un resumen de la reclamación.

#### 7.1.7 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.

#### 7.1.8 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 o el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE.UU. (**USACE**, por sus siglas en inglés), 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. 84, Núm. 119 (20 de junio de 2019), 84 FR 28836, 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. 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 **deberán 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.

Los fondos recibidos para propósitos diferentes que aquellos de asistencia ofrecidos bajo el Programa R3 serán excluidos para efectos de determinar de duplicidad de beneficios.

### 7.2.2 Tu Hogar Renace o FEMA STEP

La asistencia recibida de Tu Hogar Renace (**FEMA STEP**, por sus siglas en inglés), es para reparaciones temporeras. La asistencia utilizada para otros gastos de rehabilitación bajo Tu Hogar Renace, que constituyan un propósito distinto, puede ser excluida. El Programa R3 está autorizado a completar el trabajo necesario para culminar la rehabilitación o reconstrucción permanente del hogar, aún si el hogar recibió asistencia de Tu Hogar Renace.

### 7.2.3 Utilización de fondos para un propósito elegible distinto

Los fondos recibidos para un mismo propósito, según provee el Programa R3 para fondos, pero que sean utilizados por el participante 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 (i.e. rehabilitación de una vivienda) que los fondos de recuperación de desastres CDBG-DR habrán sido utilizados por el participante para un uso 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.

### 7.2.4 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 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.

### 7.2.5 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. Los préstamos privados son aquellos que no son provistos ni garantizados por una entidad gubernamental y, por tanto, requieren que el solicitante pague la cantidad total del préstamo bajo los términos típicos de préstamos comerciales. Dado que los préstamos privados no se otorgan en un programa gubernamental, no es necesario que se les considere como asistencia potencialmente duplicada.

### 7.2.6 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 deberán determinar y documentar 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 deberá exponer lo siguiente:

- El costo total detallado que se ha estimado para las reparaciones requeridas para llevar a la casa a sus condiciones previas a el/los huracán/es 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 se compone de precios de Xactimate® y líneas de artículos de trabajo adicionales que Vivienda puede actualizar periódicamente.

### **9.1 Trabajo en un lugar (WIP, por sus siglas en inglés)**

En el momento de la evaluación de los daños, a veces se descubre que los titulares han comenzado a reparar o reconstruir sus hogares. Durante la evaluación de los daños, un estimado de trabajo en el lugar (**WIP**, por sus siglas en inglés) se desarrolla y se documenta por el Inspector de Daños para utilizar en el análisis de la duplicidad de beneficios (**DOB**, por sus siglas en inglés) el cual compara toda la asistencia (federal y no-federal) recibida para los mismos propósitos como los fondos CDBG-DR vs. valor WIP y para asegurar el cálculo certero del porcentaje de mejora sustancial.<sup>16</sup>

La cantidad de trabajo en un lugar particular varía extensamente desde reparaciones menores completadas en un hogar, tales como el remplazo de puertas y ventanas, a instancias donde los participantes han demolido completamente una propiedad afectada por el/los huracán/es y el/la/s participante/s ha/n iniciado la reconstrucción (Applicant Initiated Repair **AIR**, por sus siglas en inglés) de su nuevo hogar. El trabajo en un lugar particular que sea menos que aquél iniciado por el solicitante será considerado durante la evaluación de daños y al buscar programas de construcción auspiciadas por el programa. Los trabajos menores en un lugar particular que no cumplen los estándares del programa podrían reemplazarse por el Programa. Por su parte, aquel trabajo iniciado por el solicitante es un subconjunto de todo el trabajo en un lugar y se discute en detalle en las siguientes secciones. El trabajo en un lugar particular no se utiliza para proyectar el valor al completar las labores ni para capturar el valor del trabajo pendiente de completar en un proyecto de construcción.

### **9.2 Reconstrucción iniciada por un participante (AIR, por sus siglas en inglés)**

En algunas instancias, se descubre que los participantes han demolido la propiedad afectada por el/los huracán/es y han comenzado la reconstrucción de su propiedad previo a la intervención del programa. Generalmente, el trabajo iniciado por el solicitante se ha completado utilizando alguno de los siguientes formatos: construcción informal o construcción formal.

---

<sup>16</sup> Según resumido bajo la sección de Duplicidad de Beneficios en estas guías, bienes personales o las líneas de crédito no serán considerados como duplicidad de beneficios.

### 9.2.1 Construcción Formal

La construcción formal es aquella construcción que cumple con los procesos de permisos e inspección requeridos según las entidades y agencias de construcción gubernamentales y donde se establece que el trabajo que se lleva a cabo cumple con los requisitos de construcción bajo los códigos federales, estatales y locales aplicables. La documentación adecuada incluye, pero no se limita a los planos aprobados según la oficina de permisos local, también los correspondientes permisos de construcción con las debidas inspecciones de labores.

El Programa podrá completar la construcción inconclusa del trabajo iniciado por el solicitante que se encuentra fuera de la llanura aluvial que se realizó utilizando métodos de construcción formales. Aquel trabajo iniciado por el solicitante que haya sido formalmente construido, con un costo estimado de completado de menos de \$60,000 podrán ser completados en su lugar. Viviendas en donde el iniciado por el solicitante haya sido formalmente construido y que esté fuera de la llanura aluvial con un costo mayor de \$60,000 serán evaluadas caso a caso para razonabilidad de costo, efectividad de costo y factibilidad de la construcción. El Programa podrá financiar la terminación de la construcción hasta que se otorgue la determinación de relocalización.

### 9.2.2 Construcción Informal

Típicamente, las propiedades construidas de manera informal carecen de planos de construcción diseñados y aprobados por ingenieros, jurisdicción local, permisos aplicables o inspecciones de progreso por lo que podrían ser menos seguras que aquellas construidas siguiendo los códigos de construcción y reglamentos de zona y uso aplicables.

El trabajo iniciado por el solicitante que se llevó a cabo utilizando métodos de construcción informal no serán completados por el Programa. Esto debido a que la construcción informal de hogares in permisos no cumple con la documentación requerida para asegurar que la labor que se ha completado cumple según los códigos de construcción federales, estatales y locales aplicables, por lo que el Programa es incapaz de asegurar que una propiedad parcialmente mediante construcción informal cumplirá con los requisitos de los fondos CDBG-DR bajo el Programa de R3 o que el hogar, por último, será seguro para ser ocupado. Además, puede que el Programa no logre obtener un certificado de ocupación, registro de la propiedad y/o registro de condiciones restrictivas, de ser necesario.

Los participantes elegibles en donde los trabajos iniciados por éste fueron de manera informal, serán otorgados una determinación de reconstrucción de lugar o determinación de relocalización, dependiendo de si la vivienda está localizada dentro o fuera de la llanura aluvial. Si la propiedad del participante está localizada dentro de la llanura aluvial, a este se le ofrecerá una determinación de relocalización consistente con las políticas del programa para relocalización. Si la propiedad no está localizada

dentro de la llanura aluvial de 100 años, el trabajo iniciado por el solicitante será demolido y una vivienda modelo a tono con el programa será reconstruida en su lugar.

## 10 Cambio de circunstancia y daños exacerbados

En la medida en que los daños que resulten de el/los huracán/es son exacerbados por circunstancias fuera del control del participante antes de la reparación o de la reconstrucción de la propiedad afectada por el/los huracán/es sea completada, según el Registro Federal, Vol. 84, Núm. 119 (20 de junio de 2019), 84 FR 28836, el Programa R3 podrá financiar la reparación o la reconstrucción de la propiedad afectada.<sup>17</sup>

La recuperación a largo plazo de un desastre natural es un proceso, pero los daños del participante se calculan de tiempo en tiempo. Como resultado, un cambio subsiguiente en las circunstancias del participante puede afectar las necesidades no satisfechas (daños) que un participante tiene. Ejemplos de algunas circunstancias fuera del control del participante incluyen, pero no se limitan a: desastres subsiguientes, vandalismo, o fuego.<sup>18</sup>

Por ejemplo, si la propiedad de un participante fue afectada por el/los huracán/es un terremoto subsiguiente o cualquier otro desastre natural que exacerbe los daños originales antes que las reparaciones causadas por el/los huracán/es pudieran ser completadas, el Programa R3 podría completar la rehabilitación o reconstrucción y atender las necesidades existentes no satisfechas.

Sin embargo, el Programa R3 no puede proveer ayuda para actividades que: (1) atienden necesidades que surgen de otro desastre que no sean el/los huracán/es; o (2) atender una necesidad que ha sido satisfecha en su totalidad.<sup>19</sup> Por ejemplo, si una propiedad no fue afectada por el/los huracán/es, pero más adelante sufre daños por un terremoto o un desastre natural subsiguiente, el Programa R3 no puede proveer ayuda para reparar o reconstruir la propiedad.

Según establecen los criterios de elegibilidad del Programa R3, todos los participantes del Programa R3 deben haber sostenido daños debido a el/los huracán/es para recibir

---

<sup>17</sup> Véase 84 FR 28836 en inglés <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2019-06-20/pdf/2019-13147.pdf>

<sup>18</sup> Véase sección IV.E. *Reassess Unmet Need When Necessary* of the 84 FR 28836

[...].

Un cambio subsiguiente en las circunstancias del participante podría afectar. A subsequent change in an applicant's circumstances can affect that applicant's remaining unmet need, meaning the need that was not met by CDBG-DR and other sources of assistance. Oftentimes, unmet need does not become apparent until after CDBG-DR assistance has been provided. Examples may include: A subsequent disaster that causes further damage to a partially rehabilitated home or business; an increase in the cost of construction materials; vandalism; contractor fraud; or theft of materials. Unmet need may also change if other resources become available to pay for costs of the activity (such as FEMA or Army Corps), and reduce the need for CDBG-DR.

To the extent that an original disaster recovery need was not fully met or was exacerbated by factors beyond the control of the applicant, the grantee may provide additional CDBG-DR funds to meet the increased unmet need. Grantees must be able to identify and document additional unmet need, for example, by completing a professional inspection to verify the revised estimate of costs to rehabilitate or reconstruct damaged property.

[...].

<sup>19</sup> Véase la Política de CDBG-DR 2019 con Guías para Administradores de Fondos en inglés <https://files.hudexchange.info/resources/documents/CDBG-DR-Policy-Guide.pdf>.

ayuda. Si los daños exacerbados imposibilitan la determinación de los daños de el/los huracán/es mediante una inspección de daños, el Programa podría utilizar documentación de terceros o conjunto de datos, según se resume bajo la sección de Evidencia de Daños de estas guías. Antes de atender reparaciones exacerbadas o necesidades de reconstrucción, el Programa R3 deberá analizar otras ayudas disponibles al participante para asegurar se evite la duplicidad de beneficios, según se describe en la sección de Duplicidad de Beneficios (DOB) de estas guías.

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

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).

### **11.1 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.

#### **11.1.1 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.

#### **11.1.2 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.

### 11.1.3 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.

## **11.2 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/(Tier 1)) y la revisión del lugar no especificado (la ubicación física exacta del proyecto no se conoce actualmente) (el Nivel 2/(Tier 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.

Los reportes de Nivel 1 del Programa R3 están disponibles en inglés y español en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/environmental/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/ambiental/>.

### **11.3 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.

#### **11.4 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 deberá hacer 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

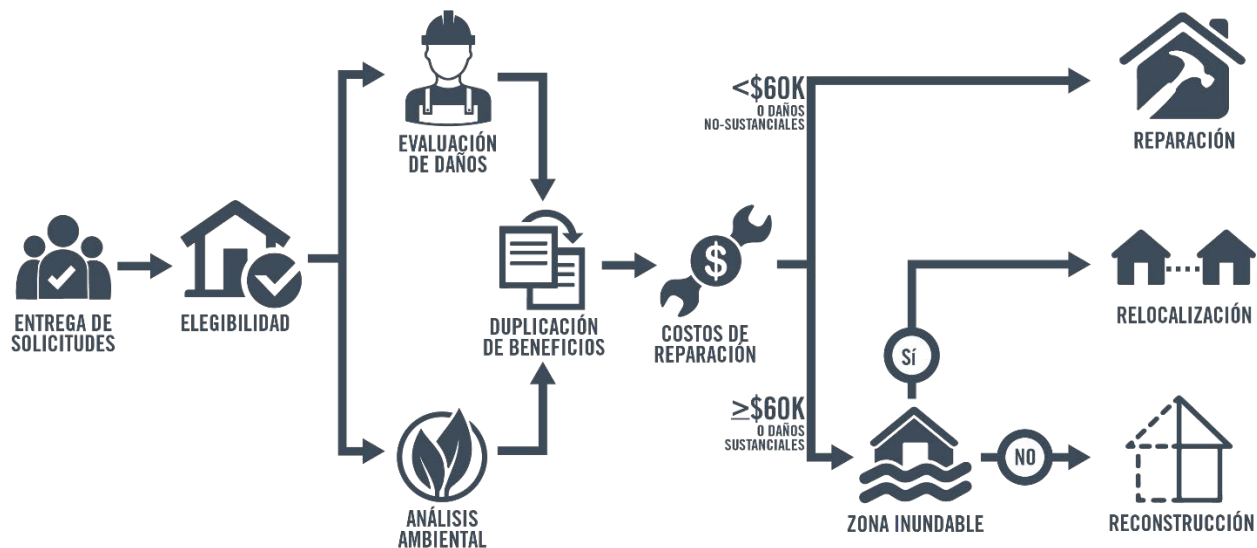
contienen asbesto durante las actividades de reparación o demolición. Las muestras de presuntos materiales que contienen asbesto deben ser procesadas o evaluadas por laboratorios acreditados para evaluar la presencia de asbesto en los materiales. La determinación del contenido de asbesto se realizará, según sea necesario, utilizando microscopía de luz polarizada, conteo de puntos y microscopía electrónica de transmisión.

## 12 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.



### 12.1 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.

## 12.2 Adjudicación para la Reconstrucción

Las casas que no están ubicadas en una llanura aluvial de cien (100) años se considerarán elegibles para un desembolso para reconstrucción de hasta \$185,000 cuando se determine 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>20</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

---

<sup>20</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.

de Construcción Verde<sup>21</sup> o el Permiso Verde<sup>22</sup> emitido por OGPe, según lo aprobado por HUD. Vea la sección de Normas de Construcción Verde de este documento.

### 12.3 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 propiedad original afectada y le otorgará al participante un crédito igual al valor tasado de la vivienda posterior a el/los huracán/es para la propiedad de reemplazo. El balance principal del acuerdo de subvención será reducido por una cantidad igual al crédito otorgado por la adquisición de la propiedad afectada por el/los huracán/es. 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, la misma deberá ser reparada por el Vendedor antes de que se lleve a cabo el cierre inmobiliario. No se les permitirá a los participantes ocupar la propiedad de reemplazo hasta se verifique que dicha propiedad cumple con todos los estándares requeridos.

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 por el/los huracán/es. El precio máximo de compra permitido por el Programa será de ciento ochenta y cinco mil dólares (\$185,000); el crédito del participante por la propiedad impactada por el/los huracán/es no aumentará el precio de compra máximo permitido más de ciento ochenta y cinco mil dólares (\$185,000).

La Escritura de Gravamen sobre Condiciones Restrictivas requerirá que el solicitante sea propietario de la vivienda de reemplazo y use la vivienda como su residencia principal

---

<sup>21</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>22</sup> HUD aceptó el Permiso Verde como un programa de construcción ecológica integral equivalente el 31 de enero de 2019.

por un período de asequibilidad 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 menos el crédito por la propiedad afectada por el/los huracán/es 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.

### **12.4 Unidades de Vivienda Adjuntas (AHUS, por sus siglas en inglés)**

Una estructura de unidad de vivienda adjunta, conocido en inglés como *attached housing unit structure* a otra se define como una casa, un apartamento, un grupo de habitaciones, o una habitación sencilla la cual incluye una cocina y un área de baño y la misma es ocupada o su intención es que sea ocupada como alojamientos separados. Alojamientos separados son aquellos en los cuales los ocupantes no viven y comen con otras personas en la estructura y en la cual tienen acceso directo al exterior de la propiedad o a través de un pasillo comunal.<sup>23</sup>

Los participantes elegibles podrán vivir en estructuras que se consideren unidades sencillas, estructuras separadas o que podrían ocupar una unidad de vivienda adjunta. Una estructura separada de unidad sencilla es un edificio residencial que consiste en una unidad de vivienda. Por otra parte, una estructura de unidades de viviendas adjuntas o *attached structure of housing units* es un edificio residencial que contiene más de dos unidades de vivienda.

Puesto que el Programa R3 solamente provee asistencia para las residencias principales, el Programa no rehabilitará, o de otro modo asistirá, una unidad de vivienda dentro de estructura de viviendas adjunta que no estuviera ocupada como residencia principal por el participante del Programa R3 al momento del/los huracán/es. Esto aplica aun cuando la unidad de vivienda cuyo titular es el participante con una solicitud elegible para el Programa R3, que como solicitante puede solamente tener una residencia principal. La ayuda puede solamente otorgarse a la unidad de vivienda ocupada por el participante elegible al momento del/los huracán/es.

#### **12.4.1 Consideraciones de adjudicación para unidades de vivienda adjuntas**

El tipo de adjudicación para una unidad de vivienda adjunta se determina basado en si la unidad de vivienda está ubicada dentro de la llanura aluvial designada, nivel de

---

<sup>23</sup> Basada en una "unidad de vivienda" según la Oficina del Censo de EE.UU en su página provista, en inglés: <https://www.census.gov/housing/hvs/definitions.pdf>

daño, y si todas las unidades de estructura de viviendas adjunta pertenecen a una sola entidad propietaria.

Ciertos componentes de unidad de vivienda adjunta son críticos para la funcionalidad, integridad, y seguridad para más de una de las unidades en la propiedad (i.e. columnas, varillas, paredes de carga, techos, escaleras, etc.). Para proveer asistencia a una unidad de vivienda dentro de una unidad de vivienda adjunta, al Programa se le podría requerir que lleven a cabo ciertas mejoras a componentes estructurales y/o críticos (**SSCCs**, por sus siglas en inglés), que se encuentren o no exclusivamente dentro de la residencia principal del participante. Podría haber situaciones en las que, para proveer una vivienda segura, sanitaria y asegurada el Programa necesita impactar otras unidades de viviendas adjuntas. Debido a que estas mejoras a componentes estructurales son críticas para la funcionalidad, integridad, y seguridad de la residencia principal del participante, no hay otra manera de asegurar el funcionamiento en general, integridad, y seguridad si las condiciones de estas mejoras a componentes estructurales y/o críticos no son consideradas y dirigidas adecuadamente.

Para propósitos de elegibilidad, las mejoras a componentes estructurales y/o críticos se consideran como una condición de obra y como una excepción a los altos costos de construcción por unidad de los Topes del Programa. Para que las mejoras a componentes estructurales y/o críticos sean elegibles para ser reparados por el Programa R3, éstas deberán ser críticas para la funcionalidad, integridad, y seguridad de la residencia principal del participante. Las mejoras a componentes estructurales y/o críticos, podrán incluir, pero no se limitan a:

- + Componentes estructurales (techo, pisos, columnas, vigas, paredes medianeras, etc.)
- + Instalación eléctrica
- + Plomería
- + Acceso a la entrada de la unidad (escaleras y/o rampa de acceso)

Como condición de la obra, la adjudicación máxima para atender las mejoras a componentes estructurales se determina caso a caso para poder contabilizar los distintos escenarios con los cuales se espera que el Programa se encuentre.

Los escenarios para la adjudicación de los participantes elegibles con unidades de vivienda adjuntas se muestran en la Tabla 1: Escenarios de Adjudicación AHUS, y se discuten en detalle a continuación.

Escenario	Adjudicación de Reparación	Adjudicación de Reconstrucción	Adjudicación de Relocalización
<b>Entidad bajo titularidad individual AHUS; ubicada <u>fuera</u> de la llanura aluvial (OF/SO por sus siglas en inglés)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ \$60k tope de rehabilitación + costo de SSCCs caso a caso.</li> <li>▪ A los arrendatarios se le ofrecerá asistencia de reubicación bajo URA, según aplique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unidad reconstruida basada en la unidad familiar del participante.</li> <li>▪ A los arrendatarios se les ofrecerá asistencia de reubicación bajo URA, según aplique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se le podrá permitir ubicación no factible según caso a caso.</li> </ul>
<b>Entidad bajo titularidad individual AHUS; ubicada <u>dentro</u> de la llanura aluvial (WF/SO, por sus siglas en inglés)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ \$60k tope de rehabilitación + costo de SSCCs caso a caso cuando la *Mejora Sustancial (SI, por sus siglas en inglés) sea un cálculo menor de 50\$.</li> <li>▪ A los arrendatarios se les ofrecerá asistencia de reubicación bajo URA, según aplique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No está permitido según la política del programa R3.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La totalidad de la propiedad será demolida.</li> <li>▪ A los arrendatarios se les ofrecerá asistencia de reubicación bajo URA, según aplique.</li> </ul>
<b>Entidad que no queda bajo titularidad individual AHUS (Titularidad Múltiple); ubicada fuera de la llanura aluvial (OF/MO, por sus siglas en inglés)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ \$60k tope de rehabilitación + costo de SSCCs caso a caso.</li> <li>▪ Todos los titulares deberán autorizar las labores y el acceso a las propiedades, según requerido.</li> <li>▪ A los arrendatarios se les ofrecerá asistencia de reubicación bajo URA, según aplique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Solamente si todos los titulares solicitaron y son elegibles para R3 (OF/MO).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se le podrá permitir ubicación no factible según caso a caso.</li> </ul>
<b>Entidad que no queda bajo titularidad individual AHUS (Titularidad Múltiple); ubicada dentro de la llanura aluvial (OF/MO, por sus siglas en inglés)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ \$60k tope de rehabilitación + costo de SSCCs caso a caso cuando la *Mejora Sustancial (SI, por sus siglas en inglés) sea un cálculo menor de 50\$.</li> <li>▪ Todos los titulares deberán autorizar las labores y el acceso a las propiedades, según requerido.</li> <li>▪ A los arrendatarios se les ofrecerá asistencia de reubicación bajo URA, según aplique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No está permitido según la política del programa R3.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluado caso a caso.</li> </ul>

*Tabla 1: Escenarios de Adjudicación AHUS*

Las cláusulas bajo el URA la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles (**URA**) aplica a toda la asistencia para unidades de viviendas adjuntas. Cualquier inquilino de una unidad de vivienda bajo una estructura de viviendas adjunta cuyo titular sea un participante elegible bajo el

Programa R3, podría cumplir con los requisitos para ayuda bajo reubicación bajo URA, según aplique.<sup>24</sup>

Para información específica relacionada a los tipos de adjudicaciones descritas en la siguiente sección, favor revise la Sección de Adjudicaciones y Requisitos aquí descrita.

#### 12.4.2 Unidad de vivienda adjunta fuera de la llanura aluvial con titularidad Individual (OF/SO, por sus siglas en inglés)

Las unidades de viviendas adjunta con titularidad individual localizadas fuera de la llanura aluvial de 100 años podrían cualificar para adjudicación de reparación o reconstrucción. Solamente la unidad de vivienda como residencia principal ocupada por el participante elegible podrá ser asistida. Las adjudicaciones de reubicaciones podrán considerarse según caso a caso. Cualquier arrendatario que resida en la vivienda adjunta podría ser elegible para asistencia de URA, según aplique.<sup>25</sup>

##### 12.4.2.1 Adjudicación de Reparación

Una unidad de vivienda dentro de una estructura de viviendas adjunta con un costo de reparación estimado menor de \$60,000 o 50% del valor de tasación de la unidad de vivienda,<sup>26</sup> el que sea menor, será rehabilitada en su lugar. El costo estimado de reparación será determinado mediante una evaluación de daños del Programa. El participante tendrá que ser el titular de la unidad de vivienda elegible dentro de la estructura de viviendas adjunta y podrá tener que obtener autorización de los ocupantes dentro de la misma para proveer acceso a las actividades de construcción que podrían ser requeridas para las mejoras a componentes estructurales. Cualquier arrendatario que resida en la estructura de viviendas adjunta podría ser elegible para asistencia bajo URA, según aplique<sup>27</sup>.

##### 12.4.2.2 Adjudicación de Reconstrucción

Una unidad de vivienda dentro de una estructura de viviendas adjunta con un costo de reparación estimado de más de \$60,000 o 50% del valor de tasación de la unidad de vivienda, el que sea menor, podría cualificar para una adjudicación de reconstrucción. La estructura de viviendas adjunta actual será demolida en su totalidad, y una vivienda de reemplazo será construida en su lugar utilizando la política de "Excepciones de Unidades de Tamaño de Reconstrucción y Reubicación" aquí contenida para determinar el tamaño de la vivienda reconstruida. La unidad familiar de la vivienda ocupada por el participante será utilizada para determinar el tamaño de la unidad a

<sup>24</sup> Véase la Guía de URA y ADP publicada en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/>.

<sup>25</sup> Id

<sup>26</sup> Para determinar el porcentaje de sustancial de mejoras de una unidad de vivienda dentro AHUS, el programa deberá utilizar el estimado de costo de reparación (ECR, por sus siglas en inglés) por los trabajos a llevarse a cabo en la unidad de vivienda, además de cualquier trabajo en un lugar (WIP, por sus siglas en inglés) para la unidad del participante para poder determinar el costo total de las reparaciones, dividido por el valor de la unidad del participante (de aquí en adelante, "UV"), para determinar el porcentaje sustancial de mejoras (SI, por sus siglas en inglés):  $SI = \frac{ECR + WIP}{UV}$

<sup>27</sup> Véase la Guía de URA y ADP publicada en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/>.

ser construida en su lugar. Cualquier arrendatario que resida en una estructura de vivienda adjunta podría ser elegible para asistencia bajo URA, según aplique.<sup>28</sup>

#### 12.4.2.3 Adjudicación de Reubicación

Las adjudicaciones de reubicación podrían ser consideradas para participantes elegibles con una unidad de vivienda dentro de una estructura de viviendas adjunta fuera de la llanura aluvial, si las condiciones de la obra u otras circunstancias hacen que la reparación o la reconstrucción no sea factible en su lugar. El Programa revisará estas situaciones caso a caso.

#### 12.4.3 Estructura de viviendas adjunta dentro de la llanura aluvial con titularidad individual (WF/SO, por sus siglas en inglés)

Una unidad con titularidad individual que sea parte de una estructura de viviendas adjunta, y que a su vez esté ubicada dentro de la llanura aluvial de 100 años, podría cualificar para adjudicación de reparación o relocalización. Los participantes elegibles que residen en una unidad de vivienda adjunta, dentro de la llanura aluvial de 100 años que tienen daños sustanciales o requieren mejoras sustanciales no serán reconstruidas; en vez, a estos se les ofrecerá reubicación. Cualquier arrendatario que resida en una estructura de viviendas adjunta podría ser elegible para asistencia bajo URA, según aplique<sup>29</sup>.

#### 12.4.3.1 Adjudicación de Reparación

Una unidad de vivienda dentro de una estructura de viviendas adjunta con un costo de reparación menor de \$60,000 o 50% del valor de tasación de la unidad de vivienda, el que sea menos, podría ser rehabilitada en su lugar. El costo estimado de reparación será determinado mediante una evaluación de daños del Programa. El participante tendrá que ser el titular de la unidad de vivienda elegible dentro de la estructura de viviendas adjunta y podrá tener que obtener autorización de los ocupantes dentro de la estructura de viviendas adjunta para proveer acceso a las actividades de construcción que podrían ser requeridas para las mejoras a componentes estructurales. Cualquier arrendatario que resida en una estructura de viviendas adjunta podría ser elegible para asistencia bajo URA, según aplique<sup>30</sup>.

#### 12.4.3.2 Adjudicación de Relocalización

Una unidad de vivienda dentro de una estructura de viviendas adjunta con un costo de reparación mayor de \$60,000 o 50% del valor de tasación de la unidad de vivienda, el que sea menos, podría ser rehabilitada en su lugar. Una estructura de viviendas adjunta actual será demolida en su totalidad, y una vivienda de reemplazo será construida en su lugar utilizando la política de "Excepciones de Unidades de Tamaño de Reconstrucción y Reubicación" aquí contenida para determinar el tamaño de la vivienda reconstruida. La estructura de vivienda adjunta existente, afectada por el/los

---

<sup>28</sup> Id

<sup>29</sup> Id.

<sup>30</sup> Id.



huracán/es, será demolida en su totalidad y la propiedad afectada por el/los huracán/es será adquirida según descrito en la Adquisición Voluntaria de Propiedad Afectada por los Huracanes, aquí contenida. Cualquier arrendatario que resida en la estructura de vivienda adjunta podría ser elegible para asistencia bajo URA, según aplique<sup>31</sup>.

#### 12.4.4 Estructura de vivienda adjunta dentro o fuera de la llanura aluvial con titularidad múltiple (WF/MO, OF/MO por sus siglas en inglés)

Una unidad de vivienda ubicada fuera de la llanura aluvial que cuyo titular no sea individual podría ser elegible para adjudicación de reparación, reconstrucción, o reubicación. Por otra parte, una unidad de vivienda adjunta ubicada dentro de la llanura aluvial cuyo titular no sea individual, **podría ser elegible para adjudicación de reparación o reubicación, pero no para adjudicación de reconstrucción**. Debido a las circunstancias particulares relacionadas a una demolición o reconstrucción (si aplica), de una unidad de vivienda individual de la estructura de vivienda adjunta, la adjudicación o reconstrucción serán determinados caso a caso. Cualquier arrendatario que resida en la estructura de vivienda adjunta podría ser elegible para asistencia bajo URA, según aplique<sup>32</sup>.

##### 12.4.4.1 Adjudicación de Reparación

Una unidad de vivienda adjunta ubicada dentro o fuera de la llanura aluvial de una estructura de viviendas adjunta con un costo de reparación estimado menor de \$60,000 o 50% del valor de tasación de la unidad de vivienda, el que sea menor, será rehabilitada en su lugar. El costo estimado de reparación será determinado mediante una evaluación de daños del Programa. El participante tendrá que ser el titular de la unidad de vivienda elegible dentro de la estructura de vivienda adjunta y podrá tener que obtener autorización de los ocupantes dentro de la estructura de vivienda adjunta para proveer acceso a las actividades de construcción que podrían ser requeridas para las mejoras a componentes estructurales. Cualquier arrendatario que resida en una estructura de viviendas adjunta podría ser elegible para asistencia bajo URA, según aplique<sup>33</sup>.

##### 12.4.4.2 Adjudicación de Reconstrucción

Debido a que la reconstrucción de una unidad de vivienda individual en una estructura de viviendas adjunta posee ciertos retos, la reconstrucción de éstas que no pertenecen a la misma entidad bajo titularidad individual solo se considerarán si la estructura de viviendas adjunta está ubicada fuera de la llanura aluvial y todas las unidades de vivienda son propiedad de los participantes que han sido considerados elegibles para asistencia bajo el Programa R3. Estos casos serán revisados y adjudicados caso a caso y serán considerados los siguientes factores, sin limitarse a: viabilidad de la construcción, tamaño del terreno y condiciones del lugar, configuración de la estructura de viviendas

---

<sup>31</sup> Id.

<sup>32</sup> Id.

<sup>33</sup> Id.



adjunta existentes (unidades una al lado de la otra, verticalmente conectadas, etc.) y razonabilidad de costo. Cualquier arrendatario que resida en los estructura de viviendas adjunta podría ser elegible para asistencia bajo URA, según aplique<sup>34</sup>.

#### 12.4.4.3 Adjudicación de Reubicación

Una unidad de vivienda adjunta dentro o fuera de una estructura de viviendas adjunta con un costo de reparación mayor de \$60,000 o 50% del valor de tasación de la unidad de vivienda, el que sea menor, podría obtener una adjudicación de reubicación. Debido a las circunstancias particulares relacionadas a la demolición de una unidad de vivienda individual en una estructura de vivienda adjunta, la adjudicación de reubicación podría ser considerada caso a caso.

Bajo circunstancias normales, para que un participante reciba una adjudicación de reubicación, este deberá acceder a transferir la titularidad de la propiedad afectada por los huracanes a Vivienda. La propiedad afectada existente será demolida en su totalidad y la propiedad afectada por los huracanes será adquirida y mantenida según descrita en la sección de Adquisición Voluntaria de Propiedad Afectada por los Huracanes, aquí contenida. Sin embargo, no es posible la demolición de una unidad de vivienda individual en una estructura de viviendas adjunta.

En los casos en los cuales la propiedad afectada por los huracanes no puede ser demolida debido a su condición de ser parte de una estructura de viviendas adjunta, el Programa podría considerar otras alternativas para transferir la titularidad de la propiedad afectada por los huracanes del participante del Programa R3 a otra parte. El Programa hará una determinación de reubicación caso a caso ya que podría no ser viable para el Programa adquirir una propiedad del participante del Programa R3 en algunos escenarios. El Programa R3, bajo su discreción, podrá escoger vender la propiedad según la tasa del mercado con condiciones restrictivas, donar la propiedad a una entidad sin fines de lucro, y ceder la titularidad de la propiedad a el co-titular actual, o seleccionar otros usos elegibles para la propiedad afectada por los huracanes. Cualquier arrendatario que resida en la estructura de viviendas adjunta podría ser elegible para asistencia bajo URA, según aplique<sup>35</sup>.

### 12.5 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<sup>36</sup>, hasta el límite del Programa de cuatro

---

<sup>34</sup> Id.

<sup>35</sup> Id.

<sup>36</sup> Circunstancias donde el tamaño o la composición familiar se espera que cambien durante la construcción auspiciada por el programa podrían considerarse para el tamaño de la unidad basado en la unidad y circunstancias anticipadas al momento de culminar la construcción. Cambio de circunstancias incluye, pero no se limita a: menores de edad que alcanzan la mayoría de edad, nacimientos, adopción, u otro método de adquirir custodia de un menor, divorcio

(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 deberá tener disponibles "casas modelo" de dos, tres y cuatro dormitorios. Los tipos de diseños para estas "casas modelo" deberán incluir:

---

inminente o separación. Por ejemplo, si un hogar espera un hijo o una adopción, el hijo podrá considerarse como parte de la unidad familiar, aun cuando no haya nacido al momento de adjudicarse la determinación.

- **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 deberán 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" deberán tener 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 deberán 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 adjuntas y modulares.

Todos los diseños de "hogar modelo" se deberán enviarse a la OGPe y obtendrán permisos de construcción preliminares para los diseños cuando no se haya seleccionado ningún lugar ("Aprobación de Planos Seguros").

## **12.6 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>37</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.

## **12.7 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>37</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.

### 12.8 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 \$185,000 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 \$185,000 o cuatro (4) habitaciones. Los límites de las adjudicaciones por tamaño de habitación son los siguientes:

Tamaño de la Unidad	Adjudicación Máxima
Dos dormitorios	\$145,000.00
Tres dormitorios	\$170,000.00
Cuatro dormitorios	\$185,000.00

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

- \$30,000 para la demolición de la propiedad impactada por el/los huracán/es; 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.

## 13 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.

### 13.1 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.

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**, calculado desde el día de la inspección final, conforme a los términos y condiciones del Acuerdo de Subvención firmado por el Solicitante. 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, calculado desde el día de la inspección final, conforme a los términos y condiciones del Acuerdo de Subvención firmado por el Solicitante. 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, conforme a los términos y condiciones del Acuerdo de Subvención firmado por el Solicitante. Dicho acuerdo quedará plasmado en una Escritura de Gravamen sobre Condiciones

Restrictivas sobre la vivienda de reemplazo. 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 y/o 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.

### **13.2 Conferencia de Pre-adjudicación**

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
- 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.



### 13.3 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 OGPe 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.

#### 13.3.1 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.

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. Aquellos solicitantes que cualifiquen para una subvención de reparación o reconstrucción podrán proceder con la construcción si completan una Certificación de Titularidad que incluya el tiempo que el solicitante ha vivido en la propiedad afectada por los huracanes, una explicación de las circunstancias que impiden la verificación ordinaria de la titularidad y una certificación de que aplica una de las siguientes circunstancias:

- No hay otras personas naturales o jurídicas que tengan derecho a reclamar la titularidad;
- Las otras personas naturales o jurídicas con derecho a reclamar la titularidad también acuerdan participar conjuntamente como solicitantes en el Programa de R3;<sup>38</sup> o

---

<sup>38</sup> Los cosolicitantes también deben firmar la Certificación de Titularidad.

- Las otras personas naturales o jurídicas con derecho a reclamar titularidad no se pudieron localizar (después de realizar intentos razonables para contactarlos).

La Certificación de Titularidad será suficiente para cumplir con el requisito de legitimación activa dispuesto en la Sección 2.1.9.5 del mencionado Reglamento Conjunto, aplicable a OGPe y a todos los Municipios que tramitan permisos relacionados a las subvenciones para reparación o reconstrucción bajo el Programa R3.<sup>39</sup> No obstante, la Certificación de Titularidad, por sí sola, no concede derechos propietarios ni provee un título perfeccionado a los participantes. El verdadero propósito de la Certificación de Titularidad es brindarle legitimación activa al solicitante durante los trámites de permisos para permitir la continuidad de la obtención de los permisos de construcción sin necesidad de obtener el consentimiento expreso de los codueños de la propiedad a reconstruirse, en esa etapa de los procesos.

Por lo tanto, 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. Conforme a lo anterior, aquellos participantes que procedan con el proceso de permisos mediante la firma de una Certificación de Titularidad, deberán continuar el proceso necesario para perfeccionar el título bajo el Programa de Autorización de Títulos. El participante debe realizar todos los esfuerzos razonables a su alcance para cooperar en el proceso de obtener un título perfeccionado.

Sin embargo, si al finalizar la construcción el participante no logra obtener un título perfeccionado sobre la propiedad afectada por los huracanes por causas enteramente atribuibles al participante, Vivienda podrá proceder con el recobro de los fondos subvencionados. Aquellos casos de participantes que firmaron una Certificación de Titularidad y demostraron un interés propietario durante el proceso de permisos, y aun así no logren obtener un título perfeccionado por causas fuera de su control, serán considerados por Vivienda caso a caso.

### **13.4 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

---

<sup>39</sup> Véase Orden Ejecutiva Núm. 2020-063 emitida por la Gobernadora de Puerto Rico, Hon. Wanda Vázquez-Garced, el 20 de agosto de 2020.

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 inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/>.

Antes de hacer una adjudicación de reubicación, el Programa de Autorización de Títulos llevará a cabo un estudio de título para asegurar que la propiedad afectada por los huracanes no tiene gravámenes o títulos que impidan que Vivienda adquiera la misma. En caso de descubrirse algún gravamen durante el proceso de estudio de título, incluyendo gravámenes hipotecarios, la adjudicación de reubicación tendrá que aguantarse hasta seis (6) meses y al participante se le brindará una oportunidad para resolver los gravámenes. Si el estudio de título revela que hay problemas con la propiedad afectada por los huracanes que podría entorpecer la adquisición de la misma por parte de Vivienda, la adjudicación de reubicación se demoraría por hasta seis (6) meses y el participante será referido al Programa de Autorización de Títulos para solucionar los asuntos de título.

#### 13.4.1 Gravámenes

Los participantes que tengan un gravamen insatisfecho de cualquier tipo sobre la propiedad afectada por el/los huracán/es, 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 el/los huracán/es tendrán un término de **ciento ochenta (180) días calendario** a partir del envío de la Notificación de Gravamen Insatisfecho para someter la documentación al Programa que indique una liquidación de los gravámenes pendientes, incluyendo cualquier gravamen hipotecario sobre la propiedad. Se determinará que los solicitantes que no puedan satisfacer los gravámenes dentro de **ciento ochenta (180) días calendario** de la Notificación de Gravamen Insatisfecho no serán elegibles y se notificarán a través de una Confirmación de Gravamen Insatisfecho 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.

#### 13.4.2 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 recibir un Vale de Reubicación y de la Oferta de Adquisición Voluntaria. 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.

#### 13.4.3 Adquisición voluntaria de propiedades afectadas por los huracanes

Bajo el Programa de R3, una reubicación se logra a través de la adquisición por parte de Vivienda de la propiedad afectada por los huracanes 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 afectada por los huracanes. 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 afectada por los huracanes si los intentos de asegurar una vivienda de reemplazo a través del Programa R3 no tienen éxito. La adquisición de la propiedad afectada por los huracanes 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 inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/>.

#### 13.4.4 Tasación de la propiedad afectada por los huracanes

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.

#### 13.4.5 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 para la conservación de las áreas en la llanura aluvial. Según permitido por las regulaciones contenidas en la sección 42 U.S.C. 5305(a)(1), y de acuerdo con el Registro Federal 83 FR 5844, dichos usos pueden incluir: parques para actividades recreacionales, manejo de humedales; reservas naturales, cultivos, campamentos (excepto si el tiempo disponible para proveer aviso adecuado no sería suficiente para permitir la evacuación) estacionamientos no mejorados ni pavimentados; y otros usos consistentes con las regulaciones de FEMA para la adquisición de espacios abiertos, asistencia para la Mitigación de Riesgos y los requisitos para la adquisición de propiedad y reubicación en espacios abiertos.

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.

#### 13.4.6 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, publicadas en inglés y español en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/program-policies/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-de-programas/>.

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.

#### 13.4.7 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:<sup>40</sup>

- **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.
- **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

---

<sup>40</sup> Todas las opciones de relocalización bajo el Programa requieren que el participante tenga un título perfeccionado sobre la propiedad, previo a que se emita un vale de reubicación.



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.

Los participantes a los que se les concede una subvención para relocalización y que no deseen relocalizarse inmediatamente, pueden diferir la aceptación de la subvención bajo el Programa R3 para así permitir el desarrollo participativo del programa de mitigación de vivienda bajo la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario de Mitigación (**CDBG-MIT**, por sus siglas en inglés). Los participantes que opten por diferir la aceptación de la subvención para relocalización bajo el Programa R3 de CDBG-DR para participar en un programa de mitigación en el futuro, mantendrán la subvención del Programa R3 de CDBG-DR en pausa hasta se establezca un programa de mitigación de vivienda bajo CDBG-MIT.

#### 13.4.8 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.

##### 13.4.8.1 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.

#### 13.4.9 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 periodo 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.

##### 13.4.9.1 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.

##### 13.4.10 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 Consejero de Vivienda deberá hacer 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 pueda ser reparada por el Vendedor; (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.

#### 13.4.11 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 el/los huracán/es 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) y el Reglamento Núm. 7028 del 8 de septiembre de 2005, "Reglamento para la Adquisición y Disposición de Bienes Inmuebles del Departamento de Vivienda de Puerto Rico". 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 deberá estar compuesto por al menos (1) tasador, distinto al que preparó el informe de valoración, y dos (2) empleados de la agencia.

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.

### **13.5 Subrogación de fondos**

Los participantes deben subrogar fondos adicionales recibidos para el mismo propósito como los fondos provistos por el Programa R3 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.

### 13.5.1 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.

### 13.6 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 durante las actividades subvencionadas por el programa. Los dueños de propiedades que no residen la propiedad afectada por los huracanes por cualquier otro motivo que no sea por las actividades subvencionadas 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 temporalmente durante la **actividad** subvencionada por el programa. Los solicitantes que deben desalojar temporalmente la propiedad afectada por los huracanes 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 inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/>.

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;
2. Tener un ingreso de menos del ochenta por ciento (80%) 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; y
4. Haber agotado todas las opciones posibles para residir temporalmente con amigos, familiares, en residencias autofinanciadas o en cualquier otra opción disponible.<sup>41</sup>

El Programa compensará al participante la cantidad del cien por ciento (100%) de la tarifa de alquiler del mercado de HUD<sup>42</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 **actividad, ya sea reparación o reconstrucción**, 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.

En casos limitados, los participantes podrán también recibir asistencia para cubrir gastos relacionados a mudanza y almacenamiento de sus pertenencias, temporalmente, en

---

<sup>41</sup> Los participantes del Programa R3 deberán certificar que han agotado todas las opciones de vivienda temporalmente disponible. Los participantes que estén interesados podrán participar en el Programa de Asesoría de Vivienda para asistir en identificar vivienda temporalmente.

<sup>42</sup> Según provisto en inglés, [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)

lo que la vivienda se construye por parte del programa. Los gastos de mudanza no podrán exceder la Tarifa Fija de la Autoridad Federal para Autopistas.<sup>43</sup>

Los participantes que sean elegibles para la asistencia de reubicación opcional recibirán un pago para gastos de mudanza y almacenamiento, según aplique, y/o tarifa de alquiler del mercado de HUD por la duración de las actividades, 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, cuando sea aplicable. 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.

En casos de reubicación, la asistencia de reubicación opcional puede ser provista caso a caso incluyendo, pero sin limitarse, a cuando el tipo de subvención es cambiado a reubicación por circunstancias imprevistas.

## 14 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.

### 14.1 Gerentes de Construcción (CM, por sus siglas en inglés)

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.

### 14.2 Asignaciones de Gerentes en Construcción

Los siguientes pasos deberán guiar 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

---

<sup>43</sup> Según provisto en inglés, [https://www.fhwa.dot.gov/real\\_estate/uniform\\_act/relocation/moving\\_cost\\_schedule.cfm](https://www.fhwa.dot.gov/real_estate/uniform_act/relocation/moving_cost_schedule.cfm)

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 diseño y 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.

### 14.3 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>44</sup>

Los requisitos de permiso incluyen, entre otros:

- Permisos de demolición emitidos por OGPe;
- Permisos de construcción emitidos por OGPe;<sup>45</sup>
- 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 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).

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

---

<sup>44</sup> <https://www.hudexchange.info/resources/documents/CDBG-DR-Resources-Summary.pdf>

<sup>45</sup> Véase la Orden Ejecutiva 2020-063, emitida por la Gobernadora de Puerto Rico, Hon. Wanda Vázquez Garced, el 20 de agosto de 2020.



## 14.5 Rentabilidad del Costo

En el desarrollo del Programa R3 y demás programas descritos en el Plan de Acción, Vivienda analizó la rentabilidad de cada proyecto propuesto para asistir una unidad residencial bajo los programas de rehabilitación o reubicación. Como resultado de esta evaluación, se determinó que la elevación no es el método de asistencia más costo efectivo, según descrito en el Plan de Acción aprobado por HUD.<sup>46</sup> Por lo tanto, el Programa R3 le ofrece a los participantes asistencia, dependiendo las circunstancias específicas de la propiedad elegible a ser reparada, reconstruida, o relocalizada voluntariamente sumado con la adquisición de propiedad afectada por los huracanes.

Durante el Programa, la rentabilidad se sigue analizando mediante estudios de viabilidad y atendiendo necesidades extraordinarias de condiciones de obra. El estudio de viabilidad considera varios factores los cuales podrían impactar el costo y viabilidad del proyecto, incluyendo, pero sin limitar a: requisitos de zonificación, especificaciones de construcción, tamaño de lote, preocupaciones ambientales, peligro de obra, etc.

Hay ciertos hogares que se considera que cualifican para una adjudicación de reparación entre \$12,000 o 20% del límite del tope de la adjudicación de reparación, 50% del valor de la unidad o \$60,000, que están sujetos al análisis de viabilidad antes de tomar una determinación. Además, hogares que ubican fuera de la llanura aluvial de 100 años, cualifican para la adjudicación de reconstrucción debido a factores, que no se limitan a: bajo valor de tasación que se evalúan para cotejar la viabilidad y rentabilidad previo a adjudicar el tipo de determinación a otorgarse.

Este análisis de viabilidad se utiliza para determinar la rentabilidad del curso de la asistencia, aun en los cursos de acción más rentables, puede variar de la determinación preliminar. Si la evaluación de rentabilidad revela que la reconstrucción es el método más costo efectivo, se asigna una adjudicación de reconstrucción, provisto que la propiedad esté localizada fuera de la llanura aluvial. Si el análisis de rentabilidad revela que la reparación es lo más rentable, entonces se asignará una adjudicación de reparación.

## 14.6 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

---

<sup>46</sup>Según detallado en el Plan de Acción, según enmendado y aprobado: "Los programas según diseñados en el Plan de Acción están enfocados en sacar a las familias del peligro. Sin embargo, HUD requiere un estimado general y que se considere la elevación. Vivienda estima un costo de \$44,306.95 por elevar residencias unifamiliares de madera, basando en los siguientes parámetros: Para estimados, Vivienda consideró una casa de madera de aproximadamente 30' x 35', levantada de sus cimientos, tomando en consideración una elevación de inundación de aproximadamente 36". Un piso nuevo en el interior de 42" se utilizó para medidas. Los costos de elevación y el cemento/bloques, estructuras no son económicamente viables basados en el tipo de construcción." La 4ta Enmienda Sustancial al Plan de Acción se encuentra disponible al público en inglés y español bajo: <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/action-plan/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/plan-de-accion/>.

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 y de Vivienda. 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.<sup>47</sup>

La decisión de permitir que un propietario permanezca en la propiedad durante la construcción o reparación es exclusiva del Gerente de Construcción o su representante y sujeto a la aprobación de Vivienda. 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.

---

<sup>47</sup> La versión 1-4 de estas guías mencionaba lo siguiente: *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.*

- 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 el/los huracán/es, 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.

## **14.7 Requisitos sobre trabajos de reparación e implementación**

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

### **14.7.1 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 Xactimate® y solicitudes adicionales de trabajos que puedan ser actualizadas por Vivienda de tiempo en tiempo.

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 el/los huracán/es	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.
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 el/los huracán/es. El término de tiempo para completar todo el trabajo asociado a el/los huracán/es 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.

## **14.8 Requisitos de implementación para trabajos de reconstrucción**

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

### **14.8.1 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.

#### 14.8.2 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 el/los huracán/es	La descripción del trabajo para la demolición y cualquier trabajo de remoción de riesgos de la residencia afectada por el/los huracán/es 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 el/los huracán/es, 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 el/los huracanes/es. 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 el/los huracán/es, 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 el/los huracán/es 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.

## **14.9 Reubicación – Requisitos de implementación para la compra de viviendas existentes**

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

### **14.9.1 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 el/los huracán/es 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 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.

### **14.9.2 Requisitos: Órdenes de trabajo**

Después de que todas las partes acuerden cuál será el alcance del trabajo, el Programa proveerá los costos totales de demolición 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 el/los huracán/es	La descripción del trabajo para la demolición y cualquier actividad de trabajo de remoción de riesgos en la residencia afectada por el/los huracán/es 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.



Contenido de la Orden de Trabajo	Descripción
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 el/los huracán/es, así como el término de tiempo permitido para que el Gerente de Construcción complete el diseño, permisos, remoción de riesgos, y demolición selectiva. 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 sobre inspecciones de hitos para obtener más detalles sobre los requisitos de inspección.

#### **14.10 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.

##### **14.10.1 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 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".

#### 14.10.2 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 el/los huracán/es 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 el/los huracán/es	La descripción del trabajo para la demolición y cualquier trabajo de remoción de riesgos de la residencia afectada por el/los huracán/es 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 el/los huracán/es 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.

Contenido de la Orden de Trabajo	Descripción
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 el/los huracán/es. 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.
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 el/los huracán/es, 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 el/los huracán/es. 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.

#### **14.11 Ordenes 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.

## **14.12 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.

### **14.12.1 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 de la industria, construcción y 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 de la industria, construcción y 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 de la residencia o Vivienda acepta el trabajo.</li> </ul>

#### 14.12.2 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 de acuerdo con los estándares de calidad de la industria, construcción y del Programa.</li> </ul>

Progreso	Pago Acumulado	Plazo para la solicitud de la inspección de progreso
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 de la industria, construcción y del Programa.</li> </ul>
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 de acuerdo con los estándares de calidad de la industria, construcción y 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>



Progreso	Pago Acumulado	Plazo para la solicitud de la inspección de progreso
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 de acuerdo con los estándares de calidad de la industria, construcción y 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 de la residencia o Vivienda acepta el trabajo.</li> </ul>

**14.12.3 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
Finalización de los trabajos de demolición	100% del valor de la Orden de Trabajo para la demolición de Viviendas afectadas por el/los huracán/es	<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> </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.</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 de la industria, construcción y del Programa.</li> </ul>

#### 14.12.4 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 de la industria, construcción y 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 de la industria, construcción y 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 de la industria, construcción y 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 de la industria, construcción y del Programa.</li> <li>• El propietario de la residencia o Vivienda acepta el trabajo.</li> </ul>

### **14.13 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.

### **14.14 Garantías y querellas**

La aceptación final del alcance de trabajo será realizada según determine Vivienda. Sin embargo, 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.

## **15 Áreas Especiales de Riesgo a Inundación**

Como parte del Programa R3, el manejo de las áreas denominadas como llanura aluvial se ha diseñado y se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en 24 CFR 55 y

24 CFR 58.6 (a) y (b). Las áreas especiales de riesgo a inundación se les conoce en inglés como *Special Flood Hazard Areas* (**SFHA**, por sus siglas en inglés).

La información sobre llanura aluvial (según los mapas más recientes disponibles) se revisan para identificar si un proyecto está localizado dentro de una llanura aluvial de 100 años, una llanura de inundación de 500 años o una vía de inundación regulatoria. El evaluador ambiental, deberá documentar la zona de inundación; el número de panel en el Mapa de Tasas del Seguro de Inundación (**FIRM**, por sus siglas en inglés), así como del Mapa de Tasas del Seguro de Inundación Preliminar (**PFIRM**, por sus siglas en inglés), de ser aplicable; y la fecha efectiva de Panel (y la fecha de PFIRM, si aplica).

De conformidad con 24 C.F.R. § 55.20, Vivienda ha completado un análisis de ocho (8) pasos sobre los impactos a largo y corto plazo asociados con la ocupación continua de una llanura aluvial y ha considerado si existen alternativas prácticas de proveer asistencia de CDBG-DR en una llanura aluvial. La alternativa escogida fue la de proveer asistencia a los dueños de propiedades para reparar, si consiste de una reparación menor y de reubicar si una reparación sustancial es requerida, sin permitir nuevas construcciones en una llanura aluvial.

Como las actividades del Programa R3 no se consideran "acciones críticas", todas las acciones del programa se permitirán dentro de una llanura aluvial de 500 años. Para actividades que involucren reparaciones de estructuras en una llanura aluvial de 100 años, solo se harán reparaciones de estructuras que no se hayan afectado sustancialmente ubicadas en una llanura aluvial de 100 años. La elevación solo se considera si existe un requisito de la Oficina Estatal de Conservación Histórica de Puerto Rico (**OECH**), (**SHPO**, por sus siglas en inglés), por elevación de una propiedad específica para mitigar el efecto de un posible daño adverso. El daño no sustancial se define como daños con un valor menor de \$60,000 en reparaciones o menor del cincuenta por ciento (50%) del valor actual en el mercado de la estructura. No se permite la reconstrucción o elevación de estructuras sustancialmente afectadas en la llanura aluvial de 100 años. Además, no habrá nuevas construcciones o reubicaciones en una llanura aluvial de 100 años.

Vivienda no proporcionará fondos para reparación, reconstrucción o nueva construcción ubicada en una vía de inundación regulada. La demolición de estructuras en una vía de inundación regulada será permitida si el solicitante autorizado a reubicarse fuera de la vía de inundación/llanura aluvial. En caso de áreas costeras de alto riesgo (zonas "V" o "VE" en los mapas más recientes de FEMA), la propiedad debe haberse adherido a los estándares, métodos y técnicas de construcción activos en el momento de la construcción original a ser elegible para subvención. Mejoras menores son elegibles para subvención si la estructura cumple con los requisitos anteriores. Cualquier construcción aparte de mejoras menores no está permitida para ninguna estructura en una zona costera de alto riesgo. Los planos deben demostrar que el diseño cumple con los estándares aplicables para zonas "V" en las regulaciones de FEMA, según requerido por HUD.

## 16 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.

## 17 Retiro Voluntario

Un participante puede solicitar retirarse del Programa en cualquier momento antes de la firma del acuerdo de subvención. El Programa evaluará caso a caso las solicitudes de retiro voluntario presentadas luego de la firma del Acuerdo de Subvención.

Para retirarse, el participante notificará por escrito 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 enviando una carta al Manejador de Caso por correo ordinario o correo 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 firmado el acuerdo de subvención, la misma será evaluada por el Programa. Posteriormente, se le notificará al participante si su solicitud de retiro ha sido aprobada o rechazada a través de la Notificación de Aprobación/Denegación de Retiro Voluntario.

## 18 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 **tres (3) 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 **catorce (14) días** a partir de la fecha de la notificación. Si el participante no se comunica con el Programa dentro de los **catorce (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 **catorce (14) días**. Si el participante no se comunica con el Programa dentro del período de **catorce (14) días** puede resultar en el cierre de la solicitud por no responder.

Esto también aplica a los participantes que no responden y que deben mudarse temporal o permanentemente de la propiedad para que el Programa inicie trabajos de reparación, reconstrucción o demolición y no lo hagan en el tiempo requerido. Si el programa ha realizado **tres (3) intentos fallidos consecutivos** de comunicarse con el participante sin respuesta, se le enviará una Notificación de Ausencia de Respuesta. Esta notificación provee información de contacto para el Programa y advierte al participante que debe comunicarse con el Manejador de Caso o



mudarse dentro de los **catorce (14) días** contados a partir de la fecha de la carta. Si el participante no se comunica con el programa o no se muda de la propiedad dentro de los **catorce (14) días adicionales** permitidos, la solicitud se cerrará.

## 19 Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa

Los Solicitantes al Programa R3 podrán oponerse a cualquier determinación basada en la política del Programa. Sin embargo, un Solicitante no podrá impugnar un requisito estatutario federal. Los Solicitantes tienen derecho a presentar una Reconsideración al Programa o a presentar una Revisión Administrativa directamente con Vivienda, según se dispone a continuación.

### 19.1 Solicitud de Reconsideración al Programa R3

Los participantes del Programa R3 podrán solicitar una Reconsideración al Programa cuando entiendan que existe un error en la determinación de elegibilidad del Programa, la adjudicación del Programa y/o algún incumplimiento con los estándares de construcción u otras determinaciones. El Solicitante deberá presentar su Solicitud de Reconsideración al Programa, por escrito, vía correo electrónico o regular, dentro de los **veinte (20) días calendario** a partir de que se archive en autos copia de la notificación. Disponiéndose, que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación es distinta a la del depósito en el correo (postal o electrónico) de dicha notificación, el término de **veinte (20) días calendario** antes mencionado, se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo o desde que fue enviado el correo electrónico, la que aplique. Se considerarán válidas todas las notificaciones distribuidas de forma electrónica. En la eventualidad que se envíe una misma notificación por correo postal y electrónico, se considerará como la fecha de envío la que sea más antigua. Las direcciones electrónicas y de correo postal relativas a dónde se enviará la Solicitud de Reconsideración al Programa se proveerán en notificaciones del programa.

Se recomienda a los participantes que presenten una Solicitud de Reconsideración al Programa que proporcionen hechos o circunstancias individuales, así como documentos que apoyen y justifiquen su solicitud. **Para su conveniencia, encontrará un Formulario de Solicitud de Reconsideración al Programa R3 al final de estas guías.**

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

El Programa evaluará y contestará la Solicitud de Reconsideración dentro de los **quince (15) días calendario** de su recibo. Los Solicitantes serán notificados de la determinación de la Solicitud de Reconsideración por medio de una Notificación de 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 con una Notificación de Solicitud de Reconsideración denegada continuarán siendo inelegibles al Programa R3.**

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

Por lo tanto, los Solicitantes que entiendan que la determinación inicial del Programa es errónea, podrán presentar, a su discreción, una Solicitud de Reconsideración al Programa o una petición de Revisión Administrativa a Vivienda, a tenor con el Reglamento 4953 de 19 de agosto de 1993, el cual regula los Procedimientos de Adjudicación Formal en Vivienda y sus agencias adscritas (Reglamento 4953).

Si el Solicitante no presenta una Solicitud de Reconsideración al Programa dentro del periodo de tiempo correspondiente, la inacción se considerará como una aceptación de la determinación.

### **19.2 Solicitud de Revisión Administrativa**

Si un Solicitante está en desacuerdo con una determinación del Programa o con la denegatoria de una Solicitud de Reconsideración al Programa, podrá presentar directamente a Vivienda, como administrador de los fondos, una Solicitud de Revisión Administrativa. El Solicitante deberá presentar la petición de revisión, por escrito, dentro de **veinte (20) días calendario**, a partir de que se archive en autos copia de la notificación de una determinación del Programa o de que se archive en autos la Notificación de Solicitud de Reconsideración Denegada. Disponiéndose, que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación es distinta a la del depósito en el correo (postal o electrónico) de dicha notificación, el término de **veinte (20) días calendario** se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo o desde que fue enviado el correo electrónico, la que aplique. Se considerarán válidas todas las notificaciones distribuidas de forma electrónica. En la eventualidad que se envíe una misma notificación por correo postal y electrónico, se considerará como la fecha de envío la que sea más antigua. Podrá presentar su solicitud vía correo electrónico a: [LegalCDBG@vivienda.pr.gov](mailto:LegalCDBG@vivienda.pr.gov); vía correo postal a: División Legal CDBG-DR, P.O. Box 21365, San Juan, PR 00928-1365; o, en persona al Departamento de la Vivienda, Oficina Central ubicado en: División Legal CDBG-DR, Avenida Barbosa 606, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, P.R., 00918.

Los Solicitantes que presenten una Solicitud de 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 una Notificación de Revisión Administrativa Aprobada regresarán a estatus activo en el Programa y continuarán con el proceso de manera normal. **Las solicitudes con una denegatoria de una Revisión Administrativa implicarán que el Solicitante continuará siendo inelegible al Programa R3.**

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

Si el Solicitante no presenta una Solicitud de Reconsideración al Programa o una Solicitud de Revisión Administrativa a Vivienda, dentro del periodo de tiempo correspondiente, la inacción se considerará como una aceptación de la determinación.

## 20 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.

## **21 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 el/los huracán/es debido a las actividades de construcción asociadas a la aceptación de una adjudicación de reparaciones o reconstrucción, incluyendo aquellos a los 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 la cantidad de miembros 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 inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/>.

## 22 Ley de Equidad de Vivienda y promoción afirmativa de la equidad de vivienda

La Ley de Equidad de Vivienda, 42 U.S.C. § 3601 *et seq.*, prohíbe el discrimen en la venta, alquiler y financiamiento de vivienda, así como en otras actividades relacionadas con la adquisición de una vivienda, por motivo de: raza, color, religión, sexo, situación familiar<sup>48</sup>, origen nacional, o discapacidad. La ley requiere que el HUD y los recipientes de los fondos administren sus programas de manera que promuevan de manera afirmativa la equidad de vivienda.

En cumplimiento con la ley antes mencionada, así como otras leyes aplicables<sup>49</sup>, la implementación del Programa R3 se llevará a cabo evitando el discrimen y/o prácticas discriminatorias a los efectos que ninguna persona quede excluida de participar, se le nieguen beneficios o sea objeto de discrimen bajo un programa o actividad que recibe fondos CDBG-DR por motivo de su: raza, color, origen nacional, religión, sexo, edad, discapacidad, identidad de género, orientación sexual (en el trabajo y en programas de vivienda subvencionados o asegurados por HUD), o estado civil (en programas de vivienda subvencionados o asegurados por HUD). De igual forma, el Programa R3 ejecutará sus actividades de forma tal que promueva afirmativamente la equidad de vivienda.

Para más información, refiérase a la Política de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades para los Programas CDBG-DR publicada, junto con todas las políticas del Programa CDBG-DR, en inglés y en español en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>.

## 23 Disposiciones Generales

### 23.1 Alcance de las Guías del Programa

Este documento constituye la política del Programa. Estas guías tienen el propósito de asistir y proveer orientación en torno a las actividades de implementación y culminación del Programa y no deben tomarse como instrucciones exhaustivas del mismo. Todas las

---

<sup>48</sup> Existen excepciones para las viviendas cubiertas bajo la Ley de Vivienda para Personas de Edad de 1995, 42 U.S.C. § 3607(b).

<sup>49</sup> Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, 42 U.S.C. § 2000(d) *et seq.*; Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, según enmendada (Ley de Equidad de Vivienda), 42 U.S.C. § 3601 *et seq.*; Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, según enmendada, 29 U.S.C. § 701 *et seq.*; Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (Ley ADA), según enmendada, 42 U.S.C. § 12101 *et seq.*; Sección 109 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (Ley HCDA), según enmendada, 42 U.S.C. § 5309; Ley de Vivienda para Personas de Edad de 1995 (Ley HOPA), L. Púb. 104-76; Ley contra la Discriminación por Edad de 1975, según enmendada, 42 U.S.C. § 6101 *et seq.*; Orden Ejecutiva Núm. 11063 (1962), Registro Federal, Vol. 27, No. 228, p.11527, 27 FR 11527 (24 de noviembre de 1962); Requisitos generales del HUD para los programas: Acceso equitativo a viviendas subvencionadas o aseguradas por el HUD (24 C.F.R. § 5.106); Ley Núm. 131 del 13 de mayo de 1943, 1 LPRA § 13, conocida como la "Ley de Derechos Civiles de Puerto Rico" – Discrimen en lugares públicos, en los negocios, en los medios de transporte y en viviendas Ley Núm. 238-2004, según enmendada, 1 LPRA § 512(a), conocida como la "Carta de Derechos de las Personas con Impedimentos"; Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico-1952, 1 LPRA Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; Ley Núm. 44 del 2 de julio de 1985, según enmendada, 1 LPRA § 501 *et seq.*, conocida como la "Ley para Prohibir el Discrimen Contra las Personas con Impedimentos Físicos, Mentales o Sensoriales"; y Ley Núm. 22-2 2013, Ley para Prohibir discrimen por Orientación Sexual o Identidad de Género.

actividades del Programa deberán cumplir con las políticas aquí establecidas. Todo el equipo que labore en el Programa deberá regirse por lo establecido en estas guías, los procedimientos establecidos por el Programa y, en su desempeño con las actividades del Programa, deberán dar cumplimiento a todas las leyes aplicables, tanto federales como estatales.

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

### **23.2 Enmiendas a las Guías del Programa**

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

### **23.3 Zonas de Desastre**

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

### **23.4 Prórrogas o Extensión de Términos**

El Programa podrá extender cualquier fecha límite, caso a caso. El Programa podrá negarse a extender una fecha límite si, al conceder dicha extensión, de alguna manera se pone en riesgo o compromete las actividades programadas para finalizar el Programa o un proyecto de construcción individual. Lo anterior aplica estrictamente a fechas límites o términos establecidos por el Programa. Bajo ninguna circunstancia, la facultad para extender términos de vencimiento aplicará a términos establecidos en cualquier ley o reglamento estatal o federal aplicable, o a los términos establecidos en



estas Guías para presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa, Revisión Administrativa y/o Revisión Judicial.

### **23.5 Cómputo de Términos**

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

### **23.6 Notificaciones por Escrito**

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

### **23.7 Conflictos de Interés**

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

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

1. Reglamentos del HUD sobre conflictos de interés, 24 C.F.R. § 570.611 y 24 C.F.R. § 85.36;
2. Los Requisitos Administrativos Uniformes, Principios de Costos y Requisitos de Auditoría para Adjudicaciones Federales, 2 C.F.R. §200, secciones §200.112 y §200.318 (c)(1);
3. Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, Ley 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada;
4. El Código Anti-Corrupción para el Nuevo Puerto Rico, Ley 2-2018, según enmendado; y
5. La Ley Orgánica de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico, Ley 1-2012, según enmendada.

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



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

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

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

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

Esta disposición sobre conflicto de interés no necesariamente impide que algún oficial del Programa administrado por Vivienda, sus empleados, agentes y/o designados reciban asistencia del Programa. Se evaluará caso a caso si los oficiales del Programa administrado por Vivienda, sus empleados, agentes y/o designados pueden ser elegibles para solicitar y recibir asistencia del Programa, siempre y cuando cumplan con

todos los criterios de elegibilidad establecidos por el Programa, según se establece en estas guías. Todo oficial del Programa administrado por Vivienda, sus empleados, agentes y/o designados deberán divulgar su relación con Vivienda al momento de completar su solicitud.

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

### 23.8 Participación Ciudadana

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

- **Correo electrónico:** [infoCDBG@vivienda.pr.gov](mailto:infoCDBG@vivienda.pr.gov)
- **En línea:** [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov), vía el Formulario de Contacto disponible en la sección de Participación Ciudadana – Sección de Contacto de la página web
- **Correo postal:** Programa CDBG-DR Puerto Rico  
P.O. Box 21365  
San Juan, PR 00928-1365

El Plan de Participación Ciudadana y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/>. De igual forma, este Plan está disponible en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/citizen-participation/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/participacion-ciudadana/>.

### 23.9 Quejas de Ciudadanos

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

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

- **Correo electrónico:** [LegalCDBG@vivienda.pr.gov](mailto:LegalCDBG@vivienda.pr.gov)
- **En línea:** <https://cdbg-dr.pr.gov/en/complaints/> (Inglés)  
<https://cdbg-dr.pr.gov/quejas/> (Español)
- **Correo postal:** Programa CDBG-DR  
Attn: CDBG-DR División Legal -Quejas  
P.O. Box 21365  
San Juan, PR 00928-1365

A pesar de que es requerido que las quejas formales sean sometidas por escrito, las quejas podrán ser recibidas verbalmente y por otros medios necesarios, según aplique, cuando Vivienda determine que las circunstancias particulares del ciudadano no le permiten al querellante presentar una queja por escrito. No obstante, en estas instancias, Vivienda deberá convertir dichas quejas a un formato escrito. Los métodos alternos incluyen, pero no se limitan a:

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

\*Horario de servicio: lunes - viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.<sup>50</sup>

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

### **23.10 Fraude, Desperdicio, Abuso o Malversación de Fondos**

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

De conformidad con 83 FR 40314, Vivienda implementa medidas adecuadas para detectar y prevenir fraude, desperdicio, abuso o malversación en todos los programas administrados con fondos CDBG-DR, además de alentar a cualquier individuo que tenga conocimiento o que sospeche de cualquier tipo de conducta o actividad que pueda ser considerada un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación en relación al Programa CDBG-DR, a que reporte dichos actos a la Oficina de Auditoría

---

<sup>50</sup> Horario puede variar debido al COVID-19. Vivienda recomienda llamar de antemano para corroborar.

Interna de CDBG-DR, directamente a la Oficina del Inspector General (**OIG**) en HUD, o a cualquier otra agencia estatal o federal de orden público.

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

<b>REPORTE FRAUDE, DESPERDICIO, ABUSO O MALVERSACIÓN DIRECTAMENTE CON CDBG-DR</b>	
Línea directa CDBG-DR	787-274-2135 (inglés/español/TTY)
Correo postal	Departamento de la Vivienda Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR Apartado 21355 San Juan, PR 00928-1355
Correo electrónico	<a href="mailto:hotlineCDBG@vivienda.pr.gov">hotlineCDBG@vivienda.pr.gov</a>
Internet	<a href="http://www.cdbg-dr.pr.gov">www.cdbg-dr.pr.gov</a>  <a href="https://cdbg-dr.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud">https://cdbg-dr.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud</a> (inglés/español)
En persona	Solicitar una reunión con el/la Director/a Auxiliar de la Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR en la oficina central del Departamento de la Vivienda sito en la Ave. Barbosa #606, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, PR 00918

<b>REPORTE FRAUDE, DESPERDICIO, ABUSO O MALVERSACIÓN DIRECTAMENTE CON HUD OIG</b>	
Línea directa HUD OIG	1-800-347-3735 (libre de costo) 787-766-5868 (español)
Correo postal	HUD Office of Inspector General (OIG) Hotline 451 7th Street SW Washington, D.C. 20410
Correo electrónico	<a href="mailto:HOTLINE@hudoig.gov">HOTLINE@hudoig.gov</a>
Internet	<a href="https://www.hudoig.gov/hotline">https://www.hudoig.gov/hotline</a>

La Política AFWAM y todas las políticas del Programa CDBG-DR están publicadas en inglés y en español en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>.

### **23.11 Leyes y Reglamentos Relacionados**

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

### **23.12 Guías Intersectoriales**

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

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

## **24 Supervisión del Programa**

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

## **25 Cláusula de Separabilidad**

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

**FIN DE LAS GUÍAS.**



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

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

Los Solicitantes tienen derecho a presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa o a presentar una Revisión Administrativa directamente con Vivienda, según se dispone a continuación. Los participantes del Programa R3 podrán solicitar una Reconsideración al Programa cuando entiendan que existe un error en la determinación de elegibilidad del Programa, la adjudicación del Programa y/o algún incumplimiento con los estándares de construcción u otras determinaciones. El Solicitante deberá presentar su Solicitud de Reconsideración al Programa, por escrito, vía correo electrónico o regular, dentro de los **veinte (20) días calendario** a partir de que se archive en autos copia de la notificación. Disponiéndose, que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación es distinta a la del depósito en el correo (postal o electrónico) de dicha notificación, el término de **veinte (20) días calendario** antes mencionado, se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo o desde que fue enviado el correo electrónico, la que aplique. Se considerarán válidas todas las notificaciones distribuidas de forma electrónica. En la eventualidad que se envíe una misma notificación por correo postal y electrónico, se considerará como la fecha de envío la que sea más antigua. **Las direcciones electrónicas y de correo postal relativas a dónde se enviará la Solicitud de Reconsideración al Programa se proveerán en notificaciones del programa. Véase formulario adjunto y envíelo al correo electrónico de su Manejador de Casos o por correo regular, según surja en la notificación.**

Si la persona participante no presenta una Solicitud de Reconsideración al Programa dentro del período de tiempo correspondiente, tal inacción se considerará que aceptó la determinación del Programa R3.

La Solicitud de Reconsideración al Programa podrá ser denegada o aprobada, en todo o en parte, luego de que el Programa evalúe todas las circunstancias y la información incluida, a menos que se someta nueva documentación. **Se recomienda a los participantes que presenten una Solicitud de Reconsideración al Programa que proporcionen hechos o circunstancias individuales, así como documentos que apoyen y justifiquen su solicitud.** El Programa R3 tiene la discreción de 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 calendario** de su recibo. Los Solicitantes serán notificados de la determinación de la Solicitud de Reconsideración al Programa por medio de una

Notificación de Solicitud de Reconsideración Aprobada o Notificación de Solicitud de Reconsideración Denegada.





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

**Núm. de Solicitud:**

**Solicitante:**

**Dirección de la Propiedad:**

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

Seleccione una de las siguientes opciones que justifique su solicitud de reconsideración:

- |                                                           |                                                           |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Determinación de Elegibilidad    | <input type="checkbox"/> Determinación de Adjudicación    |
| <input type="checkbox"/> Alcance del Trabajo              | <input type="checkbox"/> Oferta Voluntaria de Adquisición |
| <input type="checkbox"/> Cupón de Reubicación             | <input type="checkbox"/> Fecha de Vencimiento             |
| <input type="checkbox"/> Inspección Final de la Propiedad | <input type="checkbox"/> Otro                             |

Provea una breve explicación que justifique su solicitud de reconsideración:

De ser necesario, usted puede utilizar una hoja en blanco para explicar su solicitud. Incluya cualquier documento que evidencie o apoye su solicitud de reconsideración como un anejo a este Formulario de Solicitud de Reconsideración al Programa.

\_\_\_\_\_  
Nombre en Letra de Molde

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Fecha