



DEPARTAMENTO DE LA  
**VIVIENDA**



# CDBG-DR

## GUÍAS DEL PROGRAMA

**PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DE LA CIUDAD**

**GUÍA DE VIVIENDA ASEQUIBLE**

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

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO  
GUÍAS DEL PROGRAMA CDBG-DR  
**Programa de Revitalización de la Ciudad**  
**Guía de Vivienda Asequible**  
CONTROL DE VERSIONES

<b>NÚMERO DE VERSIÓN</b>	<b>FECHA</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN</b>
1	8 de febrero de 2022	Versión original
2	09 de marzo de 2023	Se actualizo la sección de requisitos de elegibilidad para incluir una excepción a los municipios. Se incluyen cambios a través de todo el documento para propósitos de claridad del lenguaje.

## Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b> .....	<b>5</b>
1.1	Propósito y alcance del Programa .....	5
1.2	Aplicabilidad .....	6
<b>2</b>	<b>Objetivo nacional</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Requisitos de Elegibilidad al Programa</b> .....	<b>6</b>
3.1	Requisitos de elegibilidad aplicación .....	6
<b>4</b>	<b>Uso elegible de los fondos</b> .....	<b>7</b>
4.1	Actividades elegibles .....	7
4.2	Costos elegibles.....	9
4.3	Costos no elegibles .....	9
4.4	Proyectos elegibles .....	9
4.5	Tipos de proyectos .....	13
4.6	Unidades reservadas para poblaciones especiales .....	14
<b>5</b>	<b>Adquisición y selección</b> .....	<b>14</b>
5.1	Selección de proyectos .....	14
<b>6</b>	<b>Análisis de suscripción</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Financiamiento</b> .....	<b>16</b>
7.1	<del>Tipo de asistencia</del> Métodos de distribución .....	16
7.2	Documentos legales.....	16
7.3	Monto de los fondos .....	16
<b>8</b>	<b>Estándares de construcción mínimos</b> .....	<b>17</b>
8.1	Estándares requeridos .....	17
8.2	Estándares preferidos .....	18
<b>9</b>	<b>Requisitos de las leyes y reglamentos federales</b> .....	<b>19</b>
9.1	Requisitos de equidad de vivienda e igualdad de oportunidades.....	19
9.2	Sustitución de fondos.....	22
9.3	Prohibición contra la expropiación .....	23
9.4	Requisitos relacionados con la recuperación de fondos o la reventa de proyectos .	23
<b>10</b>	<b>Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa</b> .....	<b>23</b>
10.1	Solicitud de reconsideración al Programa .....	23

10.2 Solicitud de revisión administrativa ..... 24

## 1 Introducción

El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**), como recipiente los fondos de la Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario - Recuperación ante Desastres (**CDBG-DR**, por sus siglas en inglés), está comprometido con el manejo responsable de dichos fondos. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (**HUD**, por sus siglas en inglés) asignó estos fondos para satisfacer las necesidades de recuperación de Puerto Rico a largo plazo tras el paso de los huracanes Irma y María, en septiembre de 2017. Para ello, Vivienda ha desarrollado una amplia cartera de programas que incluye programas de vivienda, recuperación económica, infraestructura, planificación y multisectoriales. Esta cartera de programas va dirigida a ayudar a reconstruir las vidas de las personas más afectadas por los huracanes, generar una inversión en el capital social a largo plazo, fortalecer la economía y preparar el camino para lograr la estabilidad y continuidad de la eficiencia gubernamental. Como parte del compromiso con los ciudadanos de Puerto Rico, Vivienda y sus subrecipientes promoverán la creación de viviendas asequibles, mediante la implementación de los programas antes mencionados, en la medida en que sean elegibles y lo permitan los reglamentos del Programa CDBG-DR.

Esta Guía de Vivienda Asequible suplementa las Guías del Programa de Revitalización de la Ciudad (**Programa CRP** o **el Programa**), las cuales están disponibles en inglés y en español en: <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/city-revitalization/> y <https://cdbg-dr.pr.gov/download/revitalizacion-de-la-ciudad/>.

Todo lo dispuesto en esta guía aplica exclusivamente a las actividades de vivienda que se llevarán a cabo bajo el Programa CRP.

### 1.1 Propósito y alcance del Programa

La creación de viviendas asequibles bajo el Programa CRP tiene como objetivo alcanzar un desarrollo comunitario integral mediante la inversión estratégica de fondos CDBG-DR que se asignarán para cubrir necesidades de vivienda que aún no han sido satisfechas.<sup>1</sup> Para lograr una comunidad más resiliente, se debe mitigar la inseguridad de vivienda y brindar opciones de vivienda asequible a los ciudadanos que reúnen los requisitos. De acuerdo con el Plan de Acción y las Guías del Programa, los proyectos de vivienda del Programa de Revitalización de la Ciudad se enfocarán en las áreas urbanas, los cascos urbanos y los principales corredores económicos donde hay solares vacíos que son adecuados para realizar construcciones nuevas. En estas áreas también se encuentran estructuras deterioradas o que no se utilizan plenamente y que pueden redesarrollarse para convertirlas en oportunidades de viviendas asequibles, seguras, salubres y

---

<sup>1</sup> Véase las *Guías del Programa de Revitalización de la Ciudad*, para una información más completa sobre los objetivos del Programa.

decentes.<sup>2</sup> Los proyectos que se tomarán en consideración incluyen propiedades asequibles para alquiler, multifamiliares o unifamiliares, ubicadas en diversas áreas de la comunidad ("scattered-site")<sup>3</sup> y viviendas unifamiliares para la compra, según se establece en la Sección de Tipos de Proyectos de esta Guía.

Es probable que el tiempo en que tomen en completarse de los proyectos de vivienda asequible establecidos en esta guía extienda el calendario del desarrollo de los proyectos propuestos por los subrecipientes. Por consiguiente, dichas entidades deben considerar estos plazos extendidos en su planificación.

## 1.2 Aplicabilidad

Todos los proyectos de CRP que tengan un componente de vivienda deben cumplir con lo dispuesto en las Guías del Programa CRP y los requisitos que se describen a continuación en esta Guía de Vivienda Asequible.

## 2 Objetivo nacional

De conformidad con lo estipulado en 24 C.F.R. §570.208, todas las actividades financiadas con fondos CDBG-DR deben cumplir con un objetivo nacional. En el caso de la vivienda asequible bajo el Programa CRP, todos los proyectos deben beneficiar a las personas de ingresos bajos a moderados (**LMI**, por sus siglas en inglés), por lo que se requiere que el cincuenta y un por ciento (51%) de las unidades de vivienda que se construyan o se administren con fondos CDBG-DR estén ocupadas por familias LMI.

## 3 Requisitos de Elegibilidad

### 3.1 Requisitos para solicitar

Para ser elegible y participar en los proyectos y actividades de vivienda asequible bajo el Programa CRP, las Unidades del Gobierno Local General (**UGLG**)<sup>4</sup>, a las cuales se les denomina "subrecipientes" o "municipios", deben seguir uno o ambos de los siguientes procedimientos:

1. Establecer una alianza con un administrador de una Autoridad de Vivienda Pública local o con la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (**AVP**).
  - a. Esta alianza está sujeta a una evaluación de la capacidad y la situación financiera de la entidad y a la aprobación de Vivienda.
2. Seleccionar una entidad de desarrollo de bienes raíces elegible, con o sin fines de lucro, o la entidad que es titular de la propiedad.

---

<sup>2</sup> *Íd.*

<sup>3</sup> Unidades de vivienda, especialmente para familias de bajos ingresos, construidos a través de un área urbana, en vez de estar concentradas en un solo vecindario. [https://www.huduser.gov/publications/pdf/scattered\\_site\\_housing.pdf](https://www.huduser.gov/publications/pdf/scattered_site_housing.pdf).

<sup>4</sup> De acuerdo con lo estipulado en 41 CFR § 105-50.001-3, una unidad del gobierno local es una ciudad, condado, pueblo, distrito, poblado u otra subdivisión política de uso general de un estado. Sin embargo, para propósitos de esta guía, una unidad de gobierno local se refiere a un municipio.

Solo se proveerá asistencia financiera para que los municipios desarrollen, adquieran, manejen y administren un proyecto de vivienda en su totalidad, si el municipio cumple con uno de los siguientes requisitos para una excepción:

1. Demostrar que tiene la capacidad y la experiencia en administración, mantenimiento y ejecución de cualquier otra actividad necesaria para el desarrollo y funcionamiento de proyectos de viviendas asequibles de naturaleza y tamaño similar. Esta excepción puede aplicarse a proyectos de viviendas o viviendas en alquiler.
2. Presentar un plan operacional y administrativo para el proyecto de vivienda asequible.
3. Presentar documentación sobre proyectos previos de vivienda asequible que demuestren la experiencia y la capacidad de administración, mantenimiento, y funcionamiento de estos tipos de proyecto.
4. Presentar documentación que demuestre que tiene disponible los fondos necesarios para iniciar la operación y los recursos para garantizar el mantenimiento y el funcionamiento continuo del proyecto.

Las entidades elegibles incluyen las siguientes, sin embargo, Vivienda considerará otras opciones de entidades dependiendo de cada caso:

- Entidades de desarrollo de bienes raíces sin fines de lucro
- Entidades de desarrollo de bienes raíces con fines de lucro
- Entidades que son dueñas de las propiedades

## 4 Uso elegible de los fondos

### 4.1 Actividades elegibles

Todos los proyectos que reciben fondos CDBG-DR deben ser actividades designadas como elegibles por HUD, según definidas en la Sección 105(a) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (**HCDA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, o que se han hecho elegibles mediante exención o el establecimiento de requisitos alternos en un aviso correspondiente del Registro Federal. Todos los proyectos de este Programa deben estar de conformidad con, al menos, una (1) de las siguientes actividades elegibles designadas por la Ley HCDA para todas las actividades de vivienda asequible que se lleven a cabo:

- **Sección 105(a)(1)**- Adquisición de propiedad inmueble (incluidos los derechos aéreos, derechos sobre el agua y otros intereses sobre dicha propiedad):
  - (A) En ruinas, deterioradas, en proceso de deterioro, subdesarrolladas o desarrolladas inadecuadamente desde la perspectiva de un desarrollo y crecimiento comunitario sólido;
  - (B) Adecuada para actividades de rehabilitación o conservación;



- (C) Adecuada para la conservación o restauración de lugares históricos, el embellecimiento del terreno urbano, la conservación de espacios abiertos, recursos naturales, zonas panorámicas, la creación de oportunidades recreativas o guías de desarrollo urbano;
- (D) Utilizada para proveer obras públicas, instalaciones y mejoras elegibles para recibir asistencia bajo este título; o
- (E) Utilizada para otros fines públicos.

- **Sección 105(a)(4)**- Prestación de asistencia para limpieza, demolición, remoción, reconstrucción y rehabilitación (incluida la rehabilitación que promueve la eficiencia energética) de edificios y mejoras (incluida la asistencia provisional y el financiamiento de adquisiciones públicas o privadas para la reconstrucción o rehabilitación de propiedades privadas, e incluida la remodelación de escuelas cerradas);
- **Sección 105(a)(7)**- Prestación de asistencia para la disposición (mediante la venta, arrendamiento, donación u otro método) de toda propiedad inmueble adquirida para fines públicos;
- **Sección 105(a)(11)**- Prestación de pagos para reubicación y asistencia a personas, familias, negocios, organizaciones y operaciones agrícolas desplazadas, cuando el administrador de los fondos lo considere pertinente;
- **Sección 105(a)(16)**- Prestación de asistencia para actividades necesarias para el desarrollo de estrategias para el consumo de energía relacionadas con los objetivos de desarrollo de un recipiente, a fin de garantizar el logro de dichos objetivos con un máximo de eficiencia energética. Incluye lo siguiente:
  - (A) Un análisis de la manera y la medida en que los objetivos de conservación de energía se integrarán a las operaciones, adquisiciones y la prestación de servicios de los gobiernos locales, presupuesto de mejoras de capital, manejo de desperdicios, sistemas de calefacción y refrigeración del distrito, planificación y zonificación de uso de terrenos, así como funciones relacionadas con el control del tránsito, estacionamiento y transportación pública; y
  - (B) Una declaración de las medidas que tomará el recipiente para fomentar la conservación de energía y el uso de recursos de energía renovable en el sector privado, incluyendo las medidas para la promulgación y ejecución de códigos y ordenanzas locales para promover o exigir la conservación de energía o el uso de recursos de energía renovable, asistencia financiera o de otro tipo que se proveerá (principalmente para beneficio de personas de ingresos bajos a moderados) para realizar mejoras dirigidas a la conservación

de energía en estructuras residenciales, y cualquier otra actividad propuesta para la conservación de energía.

De conformidad con el Registro Federal Vol. 83, Núm. 28 (9 de febrero de 2018), 83 FR 5844, 5851, los administradores de fondos también pueden financiar construcciones nuevas o rehabilitar viviendas que no sufrieron daños por el desastre si dicha actividad responde claramente a un impacto relacionado con el desastre y se encuentra en un área afectada por el desastre.

## 4.2 Costos elegibles

Los siguientes costos relacionados específicamente con proyectos de vivienda asequible son elegibles para recibir fondos de acuerdo con la Guía de Vivienda Asequible que sirve de suplemento a las Guías del Programa CRP:

- Adquisición de terrenos
- Costos de mejoras a los terrenos
- Costos directos de construcción
- Costos indirectos, como los relacionados con arquitectura, ingeniería, costos legales, permisos o seguros relacionados con la construcción.
- Otros costos relacionados elegibles, según lo determine y lo apruebe Vivienda.

## 4.3 Costos inelegibles

Los siguientes costos relacionados específicamente con los proyectos de vivienda asequible son inelegibles para recibir fondos de acuerdo con la Guía de Vivienda Asequible que sirve de suplemento a las Guías del Programa CRP:

- Costos previos a la solicitud y costos relacionados con el proceso de solicitud;
- Cualquier tipo de adelanto, incluidos los de construcción;
- Gastos de operación y mantenimiento.

## 4.4 Proyectos elegibles

La Sección de Usos Elegibles de los Fondos de las Guías del Programa CRP provee algunos ejemplos de los proyectos elegibles que un subrecipiente puede llevar a cabo como parte de las iniciativas que se implementarán bajo el Programa. Todos los proyectos de vivienda asequible propuestos deben cumplir con los requisitos correspondientes establecidos en las Guías del Programa CRP, así como los que se establecen en esta Guía. La siguiente es una lista de proyectos relacionados con vivienda asequible que son elegibles bajo el Programa CRP:

### 4.4.1 Tipos de proyecto

1. Debe estar ubicado dentro de los límites municipales en un área designada del casco urbano o en un área clave de crecimiento, según definido por el gobierno municipal u otra entidad elegible. Los proyectos

ubicados en un Área Especial de Riesgo de Inundación (**SFHA**, por sus siglas en inglés), lo que también se conoce como una llanura aluvial de 100 años, deben cumplir con el procedimiento conocido como "Proceso de toma de decisiones de ocho (8) pasos" según el 24 C.F.R. Parte 55 Subparte C<sup>5</sup>. Vea la sección de Criterios para los proyectos de la guía suplementaria de Actividad de Desarrollo Económico del Programa CRP.

2. Todos los proyectos propuestos deben estar vinculados a los desastres causados por la tormenta, al aumentar la oferta de unidades de vivienda asequibles o rehabilitar o reconstruir unidades afectadas por el desastre.
3. El proyecto propuesto debe tener un mínimo de cinco (5) unidades.
  - a. Los proyectos de viviendas en diversas áreas de la comunidad ("scattered site") están permitidos bajo las siguientes condiciones:
    - i. Los terrenos propuestos deben estar ubicados dentro de los límites municipales y deben estar en un área designada del casco urbano o en un área clave de crecimiento; y
    - ii. La solicitud del proyecto debe hacerse bajo un (1) acuerdo de desarrollo o titularidad común, y:
    - iii. Si se trata de un proyecto de alquiler, el desarrollador debe incluir detalles sobre su experiencia en el manejo de unidades de alquiler de vivienda dispersa, así como un plan razonable para manejar y mantener adecuadamente las propiedades.
  - b. Las estructuras de una (1) sola unidad, deben estar ocupadas por una familia de ingresos bajos a moderados (LMI). En las estructuras de dos (2) unidades, por lo menos una (1) de las unidades debe estar ocupada por una familia LMI. En las estructuras de tres (3) o más unidades, las familias de ingresos bajos a moderados deben ocupar por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las unidades.
4. Los municipios que tienen Proyectos de la Ley 173,<sup>6</sup> o Proyectos de la Ley 173 que reciben asistencia para alquiler con fondos CDBG-DR, deben demostrar sus esfuerzos de conservación para dichos proyectos antes de proponer otros proyectos de vivienda.
5. El proponente debe tener dominio del terreno de la propiedad o de las propiedades donde se desarrollará el proyecto propuesto. Este dominio se demuestra mediante lo siguiente, entre otros:
  - a. Título de propiedad,
  - b. Contrato de compraventa,

---

<sup>5</sup> Algunas excepciones podrían ser aplicables, ver 24 C.F.R. § 55.12

<sup>6</sup> Ley Núm. 173 del 31 de agosto de 1996, según enmendada, 17 L.P.R.A. § 1491, conocida como la Ley del Programa de Pareo Estatal de Arrendamiento para Viviendas de Veteranos y Subsidio de Arrendamiento y Mejoras de Vivienda para Personas de Mayor Edad con Bajos Ingresos.

- c. Contrato de opción de compra,
  - d. Acuerdo de disposición y desarrollo.
6. Se exhorta a los proponentes a buscar otras fuentes de financiamiento o utilizar fuentes adicionales de financiamiento para maximizar el impacto de los fondos CDBG-DR. Si el proyecto cuenta con fuentes de financiamiento adicionales, todas las fuentes de financiamiento necesarias para completar el proyecto deben identificarse, documentarse como asignadas y estar accesibles antes del compromiso de financiamiento y del Aviso para Proceder. Si el proponente no puede conseguir otras fuentes de financiamiento o utilizar fondos adicionales, debe documentar estos esfuerzos.
  7. El costo del proyecto propuesto debe ser razonable. La razonabilidad del costo puede documentarse mediante una comparación de costos entre proveedores o entre proyectos similares, entre otros métodos.
  8. El proyecto propuesto debe pasar exitosamente la evaluación ambiental y recibir una Autorización para Utilizar Fondos de Subvención ("Authority to Use Grant Funds" o **ATUGF**, por sus siglas en inglés). [Nivel I y Nivel II].<sup>7</sup>
    - a. En la evaluación de Nivel I se abordarán y analizarán los impactos ambientales relacionados con la acción propuesta que puedan ocurrir en un lugar típico dentro del área geográfica (p. ej., llanura aluvial, zona costera, humedales, tanques de almacenamiento sobre tierra, etc.).
    - b. En la evaluación de Nivel II se identificarán impactos ambientales que varían dependiendo del lugar y que solo pueden observarse cuando se conoce la ubicación específica del proyecto (p.ej., conservación histórica, materiales peligrosos, reducción del ruido, remoción de asbesto, etc.).

#### 4.4.2 Proyectos de viviendas de alquiler

1. Por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las unidades del proyecto deben estar ocupadas por familias de ingresos bajos a moderados (LMI).
2. En las unidades designadas como asequibles, el proyecto debe cumplir con los siguientes requisitos de alquiler asequible y límites de ingresos de los inquilinos durante el período de asequibilidad. Como mínimo, se debe cumplir con los siguientes límites en todos los proyectos:
  - a. Los límites de ingresos de los inquilinos no deben exceder el ochenta por ciento (80%) del Ingreso Promedio del Área (**AMI**, por sus siglas en inglés), de acuerdo con los Límites de Ingresos Modificados de

---

<sup>7</sup> Véase la sección de Evaluación Ambiental de las *Guías del Programa CRP* para un análisis exhaustivo de los requisitos de Evaluación Ambiental.

- HUD, correspondientes al Programa CDBG-DR, para Todas las Áreas de Puerto Rico, y
- b. El canon de alquiler asequible máximo (incluyendo los costos de los servicios básicos) no deberá exceder los límites de alquiler del Programa HOME, según designado para el área del proyecto<sup>8</sup> o el treinta por ciento (30%) del ingreso anual de la familia LMI, lo que sea menor.
3. El proponente debe incluir un plan sobre cómo llevarán a cabo las operaciones y el mantenimiento (**O&M**) del proyecto a largo plazo. También deben presentar una proyección financiera preliminar y describir en detalle cómo se mantendrán las operaciones y el mantenimiento.
  4. Todo proyecto que conlleve la adquisición de propiedad inmueble o la rehabilitación o reconstrucción de proyectos de alquiler multifamiliares que estén ocupados, deberán cumplir con la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces de 1970, según enmendada (**Ley URA**).
    - a. Para agilizar la terminación de los proyectos, no se considerarán proyectos que proponen el desarrollo o conservación de viviendas asequibles en propiedades que están ocupadas por residentes o negocios al momento de la solicitud, **con excepción de los desarrollos realizados bajo la Ley 173**.
    - b. Si el lugar del proyecto está ocupado por inquilinos residenciales o comerciales que quedarán desplazados debido a las actividades del proyecto, se aplicarán los requisitos de reubicación de la Ley URA, independientemente de si el subreceptivo adquirirá la propiedad o si ya es dueño de la propiedad. Estos requisitos incluyen la planificación de la reubicación, notificaciones por escrito, la prestación de servicios de asesoría para reubicación y pagos puntuales a los ocupantes desplazados hasta que se hayan reubicado exitosamente.<sup>9</sup>

#### 4.4.2.1 Período de asequibilidad

El período mínimo de asequibilidad para proyectos de rehabilitación o reconstrucción de viviendas de alquiler es de quince (15) años, mientras que para los proyectos de construcción nuevos es de veinte (20) años.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> <https://www.hudexchange.info/programs/home/home-rent-limits/>.

<sup>9</sup> Refiérase a la *Guía URA & ADP* para ver todos los requisitos que se deben cumplir con respecto a los procesos y notificaciones que exige la Ley URA. La Guía está disponible en <https://cdbq-dr.pr.gov/en/download/ura-adp-guidelines/> (inglés) y <https://cdbq-dr.pr.gov/download/quias-ura-adp/> (español).

<sup>10</sup> Las viviendas asistidas por el Programa HOME están sujetas a restricciones de ingresos y alquiler. Las viviendas de alquiler asistidas por HOME deben continuar siendo asequibles (con restricciones de ingresos y alquiler) durante todo el período

#### 4.4.3 Proyectos para la compra de viviendas

1. Los límites de ingresos de los compradores no deben exceder el ochenta por ciento (80%) del Ingreso Promedio del Área (AMI), de acuerdo con los Límites de Ingresos Modificados de HUD, correspondientes al Programa CDBG-DR, para Todas las Áreas de Puerto Rico.
2. El comprador debe ocupar la propiedad como su residencia principal.
3. El monto de la primera hipoteca o de la hipoteca luego de la rehabilitación, se basará en el valor de tasación de la propiedad. El Programa CDBG-DR cubrirá, como una segunda hipoteca, la diferencia entre lo que la familia puede pagar, lo cual se basará en los criterios estándar de suscripción del acreedor, que por lo general no deben exceder el treinta por ciento (30%) del ingreso anual familiar, incluyendo el principal, interés y depósitos en garantía ("escrow") (de ser requerido) y el valor de tasación de la vivienda que se va a adquirir.

##### 4.4.3.1 Período de asequibilidad

Los proyectos para la compra de viviendas que involucran actividades de rehabilitación, reconstrucción o construcción nueva tienen un período mínimo de asequibilidad y de ocupación de cinco (5) años. Se condonará el veinte por ciento (20%) anual del préstamo con bonificación de intereses, de ser aplicable. Si el dueño vende la propiedad durante la vigencia del préstamo, deberá reembolsar la parte restante del préstamo.

#### 4.5 Tipos de proyectos

1. Proyectos residenciales, de ingresos mixtos o de uso mixto
  - a. Alquiler de propiedades multifamiliares asequibles o propiedades unifamiliares asequibles ubicadas en diversas áreas de la comunidad ("scattered-site")
  - b. Compra de propiedades multifamiliares asequibles o propiedades unifamiliares asequibles ubicadas en diversas áreas de la comunidad ("scattered-site")
    - i. Las unidades de Vivienda asequibles en condominios y/o cooperativas de vivienda ubicadas en un edificio multifamiliar se

---

de asequibilidad. Este período (de 5 a 20 años) se basa en la actividad (adquisición, rehabilitación, nueva construcción o refinanciación) y la cantidad de la ayuda HOME promedio por unidad en el proyecto. <https://www.hudexchange.info/resources/using-home-htf-funds-within-opportunity-zones/the-essentials-of-oz-home-htf-programs/the-home-program-101-basics/key-home-rental-housing-requirements/>.

Los subrecipientes darán seguimiento a los períodos de asequibilidad durante todo el proyecto hasta la revisión de los informes de alquiler, tarifas de alquiler o cualquier documento similar que documente el cumplimiento con dichos períodos.

considerarán como unidades unifamiliares para propósitos del período de asequibilidad y de ocupación.

#### 4.6 Unidades reservadas para poblaciones especiales

Se exhorta a los subrecipientes y desarrolladores a desarrollar unidades de vivienda o proyectos de vivienda que estén dirigidos a poblaciones especiales,<sup>11</sup> lo que incluye, entre otros:

1. Personas que se encuentran en situación de desamparo (personas sin hogar): Personas que carecen de una residencia fija, regular y adecuada donde dormir; personas que perderán su residencia primaria; joven menor de veinticinco (25) años que no tiene una residencia fija, regular y adecuada donde dormir; o cualquier persona que esté huyendo o tratando de huir de una situación de violencia doméstica y que no tiene otra residencia. Para una definición más detallada, refiérase a 24 C.F.R. §578.3.
2. Personas con discapacidades: se refiere a una persona que tiene una discapacidad física o mental que limita sustancialmente una (1) o más de sus actividades de la vida diaria; que tiene un historial médico de dicho impedimento; o a quien se le considera como que tiene dicho impedimento, según se describe en 28 C.F.R. §35.108(f). Las viviendas para personas con discapacidades deben cumplir con los requisitos que establece la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, así como con la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973.<sup>12</sup>
3. Adultos mayores de bajos ingresos: Personas que tienen al menos sesenta y dos (62) años ~~de edad~~ y cuyos ingresos representan el ochenta por ciento (80%) o menos del Ingreso Promedio del Área.
4. Familias con ingresos extremadamente bajos (ELI, por sus siglas en inglés): Una familia cuyo ingreso equivale al treinta por ciento (30%) o menos del Ingreso Promedio del Área.

## 5 Adquisición y selección

### 5.1 Selección de proyectos

---

<sup>11</sup> Para ello, los desarrolladores tendrán que seguir un Plan de Mercadeo Afirmativo de Viviendas. Para obtener más información sobre este y otros requisitos relacionados con la Equidad en la Vivienda, consulte las Guías del Programa de Revitalización de la Ciudad, las cuales están disponibles en: <https://cdbg-dr.pr.gov/en/city-revitalization/> (inglés) y <https://cdbg-dr.pr.gov/revitalizacion-de-la-ciudad/> (español). Vea, además, la Política de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades, que está disponible en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/fair-housing-and-equal-opportunity-fheo-policy-for-cdbg-dr-programs/> (inglés) y <https://cdbg-dr.pr.gov/download/politica-de-equidad-de-vivienda-e-igualdad-de-oportunidades-para-los-programas-cdbg-dr/> (español).

<sup>12</sup> Para ver una explicación detallada de los requisitos al construir u operar un Programa que prestará servicios a personas con discapacidades, consulte la Política de Acomodo Razonable que se encuentra en: <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/reasonable-accommodation-policy/> (inglés) y <https://cdbg-dr.pr.gov/download/politica-de-acomodo-razonable/> (español).

1. Los subrecipientes deben asociarse con un administrador que tenga experiencia para desarrollar, adquirir y administrar los proyectos de vivienda, excepto los subrecipientes a los cuales Vivienda haya concedido una excepción. De lo contrario, los subrecipientes deberán seleccionar una entidad elegible con experiencia en el desarrollo, adquisición y administración de proyectos de vivienda. La selección de la entidad elegible con experiencia debe hacerse mediante un proceso abierto y competitivo.
  - a. Selección abierta y competitiva: Los subrecipientes deben desarrollar un proceso de licitación para dar oportunidad a posibles desarrolladores para que presenten sus proyectos y participar en un proceso de selección abierto y competitivo. Vivienda proporcionará las plantillas para el Aviso de Disponibilidad de Fondos (**NOFA**, por sus siglas en inglés) o la Solicitud de Propuestas (**RFP**, por sus siglas en inglés).
  - b. Selección: Los subrecipientes deben revisar y evaluar los proyectos presentados a través del proceso de adquisición. El proceso de selección incluirá, como mínimo, las siguientes evaluaciones: verificación de elegibilidad, evaluación de viabilidad a largo plazo, verificación de viabilidad financiera y razonabilidad de costos, puntualidad y calendario, y capacidad del desarrollador.

## 6 Análisis de suscripción

Como parte del proceso de solicitud, Vivienda o su entidad designada realizará un análisis de suscripción ("underwriting") para determinar si la inversión de fondos CDBG-DR no excede la cantidad requerida para proporcionar viviendas seguras, asequibles y de calidad que sean económicamente viables durante el período de asequibilidad. La evaluación y análisis de suscripción debe incluir lo siguiente:

1. Evaluar la preparación y la capacidad del proponente para llevar a cabo exitosamente el proyecto propuesto. Los proponentes cualificados deben haber desarrollado y administrado exitosamente por lo menos un proyecto multifamiliar o unifamiliar ubicado en diversas áreas de la comunidad ("scattered site") de alquiler o compra.
2. Examinar las fuentes y usos de los fondos para el proyecto, a fin de determinar la razonabilidad de los costos y el flujo de efectivo del proyecto, si es un proyecto de alquiler, durante todo el período de asequibilidad. Vivienda revisará los supuestos del proyecto, tales como el porcentaje de vacantes y los aumentos anuales en los pagos de alquiler.
3. Evaluar la distribución de costos para determinar si se ha excedido la cantidad máxima permisible de fondos CDBG-DR por unidad.



4. Analizar la viabilidad económica del proyecto para cumplir con el período de asequibilidad requerido.
5. Evaluar la valoración de mercado suministrada para confirmar que existe una demanda en el mercado para el proyecto propuesto en ese municipio o vecindario.

El propósito de los requisitos de suscripción es asegurarse que:

- Los costos del proyecto sean razonables;
- Todas las fuentes de financiamiento del proyecto estén comprometidas;
- En la medida que sea posible, no se han sustituido los fondos CDBG-DR por ayuda financiera no federal;
- El proyecto es económicamente viable;
- En la medida que sea posible, el rendimiento de la inversión de capital del dueño del proyecto no será irrazonablemente alta; y
- En la medida que sea posible, los fondos de CDBG-DR se reembolsan de manera prorrateada de acuerdo con la necesidad con otras finanzas que se han aportado al proyecto.

## **7 Financiamiento**

### **7.1 Métodos de distribución**

1. Las unidades del gobierno local general (gobiernos municipales), como subrecipientes, recibirán fondos directos.
2. Los demás desarrolladores recibirán subvenciones o préstamos.

### **7.2 Documentos legales**

La siguiente lista es un ejemplo, no taxativo, de algunos de los documentos legales requeridos que deberán presentarse como parte de un proyecto de vivienda bajo el Programa CRP. Los municipios deben siempre asegurarse de cumplir con todos los reglamentos locales y federales aplicables.

1. Acuerdos de Desarrollo
2. Escritura de Fideicomiso
3. Acuerdo Regulador
4. Anejo al Acuerdo de Desarrollo
5. Escrituras de condiciones restrictivas

### **7.3 Cantidades de los fondos**

1. La adjudicación mínima de fondos es de \$250,000.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> La cantidad mínima de fondos será de \$250,000 para dar prioridad a proyectos transformadores que impacten a un sector más amplio de la población.

2. La cantidad de asistencia máxima por unidad será compatible con los límites anuales del Programa HOME establecidos por HUD, sin exceder el aumento en el límite regional por unidad para San Juan, Puerto Rico. Se puede utilizar hasta un doscientos setenta por ciento (270%)<sup>14</sup> del límite de subsidio del Programa HOME<sup>15</sup>, más un aumento adicional del porcentaje basado en el último índice de Precios al Consumidor (**CPI**, por sus siglas en inglés).<sup>16</sup> Este aumento toma en cuenta los costos adicionales debido a la inflación.

- a. La adjudicación máxima de fondos será el menor de los siguientes montos:
- i. El cien por ciento (100%) del Total de Costos de Desarrollo; o
  - ii. El total de los límites de fondos CDBG-DR por unidad, según se esboza en la tabla a continuación:<sup>17</sup>

Habitaciones	Límite de fondos HOME /Unidad Nacional (1/2021)	Límite de fondos HOME /Unidad Puerto Rico (1/2021)	Límite de fondos CDBG-DR por unidad
0	\$63,881	\$159,703	\$159,703
1	\$73,230	\$183,075	\$183,075
2	\$89,049	\$222,623	\$222,623
3	\$115,201	\$288,003	\$288,003
4+	\$126,454	\$316,135	\$316,135

Habitaciones	Límite de fondos HOME /Unidad Nacional (1/2021)	Límite de fondos HOME /Unidad Puerto Rico (1/2021)	Factor del índice de Precios al Consumidor - 7.7% (10/2022)	Límite de fondos CDBG-DR por unidad
0	\$66,564	\$179,723	\$13,839	\$193,561
1	\$76,305	\$206,024	\$15,864	\$221,887
2	\$92,789	\$250,530	\$19,291	\$269,821
3	\$120,039	\$324,105	\$24,956	\$349,061
4+	\$131,765	\$355,766	\$27,394	\$383,159

## 8 Estándares de construcción mínimos

### 8.1 Estándares requeridos

<sup>14</sup> <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/2022-05hsgml.pdf>.

<sup>15</sup> <https://www.hudexchange.info/resource/2315/home-per-unit-subsidy/>.

<sup>16</sup> U.S. Bureau of Labor Statistics. Noviembre 7, 2022. Disponible en: <https://www.bls.gov/opub/ted/2022/consumer-prices-up-7-7-percent-over-year-ended-october-2022.htm>

<sup>17</sup> Estos límites máximos por unidad fueron adoptados por Vivienda para garantizar la razonabilidad de los costos.

La siguiente es una lista de los estándares de construcción por los que deben registrarse todos los proyectos de vivienda asequible bajo el Programa CRP.

1. Códigos de construcción de Puerto Rico y códigos locales, si aplica
  - a. Los proyectos que son elegibles para reconstrucción bajo el Programa deberán cumplir con el Código de Construcción Internacional, de acuerdo con los reglamentos de Puerto Rico. Los trabajos de reparación realizados por el Programa también deben cumplir con los códigos locales, los estándares de rehabilitación y las ordenanzas de zonificación. Además, deben obtenerse y completarse todos los permisos e inspecciones requeridas por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o por el municipio autónomo que tiene jurisdicción.
2. Estándares de construcción ecológica y eficiencia energética.<sup>18</sup>
3. Infraestructura de banda ancha, si corresponde.
4. Reducción de riesgos relacionados con la pintura a base de plomo<sup>19</sup>
  - a. Todas las unidades construidas antes de 1978 estarán sujetas a una evaluación para determinar la presencia de pintura a base de plomo.
5. Estudio de asbestos.<sup>20</sup>
6. Política de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades del Programa CDBG-DR.<sup>21</sup>
7. Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973. Normas Federales Uniformes de Accesibilidad (Sección 504).<sup>22</sup>
8. Manual de Diseño de la Ley de Equidad en la Vivienda.<sup>23</sup>

## 8.2 Estándares preferidos

La siguiente es una lista de los estándares que los proyectos de vivienda asequible bajo el Programa CRP deben evaluar y considerar implementar con el fin de promover mejores prácticas ambientales.

1. Principios de sostenibilidad.<sup>24</sup>

---

<sup>18</sup> Véase la Sección 10.1 de las Guías del Programa CRP.

<sup>19</sup> Véase Ley para la Prevención del Envenenamiento con Pintura a Base de Plomo de 1973, 42 U.S.C. § 4821-4846 y la Ley sobre la Reducción de Riesgos Provocados por la Pintura con Base de Plomo en Residencias de 1992, 42 U.S.C. § 4851 et seq.

<sup>20</sup> Véase los Estándares Nacionales de Emisiones para Contaminantes Peligrosos del Aire (**NESHAP**, por sus siglas en inglés) establecidos por la Ley de Aire Limpio, 42 U.S.C. § 7401 et seq., los cuales especifican las prácticas laborales que se deben seguir con respecto al asbesto durante la demolición y remodelación de estructuras, instalaciones y edificios.

<sup>21</sup> Véase la Política de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades para los Programas CDBG-DR, que se encuentra en at: <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/fair-housing-and-equal-opportunity-fheo-policy-for-cdbg-dr-programs/>

<sup>22</sup> 41 C.F.R. Appendix A to Subpart 101-19.6

<sup>23</sup> <https://www.huduser.gov/portal/publications/PDF/FAIRHOUSING/fairfull.pdf>

<sup>24</sup> Según se exige en el Registro Federal Vol. 83, Núm. 28 (9 de febrero de 2018), 83 FR 5844, enmendado por el Registro Federal Vol. 84 Núm. 33 (19 de febrero de 2019), 84 FR 4836. Véase también el Plan de Acción de Puerto Rico para la Recuperación ante Desastres, pág. 18.

2. Estándares para la construcción de viviendas resilientes.<sup>25</sup>

## 9 Requisitos de las leyes y reglamentos federales

Los proyectos financiados bajo el Programa CRP deben cumplir con todos los requisitos locales o estatales correspondientes, lo que incluye, sin limitarse a las regulaciones que se indican en la tabla<sup>26</sup> a continuación, las Guías del Programa CRP y las Guías Intersectoriales.<sup>27</sup>

### 9.1 Requisitos de equidad de vivienda e igualdad de oportunidades

Orden Ejecutiva, Ley o Estatuto	Descripción
<p><b>Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, 42 U.S.C. § 2000d et seq.</b></p>	<p>Ninguna persona quedará excluida de participar ni se le negarán beneficios ni será objeto de discrimen bajo un programa que recibe fondos federales por motivo de su:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Raza,</li> <li>2. Color, u</li> <li>3. Origen nacional.</li> </ol> <p>Establece que el departamento o agencia federal que otorga la asistencia financiera federal puede cancelar dicha financiación a cualquier recipiente que se encuentre en violación de esta sección.<sup>28</sup></p>
<p><b>Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, según enmendada, 12 U.S.C. § 1701(u)</b></p>	<p>En la mayor medida posible, las oportunidades de empleo y otras oportunidades económicas deben estar dirigidas a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Personas de ingresos bajos y muy bajos, y</li> <li>2. Negocios o empresas que ofrecen oportunidades económicas a personas de ingresos bajos y muy bajos.</li> </ol>
<p><b>Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, según enmendada (Ley de Equidad de Vivienda), 42 U.S.C. § 3601 et seq.</b></p>	<p>Prohíbe el discrimen en la venta, alquiler y financiamiento de vivienda, así como en otras actividades relacionadas con la obtención de una vivienda, por motivo de:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Raza,</li> <li>2. Color,</li> <li>3. Religión,</li> <li>4. Sexo,</li> <li>5. Situación familiar,<sup>29</sup></li> <li>6. Origen nacional, o</li> <li>7. Discapacidad.</li> </ol>

<sup>25</sup> Íd.

<sup>26</sup> Esta tabla provee solo un resumen de algunas de las leyes y reglamentos que los proyectos financiados bajo el Programa CRP deben cumplir. Será responsabilidad de los subrecipientes familiarizarse a fondo con los requisitos de toda la legislación y reglamentación aplicable.

<sup>27</sup> Las Guías Intersectoriales están disponibles en: <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/cross-cutting-guidelines/> (inglés) <https://cdbg-dr.pr.gov/download/guias-intersectoriales/> (español).

<sup>28</sup> 42 U.S.C. § 2000d-1.

<sup>29</sup> Existen excepciones para las viviendas cubiertas bajo la Ley de Vivienda para Personas Mayores de 1995, 42 U.S.C. § 3607(b).

	<p>Exige que el HUD y los administradores de los fondos administren sus programas de manera que fomente positivamente la equidad de vivienda.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, según enmendada, 29 U.S.C. § 701 et seq.</b></p>	<p>Ninguna persona que cualifique estará sujeta a lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Quedar excluida de participación (incluso de empleo),</li> <li>2. Negársele beneficios de un programa, o</li> <li>3. Ser objeto de discrimen bajo un programa que recibe asistencia de fondos federales, únicamente por motivo de su discapacidad.</li> </ol> <p>La Sección 504 también incluye requisitos de accesibilidad para viviendas y otras instalaciones, así como para la provisión de acomodos razonables.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (Ley ADA), según enmendada, 42 U.S.C. § 12101 et seq.</b></p>	<p><u>Título I:</u> Prohíbe a los patronos privados, los gobiernos estatales y locales, las agencias de empleo y las uniones laborales discriminar contra personas con discapacidades que estén cualificadas; aplica a los patronos que tienen 15 empleados o más.</p> <p><u>Título II:</u> Prohíbe a las entidades públicas excluir de participación o denegar beneficios de sus servicios, programas y actividades, o discriminar de alguna otra manera, contra las personas con discapacidades.</p> <p><u>Título III:</u> Prohíbe el discrimen por discapacidad en lugares de alojamiento público (públicos y privados); exige el cumplimiento de las Normas de la Ley ADA en las actividades de nueva construcción o modificación de lugares de alojamiento público e instalaciones comerciales.<sup>30</sup></p>
<p style="text-align: center;"><b>Sección 109 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA), según enmendada, 42 U.S.C. § 5309</b></p>	<p>En todo programa o actividad financiada en su totalidad o en parte con fondos otorgados en virtud de esta Ley, ninguna persona quedará excluida de participación ni se le negarán beneficios ni estará sujeta a discrimen por motivo de su:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Raza,</li> <li>2. Color,</li> <li>3. Origen nacional,</li> <li>4. Religión,</li> <li>5. Sexo</li> <li>6. Edad<sup>31</sup></li> </ol>

<sup>30</sup>Debido a que Vivienda es recipiente de fondos federales CDBB-DR, los requisitos de accesibilidad de la Sección 504 aplican a sus programas y actividades relacionadas con construcción, vivienda y otras instalaciones. No obstante, el Aviso de Consideración ("Deeming Notice") de HUD (79 FR 29671) permite, con algunas excepciones, utilizar las Normas de la Ley ADA de 2010 en lugar de las Normas Federales Uniformes de Accesibilidad (UFAS) para cumplir con la Sección 504.

<sup>31</sup> Según dispone la Ley contra la Discriminación por Edad de 1975, 42 U.S.C. § 6101 et seq.

	<p>7. Discapacidad<sup>32</sup></p> <p>Responsabiliza al HUD de velar por el cumplimiento de la prohibición de la discriminación que se discute en esta Sección.</p>
<p><b>Ley de Vivienda para Personas Mayores de 1995 (HOPA), L. Púb. 104-76</b></p>	<p>Establece una exención de los requisitos de la Ley de Equidad de Vivienda, según enmendada, para tres tipos de vivienda dirigidas principalmente a "personas mayores", según se define en 42 U.S.C. § 3607(b), y requiere la implementación de políticas y procedimientos adecuados y la verificación de la ocupación para cumplir con la Ley.</p>
<p><b>Ley contra la Discriminación por Edad de 1975, según enmendada, 42 U.S.C. § 6101 et seq.</b></p>	<p>Ninguna persona quedará excluida de participar ni se le negarán beneficios de un programa ni estará sujeta a discrimen por motivo de su edad.</p>
<p><b>Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968, 42 U.S.C. § 4151, et seq.</b></p>	<p>Exige que ciertos edificios financiados con fondos federales se diseñen, se construyan o se modifiquen de acuerdo con las Normas Federales Uniformes de Accesibilidad (<b>UFAS</b>, por sus siglas en inglés). Estas normas garantizan la accesibilidad para personas con discapacidades físicas.</p>
<p><b>Orden Ejecutiva Núm. 11063 (1962), Registro Federal, Vol. 27, Núm. 228, pág.11527, 27 FR 11527 (24 de noviembre de 1962)</b></p>	<p>Prohíbe la discriminación por motivo de raza, color, religión, sexo u origen nacional en la venta, alquiler, arrendamiento o disposición de una propiedad residencial y otras instalaciones relacionadas operadas o financiadas por HUD. También aplica a los préstamos asegurados, garantizados o adquiridos por HUD.</p>
<p><b>Orden Ejecutiva Núm. 11246 (1965), Registro Federal, Vol. 30, Núm. 187, p. 12319, 30 FR 12319 (28 de septiembre de 1965) según enmendada por la Orden Ejecutiva Núm. 13672 (2014), Registro Federal, Vol. 79, Núm. 141, pág. 42971, 79 FR 42971 (23 de julio de 2014)</b></p>	<p>No se deberá discriminar contra ninguna persona por motivo de su raza, color, religión, sexo, orientación sexual, identidad de género u origen nacional en ninguna fase de empleo durante la ejecución de contratos de construcción federales o con asistencia federal para contratistas y subcontratistas que realizan contratos en exceso de \$10,000 que reciben fondos federales en un año. También incluye requisitos de acción afirmativa y prohibiciones en contra de algunas acciones adversas contra solicitantes y empleados por parte de los contratistas.</p>
<p><b>Orden Ejecutiva Núm. 12892 (1994), Registro Federal, Vol. 59, Núm. 13, pág. 2939, 59 FR 2939 (20 de enero de 1994)</b></p>	<p>Exige que las agencias federales fomenten la equidad de vivienda de manera afirmativa en sus programas y actividades y establece que el Secretario de HUD será responsable de coordinar dichos esfuerzos.</p>

<sup>32</sup> Según se dispone en 29 U.S.C. 794.

<p><b>Orden Ejecutiva Núm. 13166 (2000), Registro Federal, Vol. 65, Núm. 159, pág. 50121, 65 FR 50121, (16 de agosto de 2000)</b></p>	<p>Exige que las agencias federales tomen medidas para garantizar que las personas elegibles que tienen dominio limitado del inglés tengan un acceso significativo a todos los programas y actividades realizados por el gobierno federal y que reciben fondos federales.</p>
<p><b>Orden Ejecutiva Núm. 12898 (1994), Registro Federal Vol. 59, Núm. 32 (16 de febrero de 1994), Medidas federales para abordar la justicia ambiental en poblaciones minoritarias y poblaciones de bajos ingresos</b></p>	<p>La Orden Ejecutiva 12898 dispone que toda agencia federal lleve a cabo sus programas, políticas y actividades que afecten sustancialmente la salud humana o el medio ambiente de una manera que no se excluya a las personas con base en su raza, color u origen nacional.</p>
<p><b>Orden Ejecutiva Núm. 13988 (2021), Registro Federal Vol. 86, Núm. 14, p. 7023, 86 FR 7023 (20 de enero de 2021), Prevención y lucha contra la discriminación por motivo de identidad de género u orientación sexual</b></p>	<p>Ordena a todas las agencias, incluido HUD, a administrar y aplicar las disposiciones de la Ley de Equidad de Vivienda para prohibir la discriminación por motivos de orientación sexual e identidad de género. También ordena a las agencias federales que tienen protecciones contra la discriminación por motivo de sexo, que interpreten dichos estatutos de manera que también protejan contra la discriminación por motivo de orientación sexual, identidad de género y expresión de género.</p>
<p><b>Requisitos Generales de los Programas del HUD: Acceso Igualitario a viviendas que reciben asistencia del HUD o que están aseguradas por el HUD (24 C.F.R. § 5.106)</b></p>	<p>Prohíbe la discriminación contra las personas por motivo de su identidad de género por parte de los recipientes y subrecipientes de fondos CDBG, así como los propietarios, operadores y administradores de refugios y otros edificios e instalaciones y los proveedores de servicios financiados en su totalidad o en parte con fondos CDBG.</p>
<p><b>Ley de Igualdad de Oportunidades de Empleo de 1972, L. Púb. 92-261</b></p>	<p>Esta Ley faculta a la Comisión de Igualdad de Oportunidades de Empleo (<b>EEOC</b>, por sus siglas en inglés) a entablar una demanda civil en el tribunal federal contra patronos del sector privado luego de que la EEOC haya investigado la acusación, haya encontrado "causa probable" por discriminación, y no haya logrado conseguir un acuerdo de conciliación aceptable para la EEOC. También somete a al gobierno federal, estatal y local al cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Derechos Civiles de 1964.</p>

## 9.2 Sustitución de fondos

HUD no permite que los fondos CDBG-DR se sustituyan por fondos que fueron previamente asignados y pagados por una entidad local o estatal para el mismo programa.

### 9.3 Prohibición contra la expropiación forzosa

Conforme las leyes federales, los fondos asignados a un subrecipiente no pueden utilizarse para financiar proyectos federales, estatales o locales que buscan utilizar el poder de expropiación forzosa, a menos que la expropiación se utilice solo para un fin público. Dado que la asistencia para la vivienda no se considera un fin público, **la adquisición mediante expropiación forzosa queda prohibida en la Guía de Vivienda Asequible que suplementa las Guías del Programa CRP.**

### 9.4 Requisitos relacionados con la recuperación de fondos o la reventa de proyectos

Un subrecipiente y/o el desarrollador podría tener que devolver todo o parte de los fondos CDBG-DR que recibió si ocurre alguna de las siguientes situaciones:

1. El subrecipiente y/o el desarrollador se retira del Programa antes de completar el proyecto y no cumple con un objetivo nacional;
2. El desarrollador no cumple con los requisitos de asequibilidad para el período que se especifica en esta Guía.
3. Se determina que el subrecipiente y/o el desarrollador ha usado los fondos del programa para una actividad o un costo que no es elegible;
4. El desarrollador no informa el recibo de asistencia adicional de un seguro, de la Administración de Pequeños Negocios (**SBA**, por sus siglas en inglés), de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (**FEMA**, por sus siglas en inglés) o de una organización sin fines de lucro y/u otros beneficios duplicados recibidos luego de la adjudicación; y/o
5. Si un proyecto que recibió fondos CDBG-DR se vende durante el período de asequibilidad y el período de ocupación, se aplicarán disposiciones de reventa de proyectos o de recuperación de fondos para garantizar que se continúe proporcionando viviendas asequibles. El propietario deberá devolver la parte restante del préstamo condonable.

## 10 Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa

Los solicitantes del Programa podrán oponerse a cualquier determinación basada en la política del Programa. **Sin embargo, los solicitantes no podrán impugnar un requisito estatutario federal.** Los solicitantes tienen derecho a presentar una Reconsideración al Programa o a presentar una Revisión Administrativa directamente con Vivienda, según se dispone a continuación. Si el solicitante no impugna alguna determinación dentro del plazo establecido, la inacción se considerará como una aceptación de la determinación.

### 10.1 Solicitud de reconsideración al Programa



Los solicitantes que deseen impugnar una determinación del Programa podrán presentar una Solicitud de Reconsideración directamente al Programa mediante una solicitud escrita, vía correo electrónico o regular, dentro de los **veinte (20) días calendario** a partir de la fecha en que se archive una copia de la notificación en los expedientes de la agencia. Disponiéndose que, si la fecha de archivo de la copia de la notificación es distinta a la fecha de envío de dicha notificación por correo postal o electrónico, el término de **veinte (20) días calendario** ~~antes mencionado~~, se calculará a partir de la fecha de envío por correo postal o electrónico. Se considerarán válidas todas las notificaciones distribuidas de manera electrónica. En la eventualidad de que se envíe una misma notificación por correo postal y electrónico, se considerará como la fecha de la notificación la que se envió con anterioridad. Las notificaciones del Programa incluirán la información electrónica y postal donde se recibirán las solicitudes, ya que estas pueden variar.

Se recomienda a los solicitantes que presenten una Solicitud de Reconsideración al Programa que provean hechos o circunstancias específicas, así como documentos que apoyen y justifiquen su solicitud. En el proceso de Solicitud de Reconsideración, el Programa solo evaluará hechos e información que se encuentren en el expediente del solicitante, a menos que éste presente nueva documentación. El Programa tendrá la discreción de aceptar o rechazar nueva documentación en función de su relevancia con la Solicitud de Reconsideración al Programa.

El Programa evaluará y contestará la Solicitud de Reconsideración en un plazo de **quince (15) días calendario** a partir de su recibo. Se informará a los solicitantes sobre la determinación de la Solicitud de Reconsideración al Programa por medio de una Notificación de Solicitud de Reconsideración Aprobada o Notificación de Solicitud de Reconsideración Denegada.

Presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa no sustituye, menoscaba ni imposibilita derecho alguno que tenga el solicitante a objetar una determinación tomada por el Programa. Por lo tanto, los solicitantes que entiendan que la determinación inicial del Programa es errónea podrán presentar, a su discreción, una Solicitud de Reconsideración al Programa o una 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)<sup>33</sup>.

## 10.2 Solicitud de revisión administrativa

---

<sup>33</sup> Para más detalles, puede acceder al Reglamento 4953 en: <https://www.vivienda.pr.gov/wp-content/uploads/2015/09/4953-Reglamenta-los-procedimientos-de-adijudicacion-formal..pdf>.

Si un solicitante no está de acuerdo con una determinación del Programa o con la denegatoria de una Solicitud de Reconsideración al Programa, podrá someter directamente a Vivienda, una solicitud de Revisión Administrativa, de acuerdo con el mencionado Reglamento 4953. El solicitante deberá presentar la petición de revisión, por escrito, dentro de **veinte (20) días calendario** a partir de que se archive en los expedientes de la agencia copia de la notificación de una determinación del Programa o de que se archive la Notificación de Solicitud de Reconsideración Denegada. Disponiéndose que, si la fecha de archivo de copia de la notificación es distinta a la del depósito en el correo postal o electrónico de dicha notificación, el término de **veinte (20) días calendario** se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo postal o electrónico. Se considerarán válidas todas las notificaciones distribuidas de forma electrónica. En la eventualidad de que se envíe una misma notificación por correo postal y electrónico, la fecha de la notificación será la que se envió con anterioridad. 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 en el Departamento de la Vivienda, Oficina Central ubicado en: División Legal CDBG-DR, Avenida Barbosa 606, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, P.R., 00918.

Si el solicitante no está de acuerdo 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 L.P.R.A. § 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 L.P.R.A. § 9672.

**FIN DE LAS GUÍAS.**