



DEPARTAMENTO DE LA  
**VIVIENDA**



# CDBG-DR

## GUÍAS DEL PROGRAMA

**PROGRAMA DE SUBSIDIO DE ALQUILER**

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

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

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO  
GUÍAS DEL PROGRAMA CDBG-DR  
**PROGRAMA DE SUBSIDIO DE ALQUILER**  
CONTROL DE VERSIONES

<b>NÚMERO DE VERSIÓN</b>	<b>FECHA DE REVISIÓN</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN</b>
1	13 de febrero de 2020	Traducción de la versión original en inglés.
2	10 de septiembre de 2020	Secciones 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 20 y 22.
3	20 de julio de 2022	Modificaciones a secciones de Requisitos de Propiedad, Duplicidad de Beneficios y Acuerdo de Vivienda. Todo cambio está marcado en gris. Múltiples correcciones a lo largo del documento para corregir referencias y citas; y las especificaciones del Programa. Todo cambio está marcado en gris.

## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>Introducción.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Definiciones.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Objetivo Nacional .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Vínculo con el desastre .....</b>	<b>14</b>
	4.1 Aumento de gastos y disminución de fondos luego del huracán María .....	14
	4.2 Riesgo de desamparo .....	15
<b>5</b>	<b>Descripción del Programa .....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Actividades y Usos Elegibles de los Fondos .....</b>	<b>19</b>
	6.1 Subsidio de alquiler para inquilinos de bajos ingresos para prevenir el desamparo .....	19
<b>7</b>	<b>Implementación del Programa .....</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Admisión al Programa.....</b>	<b>20</b>
	8.1 Información general .....	20
	8.2 Identificación y ciudadanía del solicitante de la unidad de alquiler .....	22
<b>9</b>	<b>Elegibilidad para el Programa .....</b>	<b>24</b>
	9.1 Edad.....	25
	9.2 Ingreso .....	25
	9.3 Residencia primaria .....	26
	9.4 Inscripción en el Programa de la Ley 173 .....	27
	9.5 Determinaciones de elegibilidad.....	27
<b>10</b>	<b>Duplicación de Beneficios (DOB).....</b>	<b>28</b>
	10.1 Asistencia considerada como duplicación de beneficios.....	28
	10.1.1 Fondos del Programa de la Ley 173.....	28
	10.1.2 Asistencia Individual de FEMA ( <b>FEMA IA</b> ) .....	29
	10.1.3 Programas de vales federales para el pago de alquiler .....	29
	10.1.4 Seguro privado .....	29
	10.1.5 Otros fondos .....	30
<b>11</b>	<b>Secuencia de Selección del Programa .....</b>	<b>30</b>
	11.1 Nivel de puntuación .....	31
	11.2 Secuencia del programa .....	32
<b>12</b>	<b>Costo total de alquiler, determinación de la adjudicación del subsidio y aportación para el alquiler.....</b>	<b>33</b>

<b>13</b>	<b>Requisitos de la propiedad.....</b>	<b>34</b>
<b>14</b>	<b>Acomodos y modificaciones razonables (RA/RM) .....</b>	<b>36</b>
14.1	Leyes aplicables .....	36
14.2	Provisión de acomodos y modificaciones razonables .....	37
14.3	Denegación de acomodos y modificaciones razonables y seguimiento .....	37
<b>15</b>	<b>Revisión Ambiental.....</b>	<b>38</b>
15.1	Nivel de revisión ambiental .....	39
15.2	Nivel de revisión ambiental determinado .....	40
<b>16</b>	<b>Acuerdo Contractual con Vivienda .....</b>	<b>41</b>
<b>17</b>	<b>Retiro Voluntario .....</b>	<b>43</b>
<b>18</b>	<b>Solicitantes que no responden.....</b>	<b>43</b>
<b>19</b>	<b>Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa.....</b>	<b>44</b>
19.1	Solicitud de Reconsideración al Programa .....	45
19.2	Solicitud de Revisión Administrativa .....	46
<b>20</b>	<b>Estrategias de Salida .....</b>	<b>47</b>
<b>21</b>	<b>Cierre del Programa.....</b>	<b>49</b>
<b>22</b>	<b>Disposiciones Generales.....</b>	<b>49</b>
22.1	Alcance de las Guías del Programa .....	49
22.2	Enmiendas a las Guías del Programa .....	50
22.3	Zonas de Desastre .....	50
22.4	Prórrogas o Extensión de Términos .....	50
22.5	Cómputo de Términos .....	51
22.6	Notificaciones por Escrito .....	51
22.7	Conflictos de Interés .....	51
22.8	Participación Ciudadana .....	53
22.9	Quejas de Ciudadanos.....	53
22.10	Fraude, Desperdicio, Abuso o Malversación de Fondos .....	54
22.11	Leyes y Reglamentos Relacionados .....	56
22.11.1	Programa de la Ley 173.....	56
22.12	Guías Intersectoriales .....	57
<b>23</b>	<b>Supervisión del Programa .....</b>	<b>57</b>
<b>24</b>	<b>Cláusula de Separabilidad .....</b>	<b>57</b>

## 1 Introducción

Miles de viviendas y familias en Puerto Rico sufrieron el impacto estructural y económico de los huracanes Irma y María, y las propiedades de alquiler no fueron la excepción. Adicionalmente, más de 520 personas de edad avanzada de bajos ingresos están en riesgo inminente de quedar desplazados de unidades de alquiler anteriormente asequibles. Durante muchos años, bajo el Programa de Subsidio de Arrendamiento y Mejoras de Vivienda para Personas de Mayor Edad con Bajos Ingresos de la Ley 173 de Puerto Rico (**Programa de la Ley 173**), las unidades de alquiler en estas Propiedades de Vivienda han mantenido costos de alquiler asequibles para los residentes de bajos ingresos. Luego de estos desastres declarados por el gobierno federal, más de mil (1,000) familias de personas de edad avanzada de bajos ingresos estuvieron en riesgo inminente de quedar desplazados de propiedades actualmente subsidiadas.

El objetivo del Programa de Subsidio de Alquiler para inquilinos del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**) es brindar asistencia a inquilinos existentes o nuevos que reúnan los requisitos, mediante el subsidio de alquiler en unidades ubicadas en Propiedades de Vivienda que actualmente participan en el Programa de la Ley 173, para evitar que queden desplazados. El Programa de la Ley 173 subsidia el alquiler de miles de inquilinos de edad avanzada de bajos ingresos en cuarenta y nueve (49) propiedades de vivienda en toda la isla. Sin embargo, después de los huracanes, la capacidad de las Propiedades de Vivienda para financiar sus operaciones se ha visto afectada.

Los acuerdos de subsidio de muchos de los inquilinos en unidades de alquiler en propiedades de vivienda bajo el Programa de la Ley 173 expiraron en el 2020 y 2021, y posteriormente otras vencerán en el 2021 y 2022. Si bien una parte del financiamiento que sostenía estas unidades de vivienda ya enfrentaba problemas antes de los huracanes, una de las fuentes principales de financiamiento se mantuvo vigente como un porcentaje de fondos generados por la Lotería de Puerto Rico. Los fondos de la Lotería se vieron afectados directamente por la reducción en las ventas luego de los huracanes. Esta reducción ha tenido un impacto negativo en la disponibilidad de fondos para renovar los acuerdos de subsidio de las Propiedades de Vivienda.

Es urgente mantener la asequibilidad de las unidades de vivienda para personas de edad avanzada, o sea aquellas de **sesenta (60) años** o más, que dependen de programas de asistencia de alquiler, tales como el Programa de la Ley 173, debido a que no generan ingresos o sus ingresos son muy bajos. No se puede exigir que los dueños de Propiedades con Viviendas de alquiler que participan en el Programa de Ley 173 operen sus propiedades solo con lo que aporta el inquilino como pago mensual por la

unidad de alquiler. Por lo tanto, la disponibilidad de unidades de alquiler asequibles para estas personas de edad avanzada vulnerables está en riesgo extremo.

El Programa de Subsidio de Alquiler, financiado federalmente por el Programa de Subvención en Bloque Para el Desarrollo Comunitario Para la Recuperación ante Desastres (CDBG-DR), solo ofrece asistencia de alquiler durante un máximo de **veinticuatro (24) meses** por cada unidad de alquiler. Durante ese período, Vivienda trabajará con los dueños de las unidades de alquiler que reciben subsidio para identificar estrategias de salida a largo plazo. Estas estrategias de salida tendrán el propósito de mantener la asequibilidad de sus unidades de vivienda sin tener que brindarles asistencia adicional con fondos provenientes del Programa de Ley 173.

## 2 Definiciones

- **Acomodo razonable (RA, por sus siglas en inglés):** Un cambio, excepción o ajuste a una regla, política, práctica o servicio que podría ser necesario para evitar el discrimen por motivo de una discapacidad. Igualmente, para otorgar igualdad de oportunidades a una persona con discapacidades para el uso y disfrute de una vivienda, de espacios públicos y comunales. También, para participar en un programa o actividad subvencionada por el gobierno.<sup>1</sup>
- **Admisión:** Se refiere al proceso inicial de solicitud en el que el dueño de la propiedad presenta todos los documentos e información requeridos a nombre de los solicitantes de la unidad de alquiler cuya elegibilidad al Programa será objeto de evaluación.
- **Alquiler extremadamente asequible:** Un costo de alquiler cubierto en su totalidad por la adjudicación máxima de subsidio del Programa de Subsidio de Alquiler, de hasta \$400 mensuales por unidad de alquiler.
- **Ciudadano de los Estados Unidos:** Una persona nacida en uno de los 50 estados, el Distrito de Columbia, Puerto Rico, Guam, las Islas Vírgenes estadounidenses o las Islas Marianas del Norte; una persona nacida fuera de los Estados Unidos cuyo padre o madre es un ciudadano de los Estados Unidos o un ciudadano naturalizado.

---

<sup>1</sup> Tenga en cuenta que existen diferencias en cómo la Ley de Equidad de Vivienda y la Sección 504 definen y requieren adaptaciones y modificaciones razonables. La Sección 504 no distingue entre adaptaciones y modificaciones razonables. En cambio, ambos están incluidos en el término "adaptaciones razonables". Esto se debe al hecho de que, según la Sección 504, tanto las adaptaciones como las modificaciones deben ser proporcionadas y pagadas por un proveedor de vivienda que reciba fondos federales en la medida en que se consideren razonables. La Ley de Equidad de Vivienda se aplica a todas las personas y entidades involucradas en la provisión de vivienda y préstamos residenciales con ciertas excepciones. Sin embargo, esos proveedores están obligados a proporcionar solo adaptaciones razonables e incurrir en cualquier costo siempre que se considere razonable. Las modificaciones razonables según la FHA son responsabilidad del solicitante, pero los proveedores deben permitir que se realicen dichas modificaciones siempre que sean razonables.

- **Costo total de alquiler:** El costo total por el cual el dueño de la propiedad alquilará la unidad que el solicitante de la unidad de alquiler utilizará como su residencia primaria. El costo total de alquiler de cada unidad de alquiler en cada Propiedad de Vivienda será el mismo que el costo anterior de alquiler por unidad de vivienda bajo el Programa de la Ley 173.
- **Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (Vivienda):** Vivienda ha sido designada como destinatario o entidad responsable de la administración de los fondos CDBG-DR asignados para la recuperación ante los desastres causados en la Isla por los huracanes Irma y María en el 2017. Vivienda regula el Programa de la Ley 173 de subsidio de alquiler para personas de edad avanzada de familias de bajos ingresos, quienes se beneficiarán del Programa de Subsidio de Alquiler.<sup>2</sup>
- **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés):** La agencia federal encargada de proporcionar y reglamentar la asistencia destinada a proyectos de vivienda y desarrollo comunitario, a fin de garantizar el acceso a vivienda justa, segura y equitativa. Es la agencia a través de la cual se asignan los fondos CDBG-DR a los destinatarios/administradores de fondos.
- **Dueño de la Propiedad de Vivienda (HPO, por sus siglas en inglés):** Se refiere a la persona, asociación o corporación que es dueño o que administra la Propiedad de Vivienda que contiene las unidades de alquiler que recibirán el subsidio. El dueño de la propiedad incluye a cualquier representante de la propiedad a quien se deleguen las responsabilidades del dueño. El dueño es quien recopilará y presentará toda la documentación e información pertinente a Vivienda a nombre del solicitante de la unidad de alquiler, para recibir el subsidio de alquiler. El dueño también será responsable de cumplir con toda la documentación y las estipulaciones requeridas para la entidad que representa legalmente, así como con las inspecciones requeridas por estas Guías para la unidad de alquiler y la propiedad.
- **Duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés):** Ayuda financiera que se recibe de otra fuente para los mismos propósitos y dentro del mismo periodo de tiempo que la asistencia recibida de los fondos CDBG-DR.
- **Estándar de Calidad de Vivienda (HQS, por sus siglas en inglés):** Es el estándar mínimo de calidad que establece HUD para programas de inquilinos. Es obligatorio cumplir con los estándares de calidad de vivienda tanto al inicio de la ocupación como durante el término del arrendamiento. Los Estándares de Calidad de Vivienda aplican al edificio y sus predios, así como a la unidad

---

<sup>2</sup> Para obtener información sobre los reglamentos administrativos del Programa de la Ley 173, visite: <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnline/Reglamentos/9121.pdf>

individual. Estos estándares se basan en el cumplimiento de los siguientes requisitos de funcionamiento, sin limitarse a estos: instalaciones sanitarias en buenas condiciones; espacio y seguridad; iluminación y electricidad; estructura y materiales; calidad del aire interior; suministro de agua; pintura a base de plomo; accesibilidad; lugar y vecindario, y detectores de humo.

- **Extranjero calificado:** Un residente legal permanente (que posee una “tarjeta verde”); un asilado o refugiado, o un extranjero cuya deportación ha sido suspendida; un extranjero que ingresó a los Estados Unidos con un permiso de permanencia temporal (“parole”) por lo menos un año; un extranjero a quien se le concedió ingreso condicional a los Estados Unidos (en virtud de la ley vigente antes del 1 de abril de 1980); un participante cubano o haitiano; extranjeros en los Estados Unidos que han sido víctimas de maltrato, agresión, o crueldad extrema por parte de un cónyuge u otro miembro de la familia/del hogar o que han sido víctimas de una forma severa de tráfico humano; extranjeros cuyos hijos han sido maltratados y niños extranjeros cuyos padres han sido víctimas de maltrato y que reúnen ciertos criterios.
- **Familias de bajos ingresos:** Las familias de bajos ingresos son las que tienen un ingreso no mayor del 50% del Ingreso familiar promedio para el área (**AMFI, por sus siglas en inglés**) establecido por el gobierno federal para programas de vivienda financiados por el HUD. Los límites de ingresos se ajustan anualmente y varían según el tamaño de la familia<sup>3</sup>.
- **Familias de ingresos extremadamente bajos:** Las familias de ingresos extremadamente bajos son las que tienen un ingreso no mayor de 30% del ingreso familiar promedio para el área (**AMFI, por sus siglas en inglés**), de acuerdo con los estándares establecidos por el gobierno federal para los programas de vivienda financiados por HUD. Los límites de ingresos se ajustan anualmente y varían dependiendo del tamaño familiar.<sup>4</sup>
- **Formulario HUD-52580:** El formulario que se utiliza como lista de cotejo para las inspecciones en programas para inquilinos conforme a los reglamentos de HUD para garantizar el cumplimiento de los **HQS**.
- **Gastos médicos:** Son gastos médicos recurrentes evidenciados mediante un certificado médico presentado por cada solicitante de la unidad de alquiler. Esto incluye gastos por medicamentos recetados o medicamentos sin receta ordenados por un médico, costos de planes de seguro médico, pagos de

---

<sup>3</sup> Los límites de ingresos actuales para propósitos exclusivos del Programa CDBG-DR en Puerto Rico están disponibles en el sitio web del HUD, <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbq-income-limits/>.

<sup>4</sup> *Id.*

deducibles y equipos recomendados por un médico. Se deduce el 50% de los gastos médicos para determinar el ingreso bruto ajustado del solicitante.

- **Ingreso bruto ajustado:** En el sistema tributario de los Estados Unidos, el ingreso bruto ajustado (**AGI, por sus siglas en inglés**) es el ingreso bruto total de un individuo (incluyendo salarios, dividendos, ganancias de capital, ingresos comerciales, distribuciones de restiro y otros ingresos), menos deducciones específicas, según lo define el Servicio de Impuestos Internos (**IRS, por sus siglas en inglés**) de los Estados Unidos. El ingreso tributable es el ingreso bruto ajustado menos las deducciones por exenciones personales y deducciones detalladas<sup>5</sup>.
- **Ingreso familiar:** El ingreso bruto total de todas las fuentes (devengadas y no devengadas) recibido durante un período de **doce (12) meses** para todos los miembros adultos de la familia, incluyendo entre otros, sueldos, salarios, manutención de menores, pensión alimenticia, beneficios por desempleo, compensación laboral, seguro social, o ingreso neto de un negocio. No incluye los ingresos recibidos o ganados por hijos dependientes y estudiantes de tiempo completo menores de 18 años.<sup>6</sup>
- **Ingreso familiar promedio del área (AMFI, por sus siglas en inglés):** El ingreso familiar promedio ajustado de acuerdo con el tamaño de la familia para un área específica. HUD ha ajustado los límites de ingresos para todo Puerto Rico. Los límites de ingresos ajustados se actualizan anualmente y están disponibles en el sitio web HUD Exchange.<sup>7</sup>
- **Inquilino:** Una persona que no es el dueño de la propiedad pero que goza del derecho a disfrutar de una propiedad durante un período específico, a cambio del pago de una renta.
- **Inquilino preaprobado:** Se refiere a un solicitante de una unidad de alquiler que, en el momento en que se hace la solicitud, no reside en la propiedad para la cual está solicitando, pero está aprobado por el dueño de la propiedad como posible residente de una unidad de alquiler en dicha propiedad. Este solicitante debe contar con un borrador de acuerdo de arrendamiento para demostrar que la unidad de alquiler será su residencia primaria.
- **Inspector:** Un empleado de Vivienda o contratista autorizado que llevará a cabo una inspección de todas las unidades de alquiler y propiedades que recibirán subsidio bajo este Programa. A fin de garantizar que cumplan con los requisitos mínimos establecidos por estas Guías.

---

<sup>5</sup> Para obtener más información, visite: <https://www.irs.gov/e-file-providers/definition-of-adjusted-gross-income>

<sup>6</sup> 49 C.F.R. § 24.2(a)(14).

<sup>7</sup> Los límites de ingresos actuales para propósitos exclusivos del Programa CDBG-DR en Puerto Rico están disponibles en el sitio web del HUD, <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>.

- **Lista de Inquilinos:** Un documento que brinda información mensual sobre el inquilino y las unidades de alquiler propiedad de un arrendador/dueño de la propiedad, como el número de unidad y los detalles del contrato de arrendamiento. Para los propósitos del Programa, este documento identifica a todos los inquilinos actuales y futuros inquilinos preaprobados que componen los solicitantes de unidad de alquiler en la solicitud. Asimismo, la cantidad total de alquiler actual asociada con cada unidad bajo el Programa de la Ley 173, y la contribución de cada inquilino al pago de alquiler de su unidad, si corresponde.
- **Manejadores de Caso:** Estos son los representantes de Vivienda que trabajarán directamente en la implementación del Programa de Subsidio de Alquiler, tanto con los beneficiarios de los subsidios como con los dueños de las propiedades, durante el proceso de solicitud y mientras dure el Programa. Las responsabilidades de los manejadores de casos incluyen: recibir los documentos de los solicitantes durante el proceso de admisión; revisar los documentos durante el proceso de elegibilidad. También, una vez que se les asigna un caso específico, actuar como punto primario de contacto para todas las comunicaciones relacionadas con la asistencia a los beneficiarios del Programa de Subsidio de Alquiler, entre otras tareas.
- **Memorando de Entendimiento (MOU, por sus siglas en inglés):** Para los propósitos del Programa de Subsidio de Alquiler, es un acuerdo escrito entre Vivienda y el dueño de cada propiedad de vivienda donde residen los inquilinos participantes del Programa mientras reciben asistencia de alquiler. El MOU no asignará fondos, ya que las propiedades de vivienda no reciben ningún financiamiento del Programa. El MOU servirá para delinear las funciones, responsabilidades y requisitos del Programa para el dueño de la propiedad como arrendador de inquilinos de unidades de alquiler asistidos.
- **Miembro del hogar:** Un miembro del hogar se define como una persona que ocupa la misma unidad de vivienda, independientemente de su relación con los demás ocupantes. Esto puede incluir hijos menores de edad, familiares que están ausentes temporalmente o familiares que están ausentes permanentemente (como los que residen en un hogar de envejecientes).
- **Modificación razonable (RM, por sus siglas en inglés):** Un cambio estructural realizado a instalaciones existentes que están ocupadas o que serán ocupadas por una persona con discapacidades, con el fin de facilitar a dicha persona el pleno disfrute de las instalaciones. Las modificaciones razonables pueden incluir cambios estructurales al interior y exterior de una vivienda y a las áreas comunales y de uso público.
- **Nivel de puntuación para la segunda secuencia:** Un nivel de puntuación que clasifica a cada municipio de acuerdo con la cantidad de propiedades

participantes bajo el Programa de la Ley 173. Del mismo modo, la cantidad de propiedades de vivienda pública (residenciales públicos), los programas de Cuidado Continuo viables y la cantidad de propiedades participantes del Programa de Vales de Elección de Vivienda (Sección 8), respectivamente. Los niveles de puntuación más bajos identifican a los municipios cuya situación es más precaria en términos de la disponibilidad de viviendas asequibles para personas de edad avanzada. El nivel de puntuación solo se utilizará para la segunda secuencia de servicios del programa.

- **Persona de edad avanzada:** Para propósitos de este Programa, se refiere a una persona de **sesenta (60) años** o más, según se define en los reglamentos administrativos del Programa de la Ley 173.
- **Personas de nacionalidad estadounidense que no son ciudadanos:** Una persona nacida en un territorio de los Estados Unidos en o después de la fecha en que Estados Unidos adquirió dicho territorio. También, una persona cuyos padres son de nacionalidad estadounidense pero no son ciudadanos. Aunque todos los ciudadanos de los Estados Unidos son de nacionalidad estadounidense, no todas las personas de nacionalidad estadounidense son ciudadanos de los Estados Unidos.
- **Personas en riesgo de quedar desamparadas:** Las personas que viven en viviendas inestables o superpobladas/hacinadas; personas obligadas a mudarse con frecuencia debido a dificultades económicas; personas que han sido desalojadas de una unidad de vivienda privada y que carecen de los recursos o de una red de apoyo para conseguir otra vivienda; personas que viven en un refugio o una vivienda de transición o alojamiento temporero cualifican como personas "en riesgo de quedar desamparadas".
- **Plan de Acción:** Define cómo se utilizará la asignación de fondos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos para satisfacer las necesidades de recuperación de los residentes de la Isla mediante la implementación de un programa de recuperación transformador. El Plan de Acción, según enmendado, presenta un análisis del primer cálculo de los daños y rinde informes sobre los programas que cubrirán las necesidades urgentes de vivienda, planificación, recuperación económica e infraestructura.
- **Programas de Cuidado Continuo (CoC, por sus siglas en inglés):** Son programas que coordinan los fondos de vivienda y servicios, para esfuerzos de proveedores sin fines de lucro y los gobiernos estatales y locales para realojar familias o personas sin hogar. En el caso del Programa de Subsidio de Alquiler, los Programas CoC viables serían programas en los que las personas de edad avanzada en riesgo de quedar desamparadas podrían ser candidatos elegibles.

- **Programa de la Ley 173:** Se refiere al programa establecido por la Ley 173 del 31 de agosto de 1996, conocido como el 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. El programa brinda asistencia a personas de edad avanzada de bajos ingresos mediante el subsidio del costo de alquiler. Este programa es administrado por Vivienda y recibe fondos de reserva de la Lotería de Puerto Rico.
- **Programa de Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario – Recuperación ante Desastres (CDBG-DR):** Fondos de subvenciones adicionales asignados por el Congreso en respuesta a desastres declarados por el Presidente y administrados por HUD para reconstruir las áreas afectadas. Igualmente, para proveer capital inicial para comenzar el proceso de recuperación, ayudando a las comunidades y vecindarios que de otra manera no podrían recuperarse debido a recursos limitados.
- **Residencia primaria:** Se refiere a una vivienda donde una persona mantiene o mantendrá su residencia primaria y la cual normalmente ocupará durante la mayor parte del año calendario.
- **Servicios básicos:** Los gastos incurridos por el solicitante de la unidad de alquiler para el pago de servicios de agua y electricidad, así como para una nevera y una estufa, se deducirán para determinar el ingreso bruto ajustado anual del hogar. Los gastos por servicios básicos se deducirán de acuerdo con la tabla establecida por el Programa de Vales de Elección de Vivienda (Sección 8) de Vivienda para cada región municipal.
- **Solicitante de la unidad de alquiler:** Se refiere al inquilino de edad avanzada que usará la unidad de alquiler subsidiada como residencia primaria, de resultar elegible para el programa. El solicitante de la unidad de alquiler es responsable de presentar los documentos requeridos al dueño de la propiedad, quien, a su vez, los enviará a Vivienda a nombre del solicitante durante el proceso de solicitud.

### 3 Objetivo Nacional

El objetivo nacional del Programa de Subsidio de Alquiler es beneficiar a personas de ingresos bajos y moderados (**LMI, por sus siglas en inglés**) (que están por debajo del 80% del AMFI) de acuerdo con los límites de ingresos modificados del HUD para Puerto Rico bajo el Programa CDBG-DR. Al dar prioridad al 100% de los hogares de personas de edad avanzada de muy bajos ingresos, el programa tiene como objetivo promover la sostenibilidad de la vivienda, prevenir la pérdida de unidades de alquiler extremadamente asequibles y prevenir la falta de vivienda.

## 4 Vínculo con el desastre

Según se ordena en 83 FR 5844, los fondos CDBG-DR deben “responder al impacto causado por el desastre en la infraestructura, vivienda o revitalización económica”.<sup>8</sup> El objetivo del Programa de Subsidio de Alquiler de Vivienda es ayudar a inquilinos elegibles actuales o nuevos de unidades de alquiler en propiedades de vivienda cubiertas bajo el Programa de la Ley 173 que están en riesgo de quedar desamparados. Esto debido al efecto combinado de la pérdida de ingresos relacionada con los huracanes, el aumento de los gastos en propiedades cubiertas bajo la Ley 173, y la disminución general en la cantidad de propiedades de alquiler asequible disponibles, como resultado de los huracanes Irma y María. Esta ayuda se ofrecerá a través de un subsidio de alquiler para inquilinos.

Luego de los huracanes Irma y María, las propiedades cubiertas bajo el Programa de la Ley 173 enfrentaron una reducción de fondos, sumado a un aumento en gastos. Estos factores dejaron a miles de familias de ingresos muy bajos y de adultos mayores en riesgo inmediato de quedar desamparados. Todo esto mientras las propiedades cubiertas por el Programa de la Ley 173 luchan por mantenerse viables tanto en términos económicos como operacionales. HUD reconoció las precarias situaciones que atraviesan estos proyectos. Por ello, en su Informe titulado “*Housing Damage Assessment and Recovery Strategies Report for Puerto Rico for Hurricanes Irma and María*” [Evaluación de Daños a las viviendas y Estrategias de Recuperación para Puerto Rico para los Huracanes Irma y María]<sup>9</sup>, recomendó que entre las estrategias implementadas para recuperarse de los huracanes Irma y María incluyeran “suficientes fondos para continuar subvencionando proyectos bajo el Programa de la Ley 173”.

### 4.1 Aumento de gastos y disminución de fondos luego del huracán María

A través de los años, los proyectos realizados bajo la Ley 173 han dependido de múltiples fuentes de financiamiento para crear y mantener viviendas asequibles para personas de edad avanzada de ingresos muy bajos. La mayoría de estos proyectos dependían de fondos del Programa HOME y el Programa de los Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos (LIHTC, por sus siglas en inglés) para crear viviendas asequibles. No obstante, todos los proyectos realizados bajo la Ley 173 han dependido de subsidios de alquiler otorgados de conformidad con la Ley 173 para poder mantener tarifas de alquiler asequibles y mantener sus operaciones. A su vez, gran parte de los fondos provistos para subsidios de alquiler bajo el Programa de la Ley 173 provenía de la Lotería

---

<sup>8</sup> 83 FR 5844 está disponible en línea en: 83 FR 5844: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2018-02-09/pdf/2018-02693.pdf>

<sup>9</sup> Informe “*Housing Damage Assessment and Recovery Strategies Report for Puerto Rico for Hurricanes Irma and María*” del HUD: <http://spp-pr.org/wp-content/uploads/downloads/2018/07/HUD-Housing-Damage-Assessment-Recovery-Strategies-6-29-18.pdf>

de Puerto Rico (la Lotería). El impacto del huracán María redujo los ingresos de la Lotería, lo que, a su vez redujo su capacidad para mantener sus aportaciones para subvenciones bajo el Programa de la Ley 173. Esto obligó al programa a operar con un déficit y a dejar que los contratos de subsidio expiraran.

El subsidio otorgado por la Ley 173 durante los cinco (5) años anteriores al huracán María en los años fiscales 2013 al 2017 ascendió a **\$60,386,691.11**. Se anticipa que la inversión actual y proyectada de fondos de la Ley 173 durante el período de cinco (5) años posterior al huracán María será de **\$58,701,700.35**, lo que representa una reducción de casi **\$2 millones** en fondos.<sup>10</sup>

El impacto de la reducción de fondos es aún más grave para los Proyectos de Vivienda de la Ley 173, debido al aumento en los gastos durante el mismo período. El total de gastos en los proyectos bajo la Ley 173 durante los cinco (5) años anteriores al huracán María en los años fiscales 2013 al 2017 fue de **\$75,189,377.51**. Se anticipa que el total de gastos actuales y proyectados para los mismos proyectos, durante el período de cinco (5) años posterior al huracán María, alcance los **\$80,261,090.47**, lo que representa un **aumento de más de \$5 millones en gastos**<sup>11</sup>. Aunque tomará años conocer el impacto económico exacto de los huracanes Irma y María, la historia demuestra que el impacto en el mercado de otros desastres de la magnitud de María incluye escasez de mano de obra, aumento en el costo de los materiales y aumentos en los costos laborales. Estos impactos típicos de los huracanes se exacerbaban aún más en Puerto Rico debido a la pérdida prolongada de energía eléctrica y el aumento de la emigración luego de los huracanes.

La reducción de fondos para el programa, sumado al aumento de los costos para operar proyectos bajo la Ley 173, llevará a la expiración de catorce (14) contratos de subsidio en el año 2020, mientras otros cinco (5) contratos vencerán en el 2022. La expiración de estos contratos significa que, sin intervención, el proyecto se verá obligado a aumentar las tarifas de alquiler para mantener las operaciones. Un aumento en las tarifas de alquiler, como el previsto, representaría una pérdida de más de 1,500 unidades de alquiler de vivienda asequible.

## 4.2 Riesgo de desamparo

El vencimiento de los contratos de subsidio para más de 1,500 unidades de alquiler asequibles junto al futuro incierto de los proyectos restantes bajo el Programa de la Ley 173 significa que, los inquilinos de edad avanzada de ingresos muy bajos que ocupan estas unidades probablemente quedarán desplazados. Ello así, a medida que, las tarifas de alquiler aumenten y excedan los límites asequibles para estos inquilinos. Por lo que

---

<sup>10</sup> Datos provistos por el Programa de la Ley 173 del Departamento de la vivienda de Puerto Rico.

<sup>11</sup> Id.

necesitarán un alojamiento alternativo. **El ingreso ajustado anual promedio de los inquilinos que residen en proyectos cubiertos bajo la Ley 173 es de apenas \$139.18.**<sup>12</sup> Debido a que estos inquilinos también son personas de edad avanzada y muchos están discapacitados, no tienen la capacidad de aumentar sus niveles de ingresos mediante empleos viables. Tal situación, deja poco o ningún margen en el presupuesto anual promedio del inquilino para conseguir una vivienda sin subsidio. La necesidad de vivienda no satisfecha, como consecuencia del impacto de los huracanes a las unidades de vivienda en Puerto Rico, se estima en más de \$33,000 millones. Los datos recopilados durante la evaluación de las necesidades no satisfechas en Puerto Rico revelan que, el inventario de viviendas de alquiler sufrió sobre \$7,000 millones en daños. La anterior cifra incluye alrededor de 376,234 unidades de alquiler afectadas o destruidas. Una reducción significativa en las opciones de vivienda disponibles para los inquilinos desplazados que son beneficiarios del Programa de la Ley 173.<sup>13</sup>

Las unidades de alquiler asequibles, incluidas en la evaluación de todas las unidades de alquiler esbozadas en el párrafo anterior, eran escasas antes del huracán María y continúan siendo más escasas debido a los daños causados por las tormentas. Casi el 100% de los inquilinos que solicitan admisión al programa de Subsidio de Alquiler devengan ingresos equivalentes a entre un 0% y un 30% del promedio del área. Mientras que el ingreso anual ajustado del noventa y ocho por ciento (98%) de los solicitantes es de \$0. Esto limita aún más la cantidad de opciones de viviendas de alquiler asequibles<sup>14</sup>.

Miles de envejecientes en Puerto Rico enfrentarán el desamparo inminente. Esto debido a la falta de disponibilidad de viviendas de alquiler asequibles, y a la eventual disminución de viviendas de alquiler subsidiadas bajo el Programa de Ley 173. Lo anterior unido a la poca o ninguna capacidad de pagar el alquiler de una vivienda sin subsidio de este renglón de la población requiere soluciones a corto y largo plazo. Añádase que, la expiración de los contratos para proyectos bajo el Programa de la Ley 173 y la disminución de los fondos tras el paso de los huracanes Irma y María como agravante convierten en todavía más urgente la necesidad de vivienda de los inquilinos que reciben beneficios del Programa de la Ley 172.

---

<sup>12</sup> Datos del Programa de Subsidio de Alquiler del Programa CDBG-DR, al 17 de junio de 2020.

<sup>13</sup> Véase la sección sobre Necesidades de Vivienda no Satisfechas en la Enmienda Sustancial 4 al Plan de Acción; páginas 67–69: <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/download/revise-draft-submitted-to-hud-for-evaluation-and-final-approval/?ind=1594483059667&filename=Action%20Plan%20Amendment%204%20Substantial%20%20July%209,%202020.pdf&wpdmdl=12323&refresh=5f19ad7e5af911595518334>

<sup>14</sup> Los datos recopilados hasta la fecha por el Programa de subsidio de alquiler muestran que 1,125 de 1,126 solicitantes del programa obtienen ingresos iguales o inferiores al 30% de AMI, al 17 de junio de 2020.

## 5 Descripción del Programa

Por lo general, los programas de asistencia de HUD se dividen en dos (2) categorías: subsidio de alquiler para proyectos (**PBRA**, por sus siglas en inglés) o subsidio de alquiler para inquilinos (**TBRA**, por sus siglas en inglés).

El Programa **PBRA** es un programa financiado por el gobierno que proporciona viviendas de alquiler a familias de ingresos bajos que ocupan unidades de alquiler en propiedades específicas. El subsidio de alquiler para proyectos se otorga directamente a los propietarios privados o a las Autoridades de Vivienda Pública que administran las propiedades de vivienda multifamiliares disponibles para familias de ingresos bajos y moderados. La propiedad donde está ubicada la vivienda es la que recibe y se queda con el subsidio, no el inquilino. **PBRA compensa la diferencia entre los alquileres del mercado y lo que los inquilinos de bajos ingresos pueden pagar.** Si un inquilino que, ocupa una unidad en una propiedad participante de un programa PBRA, decide mudarse a una unidad fuera de la propiedad que recibe el subsidio, el subsidio no cubrirá la nueva unidad.

Los programas TBRA otorgan subsidios a los inquilinos de las unidades de alquiler, en lugar de subsidiar el proyecto. El inquilino conserva el subsidio durante todo el período de asistencia. Si la familia ya no desea alquilar una unidad en particular, puede tomar su subsidio TBRA y mudarse a otra propiedad de alquiler. En algunos programas TBRA, como el Programa de Subsidio de Alquiler, el subsidio podría otorgarse exclusivamente a personas con un tipo particular de necesidad especial, tales como personas que pueden quedar desamparadas.<sup>15</sup> En estos casos, los programas TBRA pueden decidir limitar las propiedades o el área en las que los inquilinos subsidiados pueden vivir.<sup>16</sup> El Programa de Subsidio de Alquiler es un programa basado en el inquilino y dirigido a satisfacer las necesidades de un grupo específico de personas en riesgo de quedar desamparadas – inquilinos actuales de propiedades bajo el Programa de la Ley 173.

El Programa de Subsidio de Alquiler del Programa CDBG-DR responde a la necesidad urgente de prevenir la pérdida de unidades de alquiler extremadamente asequibles. Igualmente, para promover la sostenibilidad de la vivienda al brindar asistencia a inquilinos mediante un subsidio de alquiler temporero para unidades de viviendas. El subsidio de alquiler será otorgado a las personas de edad avanzada residentes en las áreas afectadas por los huracanes, y en riesgo de quedar desamparadas. Debido a la pérdida inminente de financiamiento para los subsidios del Programa de la Ley 173 en

---

<sup>15</sup> [https://www.hud.gov/sites/documents/20655\\_CH07.PDF](https://www.hud.gov/sites/documents/20655_CH07.PDF)

<sup>16</sup> <https://www.hudexchange.info/faqs/1494/what-level-of-environmental-review-is-required-for-tenant-based-rental/>

Puerto Rico. Mediante el Programa de Subsidio de Alquiler estas personas de edad avanzada de ingresos bajos recibían su subsidio de alquiler mensual.

Esta ayuda temporera permitirá que Vivienda pueda alcanzar estrategias de salida para las unidades de alquiler subsidiadas. Durante los **veinticuatro (24) meses** que dura el programa, Vivienda espera resolver las necesidades de vivienda de más de 1,000 unidades de alquiler, necesidades agravadas por el impacto de los huracanes, mediante la aplicación de estas estrategias de salida. El objetivo de las estrategias de salida es garantizar la capacidad de Vivienda para continuar sirviendo a los demás beneficiarios del Programa de la Ley 173.

El 19 de febrero de 2019 se publicó una exención en 84 FR 4836, 4845 con el objetivo principal de prevenir y minimizar el tiempo en que los hogares afectados por el desastre se quedan sin techo. Lo anterior mediante proveer asistencia de alquiler, servicios de realojamiento, y al vincular estos hogares con servicios que ayudarán a estos inquilinos a alcanzar estabilidad y autosuficiencia. Todo esto al evitar que, se queden sin hogar después de agotar la asistencia de alquiler para inquilinos de CDBG-DR.

El Programa de Subsidio de Alquiler solo seleccionará a los participantes que cumplan con los criterios de elegibilidad, según se define en la Secuencia de Selección del Programa. La cuál se analizó y diseñó cuidadosamente para brindar asistencia de alquiler a los más necesitados entre los participantes del Programa de la Ley 173.

Inicialmente, el Programa de Asistencia de Alquiler dará prioridad a las personas de edad avanzada con ingresos muy bajos (menos de 50% del AMFI). Entre los inquilinos actuales o posibles inquilinos de unidades de vivienda en propiedades cuyos contratos de subsidio bajo el Programa de la Ley 173 expiran entre el 2020 y el 2022. Para así evitar el riesgo de que queden desamparados los inquilinos cuyos contratos de subsidio expiran primero. La Segunda Secuencia de Selección del Programa incluirá a personas de edad avanzada de bajos ingresos que actualmente son inquilinos o que aspiran a ser inquilinos de unidades de vivienda en propiedades participantes del Programa de la Ley 173. Ubicadas en municipios con una cantidad muy baja de alternativas de vivienda asequibles. De acuerdo con el nivel de puntuación para la segunda secuencia detallado en la sección "Secuencia de Selección del Programa" de esta Guía.

Como resultado de la Secuencia de Selección del Programa, Vivienda anticipa que el Programa de Subsidio de Alquiler, en conjunto con el financiamiento restante del Programa de la Ley 173, proporcionará suficientes recursos. Del mismo modo proveerá un proceso de referido que permitirá a hogares seleccionados solicitar vivir en unidades de vivienda asequibles. Incluidas las creadas bajo otros programas financiados por el Programa CDBG-DR. Todas estas actividades contribuirán a ejecutar exitosamente las

estrategias de salida. Esto que permitirán que Vivienda continúe brindando asistencia a los beneficiarios del Programa de la Ley 173 en el futuro.

## 6 Actividades y Usos Elegibles de los Fondos

En esta sección se establecen las actividades y usos elegibles de los fondos CDBG-DR para el Programa de Subsidio de Alquiler. La Sección 105(a)(8) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (**HCDA**) y la Sección 570.201 (e) del Título 24 del Código de Regulaciones Federales, respectivamente, establecen la prestación de servicios públicos como un uso elegible de fondos CDBG. Esto incluye, entre otros, los servicios relacionados con empleo, prevención del crimen, cuidado infantil, salud, abuso de drogas, educación, orientación sobre vivienda justa, conservación de energía, asistencia social, asistencia para el pago inicial para la compra de una vivienda o necesidades recreativas.

Sobre la base en lo anterior, y según explicado en la siguiente sección, un subsidio de alquiler para personas de ingresos bajo o bajo moderado, es un uso elegible de fondos bajo el Programa de Asistencia de Alquiler.

### 6.1 Subsidio de alquiler para inquilinos de bajos ingresos para prevenir el desamparo

Según autorizada en el Registro Federal (84 FR 4836, 4845), esta actividad no deberá interpretarse como una actividad elegible por sí misma, sino como un ejemplo de un servicio público autorizado. El uso de fondos CDBG-DR para subsidio de alquiler para inquilinos adelanta la prioridad de HUD de respaldar soluciones de vanguardia. Soluciones encaminadas a ayudar a comunidades que enfrentan dificultades para alojar y servir a personas y familias que carecen de un hogar. Igualmente, para personas y familias que están en riesgo de quedar desamparadas como resultado de un desastre. Por las razones antes expuestas, HUD amplió la definición de servicio público en 42 U.S.C. §5305(a)(8) para incluir la siguiente actividad en 84 FR 4836, 4845: Prestación de asistencia durante un máximo de **veinticuatro (24)** meses para familias afectadas por desastres. Al implementar este requisito, Vivienda documentará cómo determinará que la cantidad de ayuda que se otorgará a los inquilinos es necesaria y razonable, y no duplica ninguna otra fuente de ayuda.

Las ayudas elegibles incluyen asistencia para el pago de alquiler y pagos de servicios básicos. Además, puede incluir los costos de alquiler (es decir, el depósito de seguridad o fianza y depósitos por servicios básicos).<sup>17</sup> Esto cuando el destinatario/administrador

---

<sup>17</sup> 24 C.F.R. § 92.209 (a).

de fondos determina que dichos pagos son necesarios y razonables para ayudar a evitar que una familia quede desamparada. Estos requisitos alternativos autorizados por el 84 FR 4836 vencerán el 30 de septiembre de 2022.<sup>18</sup>

## 7 Implementación del Programa

Vivienda comenzará la implementación del Programa de Subsidio de Alquiler al notificar a los **cuarenta y nueve (49)** Propiedades de Vivienda participantes del Programa de la Ley 173 y a sus inquilinos actuales sobre los fondos disponibles para el programa. Solo los inquilinos que residen en unidades de alquiler en estas Propiedades de Vivienda que actualmente participan del Programa de la Ley 173 serán elegibles para recibir el subsidio. La información incluida en el anuncio del programa se publicó en inglés y en español en el sitio web del Programa CDBG-DR de Vivienda, <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/rental-assistance/> y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/subsidio-del-alquiler/>. La publicación fue efectuada para conocimiento del público y para notificar a las personas de edad avanzada que actualmente no participan del Programa de la Ley 173, y que desean solicitar subsidio de alquiler en unidades de las Propiedades de Vivienda elegibles para participar.

Vivienda publicará información e instrucciones sobre el proceso de solicitud y las fechas correspondientes en el anuncio y en el sitio web del Programa CDBG-DR de Vivienda. Al igual que las listas de viviendas para personas de edad avanzada desde las que los inquilinos puede solicitar al programa.<sup>19</sup> El sitio web del Programa CDBG-DR de Vivienda también ofrece una visión general del programa, los criterios de elegibilidad y los factores a los que se dará prioridad bajo el Programa, que son los que se discuten en esta Guía.

## 8 Admisión al Programa

### 8.1 Información general

Los solicitantes podrán solicitar admisión al Programa de Subsidio de Alquiler a través del dueño o la administración de la propiedad ("Housing Property Owner" o **HPO, por sus siglas en inglés**). El HPO recopilará toda la información demográfica, información de ingresos y documentos necesarios de cada solicitante y la proporcionará a Vivienda

---

<sup>18</sup> En diciembre de 2021, Vivienda sometió a HUD una solicitud de exención para ampliar la elegibilidad de la asistencia para el Programa durante 36 meses adicionales.

<sup>19</sup> La lista de viviendas para personas de edad avanzada con asistencia para el alquiler está disponible en inglés y en español en el sitio web CDBG-DR de Vivienda en: [https://cdbg-dr.pr.gov/wp-content/uploads/2020/06/HSN\\_RA\\_Table\\_Housing-Properties-rev-ENG.pdf](https://cdbg-dr.pr.gov/wp-content/uploads/2020/06/HSN_RA_Table_Housing-Properties-rev-ENG.pdf) and [https://cdbg-dr.pr.gov/wp-content/uploads/2020/06/HSN\\_RA\\_Table\\_Housing-Properties-SPA.pdf](https://cdbg-dr.pr.gov/wp-content/uploads/2020/06/HSN_RA_Table_Housing-Properties-SPA.pdf)

para su revisión, a través del formulario de solicitud de **Subsidio de Alquiler** que se completa por internet.

Aunque este programa es para inquilinos, debido al tipo de población que se beneficia del Programa, **Esto es** personas que no necesariamente tienen acceso a una computadora o que tal vez no pueden completar el proceso de solicitud por sí solos. El dueño o la administración de la propiedad servirá como intermediario entre el Programa y los solicitantes de edad avanzada.

El dueño o administración de la propiedad enviará a Vivienda el formulario de solicitud por internet a nombre de los inquilinos actuales y los posibles inquilinos de la unidad de alquiler. Así como de la propiedad participante bajo el Programa de la Ley 173 que representa. Esto incluirá la siguiente información y documentos de apoyo:

- Información demográfica de los solicitantes de unidades de alquiler y sus familias que demuestren su elegibilidad para el Programa de Subsidio de Alquiler. Esto incluye documentos utilizados para certificar la identidad, edad, ingresos, ciudadanía y evidencia de residencia primaria del solicitante de la unidad de alquiler. Todos los cuales son criterios de elegibilidad para este Programa.
- Copias de las certificaciones, contratos o acuerdos actuales o más recientes del dueño de la propiedad y Vivienda bajo el Programa de la Ley 173. Si los inquilinos de la unidad de alquiler también tienen alguno de estos documentos, deberán incluirse.
- Un registro de alquiler actualizado del dueño de la propiedad, que identifique a todos los inquilinos actuales y futuros inquilinos preaprobados que componen la lista de solicitantes de unidades de alquiler incluidos en la solicitud. Así como el costo total de alquiler relacionado con la unidad bajo el Programa de la Ley 173 y la aportación del inquilino al pago del alquiler, si alguna.
- Un informe fiscal anual del dueño de la propiedad.

El personal de Vivienda revisará cada solicitud y determinará si está completa o si falta algún documento o información.

Si la solicitud está incompleta, **Vivienda se comunicará con el dueño de la propiedad a través de correo electrónico para solicitar los documentos que faltan. De no recibir los documentos solicitados, Vivienda enviará** al solicitante de la unidad de alquiler y al dueño de la propiedad un Aviso de Documentos Faltantes. El aviso establecerá el proceso y el tiempo en el que deberá completarse el proceso de solicitud.

Si la solicitud está completa y se concluye que alguno de los solicitantes de unidades de alquiler es elegible para recibir subsidio bajo el Programa de Subsidio de Alquiler, el personal de Vivienda informará a los solicitantes elegibles y al dueño de la propiedad cuáles son los próximos pasos en el proceso.

Antes de finalizar un acuerdo con el dueño de la propiedad, se determinará el precio total por el cual el dueño arrendará la unidad que el solicitante de vivienda de alquiler utilizará como su residencia primaria.

A menos que Vivienda apruebe una excepción por escrito, ~~El~~ costo total de alquiler para cada unidad de alquiler, en cada propiedad de vivienda, será el mismo que tenía bajo el Programa de la Ley 173. Para obtener información más detallada acerca del costo total de alquiler, consulte la sección **Costo total de alquiler** que aparece más adelante.

Vivienda firmará un Acuerdo de Subsidio con cada inquilino considerado como elegible para recibir subsidio bajo el Programa de Subsidio de Alquiler. Este acuerdo establecerá los fondos que se desembolsarán como parte del subsidio a cada inquilino y la duración del subsidio. ~~La fecha final del Acuerdo de Subsidio de inquilinos de una Propiedad de Vivienda en particular podría ser la fecha en que inquilinos participantes de dicha propiedad hayan cumplido 24 meses recibiendo subsidio de alquiler por parte del Programa.~~

Vivienda y el dueño o administrador de la propiedad firmarán un ~~Memorando de Entendimiento (MOU, por sus siglas en inglés)~~ por cada unidad de vivienda en la que residan los inquilinos participantes del Programa mientras reciben subsidio de alquiler. El ~~Memorando de Entendimiento~~ **MOU** no asignará fondos, ya que las propiedades no reciben fondos de ningún programa. El ~~MOU memorando~~ solo define las funciones, responsabilidades y requisitos programáticos del dueño o administrador de la propiedad como arrendador de los inquilinos de unidades de alquiler subsidiadas.

## **8.2 Identificación y ciudadanía del solicitante de la unidad de alquiler**

Como parte del proceso de solicitud del Programa, todos los solicitantes de unidades de alquiler deberán presentar documentación que demuestre su identidad y su edad, que es uno de los criterios de elegibilidad para este Programa. Esta documentación debe incluir lo siguiente, entre otros:

- Identificación con foto emitida por el gobierno (federal o estatal);
- Licencia de conducir;
- Pasaporte;
- Tarjeta de identificación militar; o
- Certificado de Naturalización o Tarjeta de Residente Permanente.

Solo los ciudadanos estadounidenses, personas con nacionalidad estadounidense que no son ciudadanos o los extranjeros calificados, según se define en estas Guías la tabla e continuación, son elegibles para recibir asistencia.

Estatus	Definición
Ciudadano estadounidense	Una persona nacida en uno de los cincuenta (50) estados contiguos, el Distrito de Columbia, Puerto Rico, Guam, las Islas Vírgenes estadounidenses o las Islas Marianas del Norte; una (1) persona nacida fuera de los Estados Unidos cuyo padre o madre es un ciudadano de los Estados Unidos o un ciudadano naturalizado.
Personas de nacionalidad estadounidense que no son ciudadanos	Una persona nacida en un territorio de los Estados Unidos (p. ej., Samoa Americana o la Isla Swains) en o después de la fecha en que Estados Unidos adquirió dicho territorio, o una persona cuyos padres son de nacionalidad estadounidense pero no son ciudadanos. Aunque todos los ciudadanos de los Estados Unidos son de nacionalidad estadounidense, no todas las personas de nacionalidad estadounidense son ciudadanos de los Estados Unidos.
Extranjero calificado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un residente legal permanente (que posee una "tarjeta verde")</li> <li>• Un asilado o refugiado, o un extranjero cuya deportación ha sido suspendida</li> <li>• Un extranjero que ingresó a los Estados Unidos con un permiso de permanencia temporal ("parole") durante por lo menos un año</li> <li>• Un extranjero a quien se le concedió ingreso condicional a los Estados Unidos (en virtud de la ley vigente antes del 1 de abril de 1980)</li> <li>• Un participante cubano o haitiano</li> <li>• Extranjeros en los Estados Unidos que han sido víctimas de maltrato, agresión, o crueldad extrema por parte de un cónyuge u otro miembro de la familia/del hogar o que han sido víctimas de una forma severa de tráfico humano</li> <li>• Extranjeros cuyos hijos han sido maltratados y niños extranjeros cuyos padres han sido víctimas de maltrato y que reúnen ciertos criterios</li> </ul>

Si el solicitante de la unidad de alquiler no cumple con alguno de los criterios de ciudadanía, todavía podría considerarse a la familia para recibir asistencia si:

- Otro miembro adulto del hogar cumple con los criterios de ciudadanía descritos en la tabla anterior o
- El padre, madre o tutor legal de un menor que es ciudadano estadounidense, que es de nacionalidad estadounidense pero no es ciudadano, o que es un

extranjero calificado solicita asistencia a nombre del menor, siempre y cuando vivan en el mismo hogar. El padre, madre o tutor legal deben inscribirse como co-solicitantes.

Como parte del proceso de solicitud del Programa, todos los solicitantes de unidades de alquiler deben presentar documentación para demostrar su ciudadanía. Esta documentación podría incluir los siguientes documentos, entre otros:

- Pasaporte;
- Certificado de nacimiento;
- Certificado de naturalización;
- Certificado de ciudadanía; o
- Tarjeta de Residente Permanente ("tarjeta verde").

Si el solicitante de la unidad de alquiler no puede presentar alguno de los documentos indicados, el Programa de Subsidio de Alquiler aceptará como prueba de ciudadanía o presencia legal, dependiendo del caso, los documentos que se indican en la guía de orientación provisional titulada "Interim Guidance on Verification of Citizenship, Qualified Alien Status and Eligibility Under Title IV of the Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act of 1996", publicada por el Departamento de Justicia de los Estados Unidos, Vol. 62 del Registro Federal, Núm. 221 (17 de noviembre de 1997), 62 FR 61344.

Las personas que poseen visas de turista temporeras, los estudiantes extranjeros, las personas que poseen visas de trabajo temporeras y los residentes habituales, tales como los ciudadanos de los Estados Federados de Micronesia y la República de las Islas Marshall, no son elegibles para participar en el Programa.

## 9 Elegibilidad para el Programa

Se verificará tanto la elegibilidad de las propiedades como de los solicitantes de las unidades de alquiler, para garantizar el cumplimiento con los requisitos del Programa. Los dueños tendrán que proveer información completa y precisa con respecto a la edad, identidad, composición familiar, ingreso familiar y otros criterios de elegibilidad del solicitante de la unidad de alquiler. Así como la documentación y la información fiscal requerida sobre su propia identidad legal. El hecho de no declarar información precisa y completa afectará la elegibilidad de los solicitantes y dichos casos se referirán al Programa para las medidas correspondientes.

Tanto los solicitantes de unidades de alquiler como los dueños de las propiedades tendrán que devolver los fondos a Vivienda si se determina que presentaron información incorrecta o incompleta para aparentar que reunían los requisitos de elegibilidad.

Se revisarán los siguientes criterios de elegibilidad en cada solicitud de un inquilino:

### 9.1 Edad

El solicitante de la unidad de alquiler o un miembro de su hogar debe tener **sesenta (60) años** o más al momento de la admisión.

Para propósitos del Programa de Subsidio de Alquiler, se define un individuo como persona de edad avanzada cuando tiene **sesenta (60) años** o más, de acuerdo con los reglamentos administrativos del Programa de la Ley 173. La edad del solicitante de la unidad de alquiler se determinará mediante la documentación mencionada en la sección anterior sobre Admisión al Programa.

### 9.2 Ingreso

El hogar del solicitante de la unidad de alquiler debe cualificar como una familia de ingresos **muy bajos o bajos**. Al calcular el ingreso anual tributable del hogar, se tomará en cuenta el ingreso de todos los miembros del hogar. Los solicitantes de unidades de alquiler deben proporcionar al dueño de la propiedad la documentación sobre los ingresos de todos los miembros del hogar que tengan **dieciocho (18) años** o más al momento de solicitar al Programa. Los tipos de ingresos y la documentación requerida para verificar los ingresos, puede incluir lo siguiente, entre otros:

- Salarios: Tres (3) talonarios de pago recientes de los últimos **tres (3) meses**, Formularios W-2;
- Retiro/Seguro Social:
  - Tres (3) estados bancarios mensuales recientes (Seguro Social y pensión solamente)
  - Carta vigente de beneficios del Seguro Social (incluidos los beneficios pagados a menores)
  - Carta vigente de beneficios de pensión/retiro, o Formulario 1099 del año anterior
  - Carta vigente sobre pagos de anualidades
- Otra información sobre ingresos:
  - Ingresos de trabajo por cuenta propia
  - Ingresos por alquiler
  - Beneficios de desempleo
  - Pensión o manutención conyugal ordenada por el tribunal
  - Certificación de No Ingresos: Los adultos miembros del hogar que no reciben ingresos deberán presentar esta certificación.
  - Los documentos sobre otros tipos de ingresos menos comunes se evaluarán en función del tipo de ingreso reportado.

### **9.3 Residencia primaria**

El solicitante de la unidad de alquiler debe solicitar para ocupar la unidad en la propiedad de vivienda como su residencia primaria.

Según definido anteriormente, la residencia primaria es la vivienda donde una persona mantiene o mantendrá su residencia principal y la que ocupará durante la mayor parte del año calendario. Una persona solo puede tener una residencia primaria al mismo tiempo.

Los documentos presentados para demostrar la residencia primaria deben incluir el nombre del solicitante de la unidad de alquiler y la dirección de la propiedad.

Como parte de la solicitud, se requerirá un contrato de arrendamiento entre el dueño de la propiedad y el solicitante de la unidad de alquiler como prueba de residencia primaria. Para propósitos del Programa de Subsidio de Alquiler, este documento servirá como prueba de residencia primaria.

- Si el solicitante de la unidad de alquiler es beneficiario del Programa de la Ley 173 actualmente y está solicitando asistencia para alquiler bajo el Programa de Subsidio de Alquiler, se aceptará como prueba de residencia primaria el contrato de arrendamiento de la propiedad que ocupa como residencia primaria como beneficiario del Programa de la Ley 173 o cualquier certificación emitida por Vivienda como beneficiario de la Ley 173.
- En el caso de los solicitantes que no eran beneficiarios del Programa de la Ley 173, el dueño de la propiedad deberá presentar un borrador de contrato de arrendamiento durante el proceso de admisión, como prueba de residencia primaria.

El personal de Vivienda determinará y verificará cumplimiento con el requisito de residencia primaria. Se revisará y evaluará en conjunto toda la documentación disponible y se determinará el cumplimiento con el requisito de residencia primaria de acuerdo con lo que el solicitante haya demostrado en todos los documentos provistos. Si se detectan incongruencias en los documentos, la solicitud del inquilino no podrá avanzar en el proceso de elegibilidad hasta que el solicitante resuelva las discrepancias. Todas las partes tendrán la oportunidad de rectificar las discrepancias o problemas que surjan durante el proceso de solicitud. Todos los solicitantes del Programa tienen la responsabilidad de presentar pruebas coherentes para demostrar su residencia primaria.

#### 9.4 Inscripción en el Programa de la Ley 173

Todos los solicitantes de unidades de alquiler deben solicitar asistencia para unidades ubicadas en propiedades que ya están inscritas en el Programa de la Ley 173. Esto se verificará mediante las certificaciones más recientes del Programa de la Ley 173 o los acuerdos legales entre el dueño de la propiedad y Vivienda. Dado que este es un programa de alquiler para inquilinos, los solicitantes pueden optar por mudarse a otra propiedad participante del Programa de la Ley 173 y conservar su subsidio de alquiler aprobado durante el tiempo que dure el subsidio, hasta un máximo de **veinticuatro (24) meses**.

Antes de otorgar la asistencia, se revisarán exhaustivamente todas las solicitudes durante los procesos de Admisión y Elegibilidad, para asegurar que todos los solicitantes estén solicitando unidades de alquiler en propiedades que son elegibles para el Programa.

Si luego de **180 días** de haberse recibido las solicitudes y seleccionado a los candidatos según las secuencias de selección, quedasen fondos disponibles para el Programa de Subsidio de Alquiler, el Programa podría considerar otorgar subsidio de alquiler a aquellos solicitantes elegibles que no hayan solicitado residencia en propiedades participantes del Programa de la Ley 173.

#### 9.5 Determinaciones de elegibilidad

Las determinaciones de elegibilidad se llevarán a cabo de acuerdo con los documentos presentados por el dueño de la propiedad a nombre de los solicitantes de las unidades de alquiler. Estas determinaciones se basarán en los estatutos, el Código de Regulaciones Federales, códigos locales, ordenanzas estatales y locales aplicables, así como en estas Guías.

A los solicitantes que se les considere elegibles se les informará sobre su elegibilidad mediante un aviso de Determinación Preliminar de Elegibilidad al Programa de Subsidio de Alquiler (**PED, por sus siglas en inglés**). El dueño de la propiedad también recibirá esta notificación por cada solicitante de una unidad de alquiler que resulte elegible para recibir subsidio de alquiler en su propiedad. Los solicitantes que no residen actualmente en una unidad de alquiler en la propiedad del dueño recibirán esta notificación a través de la dirección postal que proporcionaron en el proceso de solicitud.

La correspondencia incluirá un aviso que resumirá la determinación preliminar de elegibilidad y una explicación de las fuentes de financiamiento, sus restricciones, así como una descripción de los próximos pasos.

Si en algún momento se determina que alguno de los solicitantes de unidades de alquiler no es elegible para participar en el Programa, se les notificará mediante un

aviso de Determinación de Inelegibilidad para el Programa de Subsidio de Alquiler (**ID, por sus siglas en inglés**). El aviso se enviará tanto al solicitante de la unidad de alquiler como al dueño de la propiedad. Esta notificación detallará las razones por las que se tomó la determinación, los próximos pasos que se deberán realizar, si alguno. Igualmente, las instrucciones para presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa, una Solicitud de Revisión Administrativa o una Revisión Judicial. Para obtener más información sobre este tema, consulte la sección sobre **Reconsideración al Programa** de esta Guía.

## 10 Duplicación de Beneficios (DOB)

La Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Casos de Desastre y Asistencia en Casos de Emergencia (**Ley Stafford**), según enmendada, 42 U.S.C. § 5121 *et seq.*, prohíbe que una persona, una empresa u otra entidad reciba fondos federales por una pérdida por la cual hayan recibido asistencia bajo algún otro programa, de un seguro privado, de una entidad benéfica o de alguna otra fuente. Por consiguiente, Vivienda debe tomar en cuenta toda la ayuda para recuperación ante desastres que hayan recibido los solicitantes al Programa de alguna otra fuente federal, estatal o local y determinar si dicha ayuda constituiría una duplicación de beneficios (**DOB, por sus siglas en inglés**).

Una vez se haya determinado que un solicitante es elegible, deberá llenar el Formulario de Certificación de Duplicidad de Beneficios. Los resultados del análisis de DOB serán incluidos como parte de cada solicitud en el Sistema de Subsidio. Toda la ayuda que se identifique como duplicada se deducirá del cálculo de la necesidad total del solicitante para el programa antes de otorgarle la asistencia.

### 10.1 Asistencia considerada como duplicación de beneficios

Las siguientes son fuentes de asistencia que podrían haber recibido los solicitantes y que se consideran como duplicación de beneficios. Bajo la ley federal, dicha asistencia se debe deducir de la asistencia provista por el Programa.<sup>20</sup>

#### 1.1.1 Fondos del Programa de la Ley 173

Los fondos que se están recibiendo del Programa de la Ley 173 para fines de asistencia de alquiler deben suspenderse una vez entre en vigencia el Acuerdo de Subsidio de Inquilino para el Programa de Subsidio de Alquiler de CDBG-DR

---

<sup>20</sup> La directriz sobre la duplicación de beneficios incluida en el Registro Federal Vol. 84, núm. 119 (20 de junio de 2019), 84 FR 28836, actualiza la directriz sobre la duplicación de beneficios publicada en el Registro Federal Vol. 76, núm. 221 (16 de noviembre de 2011), 76 FR 71060 para las subvenciones de CDBG-DR recibidas en respuesta a desastres declarados entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2021. Por lo tanto, la política de duplicación de beneficios descrita en estas guías sigue la directriz publicada en 84 FR 28836. Para más información, refiérase a la Política de Duplicación de Beneficios, disponible en español e inglés en: <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/duplication-of-benefits-policy/>, and <https://cdbg-dr.pr.gov/download/politica-sobre-la-duplicacion-de-beneficios/>.

de un inquilino solicitante. Para garantizar que no se utilicen fondos duplicados, todos los solicitantes del Programa de Subsidio de Alquiler de CDBG-DR deben llenar el Formulario de Certificación de Duplicidad de Beneficios para confirmar si han recibido anteriormente asistencia de alquiler del Programa de la Ley 173 y durante qué fechas. Como método de verificación, el Programa de Subsidio de Alquiler de CDBG-DR se comunicará mensualmente con el Programa de la Ley 173 para confirmar cuáles inquilinos son beneficiarios elegibles de los fondos de subsidio de alquiler de CDBG-DR y que el subsidio del Programa de la Ley 173 ha sido suspendido para todos los participantes del Programa de Subsidio de Alquiler de CDBG-DR.

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

Los solicitantes pueden haber recibido Asistencia Individual de FEMA para el pago de alquiler. El Programa determinará y verificará si el solicitante ha recibido Asistencia Individual de FEMA a través de conjuntos de datos proporcionados por FEMA o mediante la información de FEMA provista por el solicitante. Tales como una Carta de Adjudicación de FEMA. Si se presenta evidencia de que la adjudicación de FEMA incluyó asistencia para el pago de alquiler, dicha asistencia debe agotarse antes de se concedan fondos CDBG-DR para subsidio de alquiler.

#### 1.1.3 Programas de vales federales para el pago de alquiler

Los programas de vales de vivienda, tales como el Programa Vales de Elección de Vivienda (Sección 8) (**HCV, por sus siglas en inglés**) y el Programa de Vivienda de Apoyo del Departamento de Asuntos de Veteranos (**VASH, por sus siglas en inglés**), ofrecen asistencia en forma de subsidios de alquiler que las autoridades de vivienda pública pagan a los propietarios/arrendadores participantes a nombre de familias elegibles de bajos ingresos. El Programa revisará la información de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (**AVP**) para verificar si un solicitante participa actualmente en un programa de vales para subsidio de alquiler. La cantidad del subsidio provisto a un solicitante a través de un vale se considerará como un beneficio duplicado para los fines del Programa.

#### 1.1.4 Seguro privado

Todos los pagos recibidos de seguros de propiedad, contra inundaciones o contra accidentes *que incluyan asistencia para el pago de alquiler* se deducirán de los fondos adjudicados al solicitante. Los pagos de seguros privados por el contenido de la vivienda u otros gastos, no se deducen de la adjudicación de fondos de asistencia del solicitante. El Programa determina inicialmente los beneficios de seguros mediante la información provista por el solicitante. Los solicitantes de unidades de alquiler autorizarán al Programa a contactar a sus proveedores de seguros para verificar la información que proporcionaron en sus solicitudes. Solo se volverá a verificar la información del seguro

privado si el solicitante da fe de que radicó una reclamación, pero no puede presentar un resumen de la reclamación.

#### 1.1.5 Otros fondos

Durante el proceso de solicitud, el solicitante deberá informar los fondos que haya recibido para el mismo propósito de una adjudicación de fondos del Programa. Tales como fondos de asistencia para alquiler provistos por una entidad sin fines de lucro. El Programa contabilizará y verificará dichos fondos. Además, el solicitante presentará los documentos de apoyo relacionados con otras fuentes de fondos duplicados, los cuales se verificarán y se aplicarán como beneficios duplicados por el Programa.

## 11 Secuencia de Selección del Programa

La secuencia de selección del Programa se ha elaborado cuidadosamente para brindar asistencia para alquiler de vivienda a las poblaciones más vulnerables en necesidad de financiamiento, entre los inquilinos actuales o preaprobados para residir en propiedades participantes del Programa de la Ley 173. El propósito de este enfoque secuencial es actuar como complemento a las Estrategias de Salida que se describen en esta Guía. Así, el Programa podrá asegurar que los inquilinos que corren mayor riesgo de quedar desamparados reciban el subsidio que necesitan, a fin de evitar el desamparo mientras se finalizan las Estrategias de Salida.

El proceso de selección del programa seguirá un enfoque secuencial, según se describe a continuación:

**Primera secuencia de selección:** Solicitantes de edad avanzada de bajos ingresos (0-50% AMFI) que residen en unidades de alquiler de Propiedades de Vivienda cuyos contratos bajo el Programa de la Ley 173 expiran entre el 2020 y el 2022.

Estos inquilinos corren mayor riesgo de quedar desamparados debido a la pérdida inminente de su subsidio de alquiler. Ante la reducción de fondos de la Lotería causada por el impacto de los huracanes, Vivienda no tiene la capacidad económica para renovar los contratos de subsidio de las unidades de alquiler en estas Propiedades de Vivienda.

**Segunda secuencia de selección:** Solicitantes de edad avanzada de bajos ingresos (0-50% AMFI) que residen en unidades de alquiler de Propiedades de Vivienda. Actualmente subsidiadas por el Programa de la Ley 173 en municipios donde existe una cantidad muy limitada de unidades de alquiler asequibles u otras alternativas de programas de vivienda. Establecido mediante un Nivel de Puntuación basado en los datos provistos en una tabla a continuación.

Esto se refiere a los municipios donde hay poca o ninguna asistencia disponible para los inquilinos de edad avanzada en los proyectos de vivienda pública, Programas de Vales de Elección de Vivienda (Sección 8) ~~de Vivienda~~ o programas viables de Cuidado Continuo (CoC). ~~Los programas viables de Cuidado Continuo son programas donde las personas de edad avanzada en riesgo de desamparo pueden ser elegibles para recibir asistencia.~~

Los datos anteriores se complementan al establecer una proporción **entre** la población de personas de edad avanzada en cada municipio analizado y el total de unidades de alquiler de programa de vivienda alternativa en cada municipio analizado.

La falta de disponibilidad de las mencionadas alternativas de asistencia **en cada municipio analizado**. Así como la falta de unidades de alquiler en otras **Propiedades de Vivienda** bajo el Programa de la Ley 173, aumentarán la preferencia de unidades de alquiler en **Propiedades de Vivienda** en **un** municipio **que exhiba dichos factores**. Esta selección servirá para evitar el posible riesgo de desamparo entre los solicitantes de edad avanzada que residen o que residirían en unidades de alquiler de **Propiedades de Vivienda** en dicho municipio.

### 11.1 Nivel de puntuación

Se desarrolló un nivel de puntuación basado en la cantidad de propiedades participantes en el Programa de la Ley 173, la cantidad de propiedades de vivienda pública (residenciales públicos), los programas ~~viables de Cuidado Continuo (CoC)~~ y la cantidad de propiedades bajo la Sección 8 de Vivienda para cada proyecto, respectivamente, en cada municipio. Debido a que este es uno de los criterios de elegibilidad para este Programa, solo se calculó la puntuación de los municipios que actualmente tienen **Propiedades de Vivienda** bajo el Programa de la Ley 173. Para determinar las puntuaciones, se utilizó la siguiente metodología:

- Se otorgó un punto por cada propiedad de vivienda que participa actualmente en el Programa de la Ley 173 en cada municipio.
- Se otorgó un punto por cada residencial público en el municipio.
- Se otorgó un punto por cada propiedad de Vivienda participante en el Programa de Vales de Vivienda (Sección 8) en el municipio.
- Se otorgó un punto si el municipio tiene algún programa **CoC**. ~~viable de Cuidado Continuo.~~

Los municipios con las puntuaciones más bajas son los que tienen menos alternativas de vivienda asequible. **Por** consiguiente, son los municipios en los que se dará prioridad a los inquilinos durante la segunda secuencia de selección, para evitar el riesgo de desamparo debido a la pérdida de unidades de alquiler asequibles. Durante la segunda

secuencia de selección, se atenderán a los solicitantes de unidades de alquiler en orden ascendente, con base en el nivel de puntuación del municipio de su unidad de alquiler.

La siguiente tabla indica el nivel de puntuación de cada municipio que tiene por lo menos una Propiedad de Vivienda bajo el Programa de la Ley 173:

Municipality	Score Level	Ratio Score	Municipality	Score Level	Ratio Score	Municipality	Score Level	Ratio Score
Gurabo	2	0.01857	San Sebastian	4	0.04448	Guaynabo	7	0.03000
Rincon	2	0.02410	Villalba	4	0.05348	Guayama	7	0.09155
Anasco	2	0.03278	San German	4	0.05595	Arecibo	10	0.07572
Moca	3	0.02007	Juncos	4	0.06584	Aguadilla	10	0.14429
Rio Grande	3	0.02076	Maunabo	4	0.08357	Caguas	13	0.04409
Salinas	3	0.03913	Yauco	5	0.04062	Carolina	17	0.05972
Comerio	3	0.04376	Humacao	5	0.04830	Bayamon	19	0.05462
Vieques	3	0.06359	Coamo	5	0.05904	Mayaguez	21	0.16819
Toa Baja	4	0.01669	Trujillo Alto	5	0.06552	Ponce	30	0.14514
Aguada	4	0.02702	Isabela	6	0.03292	San Juan	69	0.23954
Hormigueros	4	0.03276						

figura 1

El hecho de que una Propiedad de Vivienda esté ubicada en un municipio con el nivel de puntuación más bajo no significa que sus inquilinos sean elegibles automáticamente para recibir asistencia. Todos los solicitantes de unidades de alquiler deben cumplir con los criterios de elegibilidad. Además, el dueño de la propiedad tiene que presentar toda la información y los documentos requeridos durante el proceso de admisión al Programa de Subsidio de Alquiler.

Si durante el período de la segunda secuencia de selección, dos (2) o más municipios caen bajo el mismo nivel de puntuación. La prioridad entre los solicitantes de unidades de alquiler en cada propiedad de vivienda se decidirá sobre la base en el promedio de puntuación de cada municipio. El promedio de puntuación se obtiene al dividir la cantidad de unidades de alquiler disponibles a través de programas de vivienda alternativos en cada municipio entre el tamaño de la población de personas de edad avanzada en cada municipio. Según muestra la tabla, el nivel de puntuación de las propiedades de vivienda aparece en orden ascendente, de menor a mayor, según su promedio de puntuación.

## 11.2 Secuencia del programa

Durante los primeros **sesenta (60) días** del período de solicitud, solo se escogerán solicitantes de la primera secuencia de selección para recibir asistencia. Durante los próximos **120 días** (los días 61 al 180 del período de solicitud), se escogerán solicitantes de la segunda secuencia de selección para recibir asistencia. Luego de **180 días** de recibir solicitudes y escoger candidatos de las secuencias de selección, si quedan fondos disponibles del Programa de Subsidio de Alquiler, se podrá considerar a

solicitantes de unidades de alquiler que no solicitaron residencia en propiedades bajo el Programa de la Ley 173 para recibir subsidio de alquiler.

## 12 Costo total de alquiler, determinación de la adjudicación del subsidio y aportación para el alquiler

La adjudicación máxima bajo este Programa equivale a **veinticuatro (24) meses** de subsidio disponible para los solicitantes de unidades de alquiler en propiedades de vivienda que actualmente participan del Programa de la Ley 173. Esta adjudicación no puede ser mayor de **\$400** mensuales por unidad de alquiler.

El costo total de alquiler será uniforme para cada unidad de alquiler en cada propiedad de vivienda. **A menos que Vivienda apruebe una excepción por escrito, El costo total de alquiler de cada unidad de alquiler será igual al costo de alquiler que tenía bajo el Programa de la Ley 173.**

Para determinar el subsidio al que cualifica un solicitante, se *deducirán* las siguientes partidas del ingreso familiar anual:

- **Gastos médicos:** Gastos médicos recurrentes evidenciados por un certificado médico presentado por cada solicitante de una unidad de alquiler. Esto incluye gastos por medicamentos recetados o medicamentos sin receta ordenados por un médico, costos de planes de seguro médico, pagos de deducibles y equipos recomendados por un médico. Se deducirá el **cincuenta por ciento (50%)** de los gastos médicos.
- **Servicios básicos:** Se deducirán los gastos incurridos por el solicitante de la unidad de alquiler para el pago de los servicios de agua y electricidad. **Así como para una nevera y una estufa.** Los gastos por servicios básicos se deducirán de acuerdo con la tabla establecida por el Programa de Vales de Elección de Vivienda (Sección 8) para la región municipal correspondiente.

Para determinar la cantidad de subsidio, el ingreso mensual ajustado de un solicitante consistirá en 1/12 parte del ingreso anual tributable del hogar, una vez que se deduzcan los gastos médicos y los servicios básicos para los que se presente evidencia.

El subsidio mensual que se otorgará será de un máximo de \$400. La cantidad máxima de subsidio se otorgará a hogares cuyo ingreso anual es igual o menor del **treinta por ciento (30%)** del AMFI, de acuerdo con la tabla de ingresos publicada anualmente por HUD para el Programa de Vales de Elección de Vivienda (Sección 8).

Para los hogares cuyo AMFI es de 31-50%, el subsidio mensual será la diferencia entre el subsidio máximo permisible menos el equivalente a un **diez por ciento (10%)** del ingreso mensual tributable ajustado.

La aportación del inquilino será la cantidad equivalente a la diferencia entre el subsidio de alquiler otorgado y el costo total de alquiler de la unidad.

### 13 Requisitos de la propiedad

Todas las unidades de alquiler y las propiedades de vivienda bajo el Programa de Subsidio de Alquiler deben cumplir con un mínimo de ~~estándares de calidad de vivienda (HQS, por sus siglas en inglés)~~, que se corroborará mediante inspecciones utilizando el Formulario HUD-52580.

Además de recibir la notificación de elegibilidad para sus solicitantes del Programa de Subsidio de Alquiler, todos los dueños de propiedades recibirán una lista de cotejo que incluye todos los requisitos de ~~HQS estándares de calidad de vivienda~~ que sus unidades de vivienda y sus propiedades deben cumplir. Las inspecciones ~~iniciales~~ podrían realizarse antes o después de que el dueño de la propiedad firme el ~~MOU~~ del Programa de Subsidio de Alquiler.

Si se ha llevado a cabo una inspección antes de firmar el ~~MOU~~, los hallazgos deben certificar que todas las unidades de alquiler en las que residirán los solicitantes, así como la propiedad de vivienda, cumplen con los ~~HQS estándares de calidad de vivienda~~.

Si todavía no se ha realizado una inspección, el dueño de la propiedad debe certificar ~~en el MOU~~ que tanto las unidades de alquiler en las que residirán los solicitantes como la Propiedad de ~~Vivienda~~ cumplen con los requisitos de los ~~HQS estándares de calidad de vivienda~~ identificados en la lista de cotejo que se le entregó junto con el aviso de elegibilidad. ~~Ya que todas las unidades de alquiler elegibles pertenecían anteriormente al Programa de la Ley 173, cuyas propiedades también tenían que cumplir con los requisitos de HQS. Por ello, se espera que la corroboración y la validación de la certificación del dueño sobre su cumplimiento con los HQS estándares de calidad de vivienda se lleve a cabo a lo largo de la duración del Programa tras la firma del MOU con el dueño de la propiedad.~~

El ~~MOU~~ incluirá cláusulas sobre penalidades que podrían incluir la devolución de todo o parte del subsidio si se encuentran deficiencias sustanciales, de acuerdo con los ~~estándares de calidad de vivienda~~ ~~HQS~~ del HUD, en las unidades de alquiler o en las propiedades de vivienda que el dueño había certificado inicialmente que cumplieran con dichos estándares.

Si después de la inspección se determina que las unidades de alquiler o la propiedad de vivienda no cumplen con los estándares mínimos requeridos, se notificará al dueño por escrito. El dueño deberá corregir todas las deficiencias señaladas en un plazo de **treinta (30) días** a partir del recibo de la notificación.

El personal de Vivienda o un contratista externo realizará una inspección de seguimiento para garantizar que se corrijan las deficiencias.

Si luego de **treinta (30) días** de recibir la notificación sobre las deficiencias todavía existe alguna de las deficiencias señaladas en alguna de las unidades de alquiler, el Programa procederá a suspender el subsidio. El Programa notificará un aviso de deficiencia y suspensión de subsidio, para dicha unidad en particular hasta que se corrijan las deficiencias. En estos casos, El Programa no subsidiará el alquiler de forma retroactiva. Luego del período de treinta (30) días, el dueño no podrá cobrar al inquilino de la unidad de alquiler la diferencia en el pago de la renta que no recibió debido a la suspensión del subsidio. Igualmente, el dueño no podrá cobrar al inquilino si este decide vivir en la unidad o solicita vivienda alternativa mientras no se hayan corregido las deficiencias. Las condiciones antes descritas serán parte del MOU que firmarán Vivienda y el dueño de la propiedad para garantizar la protección del inquilino contra el desalojo.

El Programa suspenderá el subsidio de todas las unidades de alquiler en la propiedad hasta que se hayan corregido las deficiencias. Si luego de **treinta (30) días** de haberse notificado una deficiencia detectada en el exterior del edificio de la propiedad de vivienda o alguna deficiencia atribuible a la falta de servicios esenciales. También, y en igual plazo, por alguna deficiencia relacionada con áreas inspeccionadas que no son parte de una unidad de alquiler. Luego del período de treinta (30) días, el dueño no podrá cobrar a los inquilinos actuales de las unidades la diferencia en el pago del alquiler debido a la suspensión del subsidio. Lo anterior independiente a si los inquilinos deciden seguir viviendo en la unidad de alquiler o solicitan vivienda alternativa. Esto mientras el dueño no corregida las deficiencias notificadas. Para garantizar la protección de los inquilinos contra el desalojo, estas condiciones formarán parte del MOU que firmarán Vivienda y el dueño de la propiedad.

Mediante la firma del MOU, el dueño de la propiedad se compromete a proveer una alternativa de vivienda habitable a los inquilinos de unidades de alquiler afectados por las deficiencias encontradas durante la inspección y que originalmente se habían certificado como que cumplían con los ~~HQS estándares de calidad de vivienda~~. El incumplimiento con los estándares conllevará penalidades que pueden incluir el

repago total o parcial del subsidio otorgado a la fecha bajo el Programa de Subsidio de Alquiler, entre otras penalidades.

El dueño de la propiedad puede solicitar una extensión de hasta **treinta (30) días adicionales**, antes de cumplirse la fecha límite de los primeros **treinta (30) días**. Vivienda otorgará las extensiones dependiendo de cada caso.

## 14 Acomodos y modificaciones razonables (RA/RM)

### 14.1 Leyes aplicables

El Programa de la Ley 173 está estructurado para otorgar subsidios directamente a los dueños o administradores de propiedades que, a su vez, proporcionarán viviendas asequibles a inquilinos de edad avanzada. Dado que **estos dueños de propiedades establecen un contrato con Vivienda para ofrecer un servicio público y recibir fondos públicos**, las disposiciones del Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades del 1990,<sup>21</sup> **enmendada (ADA, por sus siglas en inglés) aplican**. El Título II de la Ley ADA prohíbe el discrimen por motivo de discapacidad por parte de las entidades públicas y sus contratistas que rinden servicios públicos. **Además, la ley requiere a los dueños de propiedades que, provean acomodos razonables (RA, por sus siglas en inglés) y modificaciones razonables (RM, por sus siglas en inglés).**<sup>22</sup>

El Programa de Subsidio de Alquiler proporciona subsidio de alquiler para inquilinos a los residentes de propiedades participantes del Programa de la Ley 173. Debido a que estas propiedades privadas no pueden recibir, o ya no recibirán fondos de Vivienda, las disposiciones de la Ley de Vivienda Justa (**FHA, por sus siglas en inglés**)<sup>23</sup> son de aplicación. **Específicamente, con respecto a la prohibición del discrimen contra personas por motivo de su discapacidad. Igualmente, con respecto a provisión de acomodos o modificaciones razonables en propiedades privadas que no reciben fondos públicos bajo un contrato.** La FHA también establece requisitos de diseño y construcción para viviendas multifamiliares construidas para ocuparse por primera vez después del 13 de marzo de 1991. Si una unidad cubierta, o un área comunal en una estructura construida después de esta fecha no cumple con estos requisitos, el dueño o administrador de la propiedad podría ser responsable de proveer y costear los cambios estructurales.

La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (Sección 504)<sup>24</sup> aplica a todas las propiedades que reciben fondos federales. La Sección 504 prohíbe el discrimen por motivo de discapacidad en cualquier programa que reciba fondos federales, incluso

---

<sup>21</sup> La reglamentación de implementación se encuentra en 28 C.F.R. Parte 35 (Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades del 1990.)

<sup>22</sup> Nótese que el Título II de la Ley ADA utiliza el término "alteraciones" en lugar del sinónimo "modificaciones".

<sup>23</sup> Codificado en 42 U.S.C. §§ 3601-3631.

<sup>24</sup> La reglamentación de implementación se encuentra en 24 C.F.R. Parte 8.

fondos de HUD. También requiere que todo programa subvencionado con fondos federales provea acomodos y modificaciones razonables para que las personas con discapacidades que cualifiquen puedan participar y disfrutar plenamente de los beneficios del programa.

### **14.2 Provisión de acomodos y modificaciones razonables**

Todas las solicitudes de acomodo o modificación razonable recibidas de inquilinos que reciben asistencia del Programa de Subsidio de Vivienda se evaluarán y se considerarán caso por caso. Cada dueño o administrador de una propiedad es responsable del manejo, evaluación y pronta resolución de cada solicitud de acomodo o modificación razonable que reciban. Los dueños o administradores de propiedades pueden consultar la Política de Acomodo Razonable del Programa CDBG-DR para obtener más orientación.<sup>25</sup>

La provisión de acomodos y modificaciones razonables se determinará caso por caso, con base en los tipos de fondos recibidos por la propiedad ocupada por el inquilino solicitante. El Programa de Subsidio de Alquiler y los dueños o administradores de propiedades trabajarán en conjunto para garantizar la provisión de todos los acomodos y modificaciones relacionados con una discapacidad. En la medida en que sean razonables para los inquilinos solicitantes que participan en el Programa de Subsidio de Alquiler.

### **14.3 Denegación de acomodos y modificaciones razonables y seguimiento**

Vivienda y los dueños o administradores de propiedades se esforzarán por satisfacer las necesidades relacionadas con las discapacidades de las personas que participan en el Programa de Subsidio de Alquiler, siempre que dichos esfuerzos sean razonables. El dueño o administrador de la propiedad no denegará ninguna solicitud de acomodo o modificación razonable de un inquilino que recibe asistencia del Programa de Subsidio de Alquiler sin recibir la aprobación de la División Federal de Cumplimiento y Normas Laborales (**División FCLS**). El dueño o administrador de la propiedad referirá estas recomendaciones de denegación a la División FCLS para su revisión y todas las medidas adicionales que tome el dueño o administrador de la propiedad con respecto a la solicitud será bajo la dirección de la División FCLS.

Los dueños o administradores de las propiedades deberán mantener un Registro de RA/RM donde se lleve cuenta de la siguiente información de las solicitudes de acomodo y modificación razonable recibidas:

- Fecha y hora de la petición o solicitud de acomodo o modificación razonable
- Naturaleza de la petición o solicitud

---

<sup>25</sup> La política de acomodo razonable puede encontrarse en inglés y español en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/reasonable-accommodation-policy/> o <https://cdbg-dr.pr.gov/download/politica-de-acomodo-razonable/>.

- Acción tomada
- Si la solicitud fue rechazada o se hizo un cambio al acomodo solicitado originalmente
- Documentación que refleje la disposición final de cada solicitud

Si un dueño o administrador de una propiedad necesita más información u orientación con respecto al manejo o evaluación de las solicitudes de acomodo y modificación razonable, deben comunicarse con la persona de contacto de Vivienda para el Programa de Subsidio de Vivienda o la División FCLS.

## 15 Revisión Ambiental

Una revisión o evaluación Ambiental es el proceso de revisión de un proyecto y su posible impacto ambiental para determinar si cumple con las normas ambientales federales, estatales y locales. Cada proyecto que se lleva a cabo con fondos federales, así como todas las actividades relacionadas con dicho proyecto, están sujetas a las disposiciones de la Ley Nacional de Política Ambiental de 1969 (**NEPA**), así como a los reglamentos de evaluación ambiental del HUD estipulados en la Sección 58 del Título 24 del Código de Regulaciones Federales (24 C.F.R. § 58). Por lo tanto, todas las adjudicaciones que se emitirán bajo el programa conllevarán un proceso de evaluación ambiental para asegurar que las actividades propuestas no tengan un impacto negativo sobre su entorno y que la propiedad no tenga un efecto adverso para el ambiente o para la salud de sus usuarios. La Sección 58.22 del Título 24 del Código de Regulaciones Federales (24 C.F.R. § 58.22) prohíbe la asignación o el uso de fondos federales o no federales para una actividad que podría tener un impacto ambiental adverso o que podrían limitar la elección de alternativas razonables antes de completarse una evaluación ambiental. Se debe obtener una autorización ambiental para cada proyecto antes de asignarle fondos federales o no federales. Violar este requisito puede poner en riesgo el financiamiento federal del Programa y desautorizar el pago de todos los gastos que se incurrieron antes de completarse la evaluación ambiental.

Todas las adjudicaciones del Programa deben incluir documentación que certifique el cumplimiento de los requisitos de la Ley NEPA y otros requisitos ambientales. Por consiguiente, todos los proyectos contarán con un Registro de Evaluación Ambiental (**ERR, por sus siglas en inglés**), según lo exige la Ley NEPA y otras leyes relacionadas. Este Registro debe establecer lo siguiente: la existencia de impactos negativos en una propiedad; los medios para mitigar los impactos negativos; alternativas al proyecto (de ser necesarias) y el rechazo de las actividades propuestas si fracasan todas las demás opciones y esta se convierte en la acción más prudente.

En la medida posible, las evaluaciones ambientales se llevarán a cabo de manera concurrente con las revisiones de duplicación de beneficios. Las evaluaciones ambientales deben completarse antes de determinar la asistencia que se ofrecerá a un solicitante elegible bajo el Programa.

### **15.1 Nivel de revisión ambiental**

Para llevar a cabo el nivel de revisión o evaluación ambiental adecuado, el Programa determinará la clasificación ambiental del proyecto. El término "proyecto" puede definirse como una actividad o grupo de actividades relacionadas en términos geográficos, funcionales o integrales, independientemente de su fuente de financiamiento, que se emprenderán en parte o en su totalidad bajo el Programa para lograr un objetivo específico. Existen cuatro categorías principales de evaluación ambiental para los proyectos:

- **Actividades exentas:** Son actividades que es muy poco probable que tengan un impacto directo en el ambiente.
- **Actividades categóricamente excluidas:** Son actividades que podrían tener un impacto en el ambiente, pero no de tal magnitud que requiera una evaluación ambiental bajo la Ley NEPA o una Declaración de Impacto Ambiental. Hay dos tipos de actividades categóricamente excluidas:
  - **Actividades categóricamente excluidas que no están sujetas a lo dispuesto en 24 C.F.R. § 58.5:** Incluye las actividades incluidas en 24 C.F.R. § 58.35 (b) y requieren inspecciones ambientales para los elementos enumerados en 24 C.F.R. § 58.6. No se requiere un aviso público ni una solicitud de liberación de fondos para utilizar fondos de subvención para estas actividades.
  - **Actividades categóricamente excluidas y sujetas a lo dispuesto en 24 C.F.R. § 58.5:** Se refiere a las actividades descritas en 24 C.F.R. § 58.35 (a) y requiere inspecciones ambientales para los elementos enumerados en 24 C.F.R. § 58.5 y 24 C.F.R. § 58.6. Si se identifican elementos que podrían tener un impacto ambiental (tales como llanuras aluviales), se requiere una Solicitud de Liberación de Fondos (así como la publicación del Aviso de Intención).
- **Evaluación ambiental:** Incluye las actividades que podrían tener un impacto ambiental significativo. Además del cumplimiento de las leyes y autoridades descritas en 24 C.F.R. § 58.5 y 24 C.F.R. § 58.6, las evaluaciones ambientales deben tomar en cuenta una variedad de posibles impactos adicionales del proyecto, incluido un análisis bajo la Ley Nacional de Política Pública Ambiental. Esta evaluación ambiental requiere la publicación de un Aviso de Intención de Solicitar la Liberación de Fondos, así como una certificación de que no hubo

ningún hallazgo de impacto significativo (FONSI, por sus siglas en inglés), si es que se encuentra alguno.

- Declaración de Impacto Ambiental: Son las actividades que requieren una declaración detallada por escrito según lo exige la Sección 102(2)(C) de la Ley NEPA para toda acción federal importante que afecta significativamente la calidad del entorno humano. Por lo general, estas declaraciones se utilizan para proyectos grandes de vivienda (de 2,500 unidades o más) o proyectos de infraestructura.

## **15.2 Nivel de revisión ambiental determinado**

El nivel de evaluación ambiental identificado para este Programa tiene un doble objetivo. El primero está descrito en 24 C.F.R. § 58.35 (b)(1) "Tenant-based Rental Assistance" (Subsidio de alquiler para inquilinos) y requiere una evaluación ambiental de las actividades categóricamente excluidas que no están sujetas a las leyes y autoridades relacionadas (CENST, por sus siglas en inglés). La evaluación ambiental de esta actividad bajo este Programa requerirá una determinación formal (incluida la preparación de una evaluación ambiental de las CENST y su inclusión en los expedientes del proyecto) de los reglamentos ambientales señalados en 24 C.F.R. § 58.6. – "Other Requirements" (Otros requisitos). Esto incluye:

- Requisitos de seguros contra inundaciones;
- Ubicación dentro de una unidad del Sistema de Recursos para Barreras Costeras;
- Compra o venta de una propiedad existente en una Zona de Protección de Pistas de Aterrizaje o zona despejada.

El segundo nivel de evaluación ambiental se define en 24 C.F.R. § 58.35 (a)(5), Actividades que incluyen arrendamiento (Activities including Leasing). Esto requiere una evaluación ambiental de las actividades categóricamente excluidas que están sujetas a las leyes y autoridades relacionadas (CEST, por sus siglas en inglés). Este nivel todavía se considera como Subsidio de Alquiler, pero las opciones de los solicitantes se limitan a propiedades que estén autorizadas para participar en el programa. La evaluación CEST se aplicará a la propiedad en lugar de al solicitante e incluirá los reglamentos ambientales que se establecen en 24 C.F.R. § 58.5. Dado que esto se considera como un acuerdo de arrendamiento por un tiempo limitado, se utilizará la evaluación CEST de Alcance Limitado. Una vez que se autorice la propiedad, los solicitantes pueden elegir la propiedad sin pasar por ninguna evaluación ambiental adicional.

Si se realizan cambios al Programa que incluyen otras actividades aparte de la asistencia para el pago de alquiler para inquilinos o para proyectos, se debe realizar una nueva determinación del nivel de evaluación ambiental y debe documentarse en los expedientes del proyecto. Si una modificación cambia el nivel de evaluación ambiental

requerido, las futuras evaluaciones deben realizarse de conformidad con el nuevo nivel de evaluación ambiental.

## 16 Acuerdos Contractuales con Vivienda

Luego de recibir la notificación de elegibilidad y de informarles el monto de la adjudicación, los solicitantes de las unidades de alquiler y los dueños de las propiedades establecerán un acuerdo contractual con Vivienda. Conocido como el Acuerdo de Subsidio de Inquilino (**TSA**, por sus siglas en inglés), antes del desembolso de cualquier subsidio. Este acuerdo establecerá la cantidad de fondos que se desembolsarán como subsidio para cada inquilino y la duración de la asistencia. Salvo que Vivienda lo enmiende, Este acuerdo legal será por un término no mayor de **veinticuatro (24) meses**. El acuerdo incluirá requisitos federales y estatales, así como el cumplimiento con estas Guías del Programa y el Plan de Acción del Programa CDBG-DR.

Debido a que este programa subsidiará la renta de un solicitante de una unidad de alquiler que tiene un contrato de arrendamiento con el dueño de una propiedad, el Programa y el dueño de la propiedad de vivienda firmarán un ~~Memorando de Entendimiento~~ (**MOU**, por sus siglas en inglés). El ~~MOU Memorando de Entendimiento~~ no asignará fondos, ya que las propiedades no reciben ningún fondo del programa. El memorando solo define las funciones, responsabilidades y requisitos programáticos del dueño o administrador de la propiedad como arrendador de los inquilinos de unidades de alquiler subsidiadas.

Si la inspección de la propiedad y sus unidades de alquiler se completó antes de firmar el ~~MOU Memorando de Entendimiento~~ y el informe de inspección identificó deficiencias en la propiedad, o en alguna de las unidades de alquiler para las cuales se solicita subsidio, el dueño de la propiedad puede establecer el acuerdo con Vivienda para iniciar el subsidio de alquiler para los inquilinos de las unidades elegibles. En este caso, será necesario establecer un compromiso por escrito para corregir todas las deficiencias en **un período de treinta (30) días**. El acuerdo por escrito no solo establecerá el compromiso de corregir todas las deficiencias de las unidades de alquiler o del exterior del edificio de la propiedad de vivienda en un plazo de **treinta (30) días** a partir del recibo de la notificación de deficiencias. Sino que, también establece que si las deficiencias identificadas no se corrigen dentro de **treinta (30) días**, se suspenderá el subsidio para todas las unidades de alquiler que tengan deficiencias o para todas las unidades subsidiadas, si no se corrigen las deficiencias del exterior del edificio, hasta que una inspección de seguimiento demuestre que las deficiencias señaladas fueron corregidas.

El compromiso escrito establecerá que aun cuando se suspenda el subsidio, los inquilinos de las unidades de alquiler bajo el Programa de Subsidio de Alquiler estarán protegidos contra el desalojo y podrán permanecer en la unidad de alquiler si el informe de inspección señala que la unidad es habitable y segura. Si las deficiencias identificadas señalan que la unidad es peligrosa o inhabitable, el dueño de la propiedad deberá mudar al inquilino a una unidad de alquiler temporera y el dueño deberá cubrir el costo de dicho alquiler.

Si los inquilinos deciden permanecer en la unidad de alquiler o si es necesario mudar a un inquilino a una unidad de alquiler segura porque no se han corregido las deficiencias en su unidad de alquiler, el dueño de la propiedad no podrá cobrar a los inquilinos el monto del alquiler que no recibieron por causa de la suspensión del subsidio.

Si todavía no se ha realizado la inspección, el dueño deberá certificar en el **MOU Memorando de Entendimiento** que tanto las unidades de alquiler en las que residirán los solicitantes como la propiedad de vivienda cumplen con los **HQS estándares de calidad de vivienda** identificados en la lista de cotejo que se le entregó junto con el aviso de elegibilidad. Dado que todas las unidades de alquiler elegibles procedían anteriormente del Programa de la Ley 173, cuyas propiedades también tenían que cumplir con los requisitos de inspección de HQS, se espera que la corroboración y la validación de la certificación del dueño sobre su cumplimiento con dichos estándares **los estándares de calidad de vivienda** se lleve a cabo a lo largo de la duración del Programa luego de la firma de los acuerdos con los inquilinos que residen en dicha propiedad y del MOU con el dueño de la propiedad.

El **MOU Memorando de Entendimiento** incluirá cláusulas sobre penalidades que podrían incluir la devolución de todo o parte del subsidio si se encuentran deficiencias sustanciales en las unidades de alquiler o en las propiedades de vivienda que el dueño había certificado inicialmente que cumplían con los **HQS estándares de calidad de vivienda**.

Si después de la inspección se determina que las unidades de alquiler o la propiedad de vivienda no cumplen con los estándares mínimos requeridos, se notificará al dueño por escrito. El dueño deberá corregir todas las deficiencias señaladas en un plazo de **treinta (30) días** a partir del recibo de la notificación.

El personal de Vivienda o un contratista externo realizará una inspección de seguimiento para garantizar que se corrijan las deficiencias e informará sus hallazgos al Programa de Subsidio de Alquiler.

## 17 Retiro Voluntario

Los solicitantes de unidades de alquiler pueden retirarse del Programa en cualquier momento. Los dueños de las propiedades pueden solicitar retirarse del Programa en cualquier momento *antes* de firmar el **MOU Memorando de Entendimiento**. En caso de que un solicitante de una unidad de alquiler o el dueño de la propiedad soliciten retirarse del Programa antes de la firma del acuerdo, se seguirá el proceso de retiro voluntario. Para retirarse del Programa, el solicitante o el dueño de la propiedad notificarán al personal de Vivienda su deseo de retirarse del Programa y se les entregará un Aviso de Retiro Voluntario **Recibido**. Ese aviso informa al dueño de la propiedad y al solicitante de la unidad de alquiler que el Programa ha recibido su solicitud para retirarse y que si dicha solicitud no se anula en un plazo de **catorce (14) días**, se cerrará la solicitud. Si la solicitud no se anula dentro de **catorce (14) días**, se enviará una Notificación de Confirmación de Retiro **Voluntario** al solicitante o al dueño de la propiedad y se actualizará el estatus de la solicitud para que indique que se "Retiró" ("Withdrawn").

Si el dueño de la propiedad decide retirar sus unidades de alquiler para que no se les considere para recibir subsidio bajo el Programa de Subsidio de Alquiler antes de comenzar el subsidio, se enviará una carta a cada solicitante de las unidades de alquiler para notificarles sobre otras propiedades elegibles bajo el Programa de la Ley 173 a través de las cuales pueden solicitar admisión al Programa de Subsidio de Alquiler.

Si el dueño de la propiedad presenta su solicitud de retiro después de haber firmado el **MOU Memorando de Entendimiento** con Vivienda o después que ha comenzado a recibir el subsidio, se le enviará una Notificación de Denegación de Retiro.

Solo los solicitantes de unidades de alquiler pueden retirarse del Programa luego de haberse firmado el acuerdo con Vivienda o de haber comenzado el subsidio a la unidad de alquiler.

## 18 Solicitantes que no responden

El Programa hará esfuerzos razonables para contactar a los dueños de propiedades que han presentado solicitudes a nombre de los solicitantes de unidades de alquiler, para programar citas, recoger documentos u obtener otra información necesaria. Si el Programa ha hecho **tres (3)** intentos consecutivos infructuosos para contactar al dueño de una propiedad y no ha habido contacto de seguimiento, el dueño y el solicitante recibirán un Aviso de Ausencia de Respuesta ("Non-responsive Notice"). Los intentos de contacto deben incluir distintos métodos de comunicación y deben realizarse a distintas horas del día y en distintos días de la semana. El Aviso de Ausencia de Respuesta ofrece la información de contacto del Programa, informa al dueño de la propiedad cuáles son

los próximos pasos en el proceso de solicitud y le notifica que tiene **catorce (14) días** a partir de la fecha del recibo de la carta para comunicarse con el Programa. Si el dueño no se comunica con el Programa dentro de los **catorce (14) días** permitidos, el Programa podría cerrar sus solicitudes.

De igual forma, luego que el Programa haya hecho **tres (3)** intentos infructuosos por recopilar los documentos que faltan, tanto el dueño como el solicitante recibirán una Notificación de Falta de Documentos ("Missing Documents Notification"). Este aviso les informa qué documentos son los que faltan e instruye a las partes a comunicarse con el Programa con relación a los documentos que faltan en un plazo de **catorce (14) días**. Si no se contacta al Programa dentro del período de **catorce (14) días**, se podría cerrar la solicitud debido a la falta de respuesta.

Los solicitantes de unidades de alquiler de una propiedad cuya solicitud ha sido cerrada recibirán una carta donde se les informará sobre otras propiedades elegibles para el Programa de Subvención de Alquiler a las cuales podrían solicitar.

## **19 Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa**

Los solicitantes del Programa de Subsidio de Alquiler podrán oponerse a cualquier determinación basada en las políticas del Programa. En cambio, los dueños de propiedades solamente podrán refutar una determinación o denegación de una solicitud a nombre de sus solicitantes de unidades de alquiler, siempre y cuando el solicitante firme voluntariamente un Formulario de Consentimiento para Solicitud de Reconsideración al Programa o Revisión Administrativa ("Program Reconsideration Request or Administrative Review Consent Form") en el que autoriza al dueño a reconsiderar una determinación o denegación específica a nombre del solicitante.

Los solicitantes tienen derecho a solicitar una Reconsideración directamente con el Programa, ya sea por sí mismos o a través de un dueño autorizado, así como a solicitar una Revisión Administrativa directamente con Vivienda, según se indica a continuación. No obstante, no se pueden impugnar requisitos legales federales. Cada vez que el dueño de una propiedad refute una determinación o denegación a nombre del solicitante de una unidad de alquiler, se notificará al solicitante sobre dicha acción por parte del dueño.

**Si el solicitante de una unidad de alquiler no ha firmado un formulario de consentimiento para autorizar al dueño de la propiedad a presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa o una Revisión Administrativa a su nombre, el dueño no podrá hacerlo y la solicitud será denegada automáticamente. Al ser un programa dirigido a los inquilinos, el Programa de Subsidio de Alquiler siempre legitimará la posición del solicitante cuando**

**surjan opiniones contradictorias entre el inquilino y el dueño de la propiedad en los asuntos mencionados en esta sección.**

### **19.1 Solicitud de Reconsideración al Programa**

Los solicitantes de las unidades de alquiler que deseen impugnar una determinación del Programa, podrán solicitar una Reconsideración directamente con el 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 participante deberá presentar su reconsideración 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 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, ya que estas pueden variar.

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. 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. El Programa tiene la discreción de aceptar o rechazar nueva documentación basada en su relevancia a la Solicitud de Reconsideración al Programa.

~~En el proceso de la Solicitud de Reconsideración al Programa, el Programa solamente evaluará hechos e información que se encuentren en el expediente del participante, a menos que éste someta nueva documentación. Queda a discreción del Programa 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. Se notificará al participante de la determinación de la Solicitud de Reconsideración al Programa por medio de una Notificación de Solicitud de Reconsideración Aprobada o Notificación de Solicitud de Reconsideración Denegada.

Presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa no sustituye, menoscaba ni imposibilita derecho legal alguno que tenga el participante a objetar una determinación tomada por el Programa. Por lo tanto, los participantes que entiendan que la determinación inicial del Programa es errónea, podrán presentar, 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, Reglamento para regular los procedimientos de adjudicación formal en el Departamento de la Vivienda y sus agencias adscritas (Reglamento 4953).<sup>26</sup>

Si el solicitante no presenta una Solicitud de Reconsideración a Vivienda dentro del tiempo asignado, su inacción se considerará como una aceptación de la determinación.

Los dueños de propiedades pueden disputar cualquier determinación o denegación de una solicitud a nombre de sus solicitantes de unidades de alquiler solo si el solicitante firma voluntariamente un Formulario de Consentimiento para Solicitud de Reconsideración al Programa o Revisión Administrativa en el que autorice al dueño a reconsiderar una determinación o una denegación específica a nombre del solicitante. Al ser un programa dirigido a los inquilinos, el Programa de Subsidio de Alquiler siempre legitimará la posición del solicitante cuando surjan opiniones contradictorias entre el inquilino y el dueño de la propiedad en cuanto a los asuntos a los que se hace referencia en esta sección.

## 19.2 Solicitud de Revisión Administrativa

Si un solicitante de una unidad de alquiler, como participante del Programa, está en desacuerdo con una determinación del Programa o con la denegatoria de una Solicitud de Reconsideración al Programa, podrá someter directamente a Vivienda, como administradora de los fondos, una solicitud de Revisión Administrativa de acuerdo con el Reglamento 4953 anteriormente mencionado. El participante deberá someter 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 la determinación del Programa de denegar su Solicitud de Reconsideración. 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 **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

---

<sup>26</sup> Para más detalles, puede acceder el Reglamento 4953 (en español) en: <https://www.vivienda.pr.gov/wp-content/uploads/2015/09/4953-Reglamenta-los-procedimientos-de-adjudicacion-formal..pdf>

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.

~~Luego de concluido el proceso de la Revisión Administrativa, las solicitudes de los participantes con Notificación de Revisión Administrativa Aprobada regresarán a estatus activo en el Programa y continuarán con el proceso de manera normal.~~

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

Los dueños de propiedades pueden disputar cualquier determinación o denegación de una solicitud a nombre de sus solicitantes de unidades de alquiler solo si el solicitante firma voluntariamente un Formulario de Consentimiento para Solicitud de Reconsideración al Programa o Revisión Administrativa en el que autorice al dueño a reconsiderar una determinación o una denegación específica a nombre del solicitante. Al ser un programa dirigido a los inquilinos, el Programa de Subsidio de Alquiler siempre legitimará la posición del solicitante cuando surjan opiniones contradictorias entre el inquilino y el dueño de la propiedad.

## 20 Estrategias de Salida

Aunque este Programa de Subsidio de Alquiler para inquilinos provee asistencia durante un máximo de **veinticuatro (24) meses para inquilinos elegibles**, Vivienda trabajará durante ese período para identificar estrategias a largo plazo que permitan mantener la asequibilidad de las unidades de vivienda para los inquilinos sin tener que brindarles más asistencia a través del Programa de la Ley 173.

El financiamiento temporero del Programa de Subsidio de Alquiler protegerá a quienes corren el riesgo de quedar desamparados si los fondos del Programa de la Ley 173 para las unidades de alquiler financiadas expiran antes de que Vivienda pueda conseguir viviendas permanentes subsidiadas mediante una estrategia de salida. **Hasta el final de este Programa**, Vivienda espera resolver las necesidades de vivienda de más de 1,000 unidades de alquiler mediante la aplicación de estas estrategias de salida, lo que

permitirá a Vivienda mantener los fondos para servir a los demás beneficiarios del Programa de la Ley 173 en el futuro.

Las siguientes son algunas de las posibles opciones de estrategias de salida que Vivienda considera viables y que tratará de alcanzar durante este período:

- Adquisición de proyectos por parte de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (**AVP**), que luego se convertirían en unidades con Contratos de Aportación Anual (**ACC, por sus siglas en inglés**) y, por ende, podrían ofrecer a los inquilinos viviendas asequibles de manera permanente.
- Solicitud de vales para proyectos administrados por **AVP Vivienda**. Al presente, mediante el Programa de Vales para Proyectos (**PBV, por sus siglas en inglés**) de la Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización (**HOTMA, por sus siglas en inglés**), Vivienda tiene la autoridad de emitir vales para proyectos que proveen vivienda y servicios a las personas de edad avanzada, personas con discapacidades, veteranos y personas sin hogar. Vivienda anticipa que la mayoría de los dueños de propiedades participantes en el Programa de la Ley 173 podrían solicitar estos vales. El Programa de Vales de la Ley HOTMA no es compatible con el Programa de Sociedades para la Inversión en Viviendas (**Programa HOME**) de HUD, de manera que las unidades que se encuentran actualmente en el período de asequibilidad bajo el Programa HOME no serían elegibles.
- Orientación a los inquilinos sobre opciones de viviendas alternativas al Programa de la Ley 173 a través del Programa de Asesoría de Vivienda del Programa CDBG-DR.
- Los inquilinos que participan del Programa de Subsidio de Alquiler y que están en riesgo de quedar desamparados luego de concluir el período de **veinticuatro (24) meses** del subsidio de alquiler podrían recibir prioridad para participar en otros programas financiados con fondos CDBG-DR para los que podrían ser elegibles, a través de los criterios de prioridad establecidos en dichos programas.
- Venta de propiedades a nuevos dueños que puedan mantener la asequibilidad de las unidades de alquiler.
- Identificar otras unidades asequibles en el área a las que los inquilinos puedan querer mudarse. Vivienda consideraría esta opción como último recurso, ya que tiene el impacto de reducir la cantidad general de unidades asequibles.

Vivienda trabajará directamente en estas y otras opciones en conjunto con los solicitantes de las unidades de alquiler y los dueños de los proyectos de vivienda, de una

manera individualizada que se adapte mejor a la realidad de los inquilinos y de las propiedades de vivienda.

## 21 Cierre del Programa

Al concluir todas las actividades subsidiadas, se cerrarán las solicitudes al Programa. El primer paso del proceso será asegurarse de que se hayan cumplido todos los requisitos de los acuerdos escritos y que todo se haya llevado a cabo en cumplimiento de los requisitos del Programa. El personal de Vivienda realizará una revisión total de los expedientes de solicitudes para asegurar que toda la documentación necesaria esté presente y que los casos estén listos para cierre.

Los requisitos generales para el cierre son los siguientes:

- Todos los formularios requeridos durante el transcurso del proceso de Acuerdo del Programa de Subsidio de Alquiler se han completado debidamente y están firmados por las partes correspondientes;
- Todos los fondos utilizados para el Programa, ya sea a través del Programa CDBG-DR o recibidos mediante una subrogación de fondos, están debidamente contabilizados; y
- Se han presentado todos los informes requeridos.

Si un caso específico ha alcanzado la categoría de cierre **antes del cierre del Programa** debido al logro de una estrategia de salida con Vivienda, el personal de Vivienda lo indicará y lo certificará en los informes.

Una vez que hayan pasado todas las revisiones, la parte correspondiente recibirá un Aviso Final del Programa de Subsidio de Alquiler y su caso se clasificará como uno en el que el cierre se ha completado.

El Programa de Subsidio de Alquiler cerrará cuando haya concluido el período de **veinticuatro (24) meses** o cuando ya no haya solicitantes recibiendo subsidios bajo el Programa, lo que ocurra primero.

## 22 Disposiciones Generales

### 22.1 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 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.

## **22.2 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.

## **22.3 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.

## **22.4 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. En ninguna circunstancia, la facultad para extender términos de vencimiento aplicará a términos establecidos **en estas guías o 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.

## 22.5 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 con ello, Vivienda, como administrador de los fondos CDBG-DR, aplicará la Regla 68.1 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPR Ap. V, R. 68.1.

## 22.6 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.

## 22.7 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 (COI, por sus siglas en inglés) 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. Parte 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, 3 L.P.R.A. § 441 *et seq.*;
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 del 2011, Ley 1-2012, según enmendada, 3 L.P.R.A. § 1854 *et seq.*

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 (2) 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 Conflictos de Interés 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/>.

## 22.8 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 relacionados 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:

- **Por teléfono:** 1-833-234-CDBG or 1-833-234-2324 (TTY: 787-522-5950)  
Horario de atención de lunes a viernes de 8:00am-5:00pm
- **Correo electrónico:** [infoCDBG@vivienda.pr.gov](mailto:infoCDBG@vivienda.pr.gov)
- **En línea:** <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/contact/> (English)  
<https://www.cdbg-dr.pr.gov/contact/> (Spanish)
- b
- **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/>. Para más información sobre cómo comunicarse con Vivienda, visite a [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).~~

## 22.9 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/Programa CDBG-MIT Puerto Rico  
Attn: CDBG-DR/MIT División Legal - Querellas  
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>27</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/>.

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

Vivienda, como recipiente 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

---

<sup>27</sup> Horario puede variar debido al COVID-19. Vivienda recomienda llamar de antemano para corroborar.

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 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	Llenar el <b>Formulario de Solicitud de AFWAM</b> , disponible en inglés y español en <a href="https://cdbg-dr.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud/IndexES">https://cdbg-dr.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud/IndexES</a> o <a href="https://cdbg-dr.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud">https://cdbg-dr.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud</a>
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 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/>.

## 22.11 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 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.

### 22.11.1 Programa de la Ley 173

La Ley 173 del 31 de agosto de 1996 estableció lo que se conoce como el Programa de Subsidio de Arrendamiento y Mejoras de Vivienda para Personas de Mayor Edad, que brinda asistencia a las familias de personas de edad avanzada de bajos ingresos mediante el subsidio de los costos de alquiler. Este programa es administrado por Vivienda y recibe fondos de reserva de la Lotería de Puerto Rico. A raíz del impacto de los huracanes Irma y María en septiembre de 2017, el Programa de la Ley 173 ha sufrido una reducción de fondos hasta el punto en que, al presente, no puede operar y continuar subsidiando a sus miles de inquilinos de edad avanzada. Para evitar el riesgo de desamparo, el **Programa de Subsidio de Alquiler** de CDBG-DR subsidiará la renta de los inquilinos cuya situación es más precaria en las cuarenta y nueve propiedades de vivienda participantes del Programa de la Ley 173. Las disposiciones de esta Ley pueden aplicarse en casos que no están cubiertos por estas guías.

## **22.12 Guías Intersectoriales**

Algunos requisitos federales y locales aplican a todos los Programas asistidos con fondos CDBG-DR. Las Guías Intersectoriales cubren temas tales como: el manejo financiero; la revisión ambiental; las normas laborales; la adquisición; la reubicación; derechos civiles; 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/>.

## **23 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.

## **24 Cláusula de Separabilidad**

En caso de que cualquier disposición de estas guías, o su aplicación hacía 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.**