



DEPARTAMENTO DE LA  
**VIVIENDA**



# CDBG-DR

## GUÍAS DEL PROGRAMA

**PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DE LA CIUDAD**

### **GUÍA DE VIVIENDA ASEQUIBLE**

*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 intencionalmente en blanco.**

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

| <b>NÚMERO DE VERSIÓN</b> | <b>FECHA DE REVISIÓN</b> | <b>DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN</b>   |
|--------------------------|--------------------------|---|
| 1                        | 8 de febrero de 2022     | Versión original  |
| 2                        | 9 de marzo de 2023       | Se actualizó la sección de Requisitos de elegibilidad para añadir una excepción para los Municipios. Se incluyeron cambios en todo el documento para fines de claridad.   |
| 3                        | 27 de septiembre de 2024 | Se modificó la sección de Requisitos para solicitar para permitir que los Municipios sean las únicas entidades elegibles para llevar a cabo Proyectos de Vivienda Asequible bajo el Programa CRP, permitiéndoles desarrollar, poseer, gestionar y administrar directamente proyectos de vivienda en su totalidad; para incluir la Sección 105(a)(2) de la HCDA como una actividad elegible; y para añadir una alternativa para que los Municipios demuestren su capacidad y experiencia. Se eliminó la sección de Selección de proyectos y se modificó la sección de Proyectos elegibles para remover las referencias a “proponentes” y los requisitos de “alianzas” para los Municipios. Se eliminó la sección de Análisis de suscripción. Se modificó la sección de Métodos de distribución para eliminar la referencia a los desarrolladores. Se modificó la sección Cantidades de los fondos para eliminar las referencias a los límites del Programa HOME y establecer que la razonabilidad de los costos de cada proyecto puede validarse con un estimador de costos externo. |

## Tabla de contenido

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Descripción general.....</b>                                    | <b>4</b>  |
| 1.1      | Propósito y alcance .....  | 4         |
| 1.2      | Aplicabilidad .....  | 5         |
| <b>2</b> | <b>Objetivo nacional.....</b>                                      | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Requisitos de elegibilidad .....</b>                            | <b>5</b>  |
| 3.1      | Requisitos para solicitar .....                                    | 5         |
| <b>4</b> | <b>Uso permitido de los fondos .....</b>                           | <b>6</b>  |
| 4.1      | Actividades elegibles.....   | 6         |
| 4.2      | Costos elegibles .....   | 8         |
| 4.3      | Costos no elegibles .....  | 8         |
| 4.4      | Proyectos elegibles .....  | 8         |
| 4.5      | Tipos de proyectos .....   | 12        |
| 4.6      | Unidades reservadas para poblaciones especiales .....              | 13        |
| <b>5</b> | <b>Financiamiento.....</b>   | <b>14</b> |
| 5.1      | Métodos de distribución .....                                      | 14        |
| 5.2      | Cantidades de los fondos.....                                      | 14        |
| <b>6</b> | <b>Normas de construcción mínimas .....</b>                        | <b>14</b> |
| 6.1      | Normas requeridas .....  | 14        |
| 6.2      | Normas preferidas .....  | 15        |
| <b>7</b> | <b>Leyes y reglamentos federales y otros requisitos .....</b>      | <b>15</b> |
| 7.1      | Requisitos de equidad de vivienda e igualdad de oportunidades..... | 15        |
| 7.2      | Sustitución de fondos.....   | 19        |
| 7.3      | Prohibición contra la expropiación forzosa .....                   | 19        |
| 7.4      | Requisitos de recaptura o reventa .....                            | 19        |

## 1 Descripción general

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

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

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

### 1.1 Propósito y alcance

La creación de viviendas asequibles **por** el Programa CRP tiene como objetivo alcanzar un desarrollo comunitario integral mediante la inversión estratégica de fondos CDBG-DR que se asignarán para **abordar** necesidades de vivienda no satisfechas.<sup>1</sup> Para lograr comunidades más resilientes, se debe mitigar la inseguridad de vivienda y brindar opciones de vivienda asequible a todos los ciudadanos elegibles. De acuerdo con el Plan de Acción **para la Recuperación ante Desastres** y las Guías del Programa **CRP**, los proyectos de vivienda **asequible** se centrarán en corredores urbanos, corredores del casco urbano o corredores económicos clave con lotes baldíos adecuados para nuevas construcciones. Además, las estructuras deterioradas o que no se utilizan

---

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

plenamente en estas áreas pueden convertirse en oportunidades de viviendas asequibles, seguras, salubres y decentes.<sup>2</sup> Los proyectos que se tomarán en consideración incluyen propiedades asequibles, multifamiliares o unifamiliares ubicadas en diversas áreas de la comunidad (*scattered-site*)<sup>3</sup> para la renta, y viviendas unifamiliares para la compra, según se establece en la sección Tipos de proyectos de esta Guía.

Es probable que el plazo de desarrollo de los proyectos propuestos por los Subrecipientes se extienda debido al tiempo que tomen los proyectos de vivienda asequible establecidos en esta Guía. Por ello, las entidades deberían tomar en cuenta esta extensión de plazos en su calendarización.

## 1.2 Aplicabilidad

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

## 2 Objetivo nacional

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

## 3 Requisitos de elegibilidad

### 3.1 Requisitos para solicitar

Para ser elegible y participar en los proyectos y actividades de vivienda asequible del Programa CRP, las Unidades de Gobierno Local General (**UGLG**, por sus siglas en inglés),<sup>4</sup> en lo sucesivo denominadas "Subrecipientes" o "Municipios", deben cumplir los siguientes requisitos para desarrollar, poseer, gestionar y administrar cualquier proyecto de vivienda en su totalidad:

1. Demostrar que tienen la capacidad y la experiencia en administración, mantenimiento y ejecución de cualquier otra actividad necesaria para el

---

<sup>2</sup> *Id.*

<sup>3</sup> Los proyectos ubicados en diversas áreas de la comunidad (*scattered-site*) se refieren a unidades de vivienda, especialmente para familias de bajos ingresos, construidas a lo largo de un área urbana en lugar de concentrarse en un solo vecindario. Véase [https://www.huduser.gov/publications/pdf/scattered\\_site\\_housing.pdf](https://www.huduser.gov/publications/pdf/scattered_site_housing.pdf).

<sup>4</sup> De acuerdo con la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, en el 42 U.S.C. § 5302(a), una unidad de gobierno local general significa cualquier ciudad, condado, pueblo, municipio, parroquia, aldea u otra subdivisión política de uso general de un Estado. Sin embargo, para propósitos de esta Guía, una unidad de gobierno local general se refiere a un municipio.

desarrollo y operación de proyectos de viviendas asequibles de naturaleza y tamaño similar.

2. Presentar un plan operacional y administrativo para el proyecto de vivienda asequible.
3. Presentar evidencia, si la hubiera, de proyectos previos de vivienda asequible que demuestren la experiencia y la capacidad de administración, mantenimiento y operación de este tipo de proyectos. Como alternativa, presentar documentación de apoyo de la experiencia y la capacidad de administración, mantenimiento y operación del personal en cuanto a actividades para el desarrollo y operación de proyectos de vivienda asequible.
4. Presentar documentación que demuestre que cuentan con los fondos necesarios disponibles para iniciar la operación y con los recursos necesarios para garantizar el mantenimiento y la operación continua del proyecto.

## 4 Uso permitido de los fondos

### 4.1 Actividades elegibles

Todos los proyectos que reciben fondos CDBG-DR deben ser designados como actividades elegibles por HUD, según lo define la Sección 105(a) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (**HCDA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, 42 U.S.C. § 5305, o ser elegibles mediante una exención o requisito alternativo en virtud de un aviso correspondiente del Registro Federal. Todos los proyectos de este Programa deben cumplir con, al menos, una de las siguientes actividades elegibles según la HCDA, para cualquier actividad de vivienda asequible que se lleve a cabo:

- **Sección 105(a)(1)**- Adquisición de bienes inmuebles (incluyendo derechos aéreos, derechos sobre el agua y otros intereses sobre dicho bien inmueble) los cuales:
  - (A) Están en ruinas, deteriorados, en proceso de deterioro, subdesarrollados o desarrollados de manera inapropiada desde el punto de vista del desarrollo y crecimiento sano de la comunidad;
  - (B) Son apropiados para actividades de rehabilitación o conservación;
  - (C) Son apropiados para la preservación o restauración de sitios históricos, el embellecimiento de terrenos urbanos, la conservación de espacios abiertos, recursos naturales, zonas panorámicas, la provisión de oportunidades recreativas o la orientación del desarrollo urbano;
  - (D) Serán utilizados para la provisión de obras públicas, instalaciones y mejoras que sean elegibles para recibir asistencia bajo este título; o
  - (E) Serán utilizados para otros fines públicos.

- **Sección 105(a)(2)**- Adquisición, construcción, reconstrucción o instalación (incluidas las características de diseño y las mejoras respecto a dicha construcción, reconstrucción o instalación que promuevan la eficiencia energética) de obras públicas, instalaciones (excepto edificios para el funcionamiento general del gobierno) y mejoras del terreno u otras;
- **Sección 105(a)(4)**- Prestación de asistencia para la limpieza, demolición, eliminación, reconstrucción y rehabilitación (incluida la rehabilitación que promueva la eficiencia energética) de edificios y mejoras (incluida la asistencia provisional y el financiamiento de la adquisición pública o privada para la reconstrucción o rehabilitación, y la reconstrucción o rehabilitación de propiedades privadas, e incluida la renovación de edificios escolares cerrados);
- **Sección 105(a)(7)**- Prestación de asistencia para la disposición (mediante la venta, arrendamiento, donación o de otro modo) de cualquier bien inmueble adquirido para fines públicos;
- **Sección 105(a)(11)**- Prestación de pagos para la reubicación y asistencia a personas, familias, negocios, organizaciones y operaciones agrícolas desplazadas, cuando el recipiente lo considere apropiado.
- **Sección 105(a)(16)**- Prestación de asistencia para actividades necesarias para el desarrollo de estrategias para el consumo de energía relacionadas con los objetivos de desarrollo de un recipiente, a fin de garantizar el logro de dichos objetivos con la máxima eficiencia energética, incluyendo elementos tales como:
  - (A) Un análisis de la manera y la medida en que los objetivos de conservación de energía se integrarán a las operaciones, adquisiciones y la prestación de servicios, la presupuestación de mejoras de capital, el manejo de desperdicios, los sistemas de calefacción y refrigeración del distrito, la planificación y zonificación de uso de terrenos, así como funciones relacionadas con el control del tránsito, estacionamiento y transportación pública de los gobiernos locales; y
  - (B) Una declaración de las medidas que tomará el recipiente para fomentar la conservación de energía y el uso de recursos de energía renovable en el sector privado, incluyendo las medidas para la promulgación y ejecución de códigos y ordenanzas locales para promover o exigir la conservación de energía o el uso de recursos de energía renovable, asistencia financiera o de otro tipo que se proveerá (principalmente para beneficio de personas LMI) para realizar mejoras dirigidas a la

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

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

## 4.2 Costos elegibles

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

- Adquisición del lugar.
- Costos de mejoras al lugar.
- Costos directos de construcción.
- Costos indirectos, como los relacionados con arquitectura, ingeniería, costos legales o de permisología o de seguros relacionados con la construcción.
- Cualquier otro costo relacionado elegible, según lo determine y apruebe Vivienda.

## 4.3 Costos no elegibles

Los siguientes costos relacionados específicamente con los proyectos de vivienda asequible no son elegibles para recibir fondos de acuerdo con la Guía de Vivienda Asequible que sirve de suplemento a las Guías del Programa CRP:

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

## 4.4 Proyectos elegibles

La sección Uso elegible de los fondos de las Guías del Programa CRP provee algunos ejemplos de los proyectos elegibles que un subrecipiente puede llevar a cabo como parte de las iniciativas que se implementarán bajo el Programa. Todos los proyectos de vivienda asequible propuestos deben cumplir con los requisitos correspondientes establecidos en las Guías del Programa CRP, así como los establecidos en esta Guía, incluidos los siguientes:

### 4.4.1 Requisitos generales de los proyectos

1. Debe estar ubicado dentro de los límites municipales en un área designada del casco urbano o en un área clave de crecimiento, según definida por el gobierno municipal. Los proyectos ubicados total o parcialmente dentro de

- un Área Especial de Riesgo de Inundación (**SFHA**, por sus siglas en inglés), también conocida como llanura aluvial de 100 años, deben cumplir con el “Proceso de toma de decisiones de ocho (8) pasos” del 24 C.F.R. Parte 55, Subparte C.<sup>5</sup> Consulte la *sección Requisitos para cumplir con el Reglamento de Manejo de Llanuras Aluviales y Protección de Humedales* de las Guías del Programa CRP para obtener más información.
2. Todos los proyectos propuestos deben estar vinculados a los desastres causados por la tormenta, ya sea mediante el aumento de la oferta de unidades de vivienda asequibles o la rehabilitación o reconstrucción de unidades afectadas por el desastre.
  3. El proyecto propuesto debe tener un mínimo de cinco (5) unidades en total.
    - a. Los proyectos de viviendas ubicadas en diversas áreas de la comunidad están permitidos bajo las siguientes condiciones:
      - i. Todos los lugares propuestos están ubicados dentro del límite municipal en un área designada del casco urbano o en un área clave de crecimiento;
      - ii. Todos los lugares propuestos deben constituir un único desarrollo; y
      - iii. Si se trata de un proyecto de alquiler, el Municipio debe incluir detalles sobre su experiencia en el manejo de unidades de vivienda de alquiler ubicadas en diversas áreas de la comunidad, si la hubiera, así como un plan razonable para manejar y mantener adecuadamente las propiedades.
    - b. Las estructuras con una (1) unidad deben estar ocupadas por una familia LMI. Las estructuras con dos unidades deben tener al menos una (1) unidad ocupada por una familia LMI. En estructuras con tres (3) o más unidades, las familias LMI deben ocupar al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las unidades.
  4. El Municipio deberá tener control de la propiedad donde ubica el inmueble o inmuebles donde se desarrollará el proyecto propuesto. Prueba aceptable de titularidad o control del sitio en el marco del Programa debe incluir al menos uno (1) de estos documentos:
    - a. Escritura Pública
    - b. Contrato de arrendamiento a largo plazo (mínimo de quince (15) años)<sup>6</sup>
    - c. Certificación Registral
    - d. Memorando de Entendimiento (**MOU**, por sus siglas en inglés)

---

<sup>5</sup> Algunas excepciones podrían aplicar; véase 24 C.F.R. § 55.12.

<sup>6</sup> Véase, HUD CDP Notice 17-09: <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/17-09cpdn.pdf>.

e. Resolución Municipal

- i. El contenido de la Resolución Municipal deberá cumplir con los requisitos del Artículo 194 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA § 6302, aplicable al estado, sus agencias, corporaciones públicas o municipios para la inmatriculación de propiedades de dominio público no inscritas. El Programa CRP ofrecerá un modelo de Resolución Municipal para asistir a los municipios en la documentación de este requisito.
5. Se exhorta a los Municipios a buscar otras fuentes de financiamiento o aprovechar fuentes adicionales de financiamiento para maximizar el impacto de los fondos CDBG-DR. Si el proyecto cuenta con fuentes de financiamiento adicionales, todas las fuentes de financiamiento necesarias para completar el proyecto deben ser identificadas, documentadas como asignadas y estar accesibles antes del compromiso de financiamiento y del Aviso para Proceder. Si el Municipio no puede conseguir otros financiamientos o aprovechar fondos adicionales, deberá documentar estos esfuerzos.
  6. El costo del proyecto propuesto debe ser razonable. La razonabilidad del costo puede documentarse, sin limitarse a estos medios, a través de una comparación de costos entre proveedores o entre proyectos similares.<sup>7</sup>
  7. El proyecto propuesto debe cumplir con éxito los requisitos de la revisión ambiental y recibir una Autoridad para Utilizar Fondos de la Subvención (**AUGF**, por sus siglas en inglés). El enfoque de revisión escalonada consiste de dos etapas: una revisión de nivel amplio (**Nivel I**) y revisiones subsiguientes de cada lugar específico (**Nivel II**).<sup>8</sup>
    - a. La revisión de Nivel I abordará y analizará los impactos ambientales relacionados con la acción propuesta que podrían producirse en un lugar típico dentro del área geográfica (por ejemplo, llanura aluvial, zona costera, humedales, tanques de almacenamiento sobre tierra, etc.).
    - b. La revisión de Nivel II identificará aquellos impactos ambientales que variarán según el lugar y que solo podrán observarse cuando se conozcan las ubicaciones específicas del proyecto (por ejemplo, preservación histórica, materiales peligrosos, reducción del ruido, eliminación de asbesto, etc.).

---

<sup>7</sup> Sin embargo, este análisis no releva al Municipio de su obligación de realizar un estimado de costos independiente para cada adquisición en exceso del Umbral de Adquisición Simplificada, de conformidad con el 2 C.F.R. § 200.324.

<sup>8</sup> Véase la sección *Evaluación Ambiental* de las *Guías del Programa CRP* para un análisis exhaustivo de los requisitos de la evaluación ambiental.

#### 4.4.2 Proyectos de vivienda de alquiler

1. Por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las unidades del proyecto deben estar ocupadas por familias LMI.
2. Para las unidades ocupadas por familias LMI, el Proyecto debe cumplir con los siguientes requisitos mínimos de alquiler asequible y límites de ingresos de los inquilinos a lo largo de la duración del periodo de asequibilidad:
  - a. Los límites del ingreso familiar de los inquilinos no deben exceder el ochenta por ciento (80%) del ingreso medio del área (**AMI**, por sus siglas en inglés), según los Límites de Ingresos Modificados de HUD, correspondientes al Programa CDBG-DR, para Todas las Áreas de Puerto Rico;<sup>9</sup> y
  - b. Los alquileres máximos asequibles (incluidos los costos de los servicios básicos) no excederán los límites de alquiler del Programa HOME, según lo designado para el área del proyecto,<sup>10</sup> o el treinta por ciento (30%) del ingreso anual de la familia LMI, lo que sea menor.
3. El Municipio debe incluir un Plan de operación y mantenimiento (**O&M**) a largo plazo para el proyecto. También deben proveer una Proyección Financiera Preliminar y describir en detalle cómo se proveerá la O&M.
4. Todo proyecto que conlleve la adquisición de bienes inmuebles o la rehabilitación o reconstrucción de proyectos de viviendas multifamiliares de alquiler con daños que estén ocupadas, deberán cumplir con la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, según enmendada (**URA**, por sus siglas en inglés).<sup>11</sup> Sin embargo, para agilizar la terminación de los proyectos, no se considerarán aquellos proyectos que proponen el desarrollo o conservación de viviendas asequibles en propiedades que están ocupadas por residentes o comercios al momento de la solicitud.

##### 4.4.2.1 Periodo de asequibilidad de viviendas de alquiler

El periodo mínimo de asequibilidad para la rehabilitación o reconstrucción de proyectos de viviendas multifamiliares de alquiler es de **quince (15) años**, mientras que para

---

<sup>9</sup> <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>.

<sup>10</sup> <https://www.hudexchange.info/programs/home/home-rent-limits/>

<sup>11</sup> Consulte las Guías URA y ADP para todos los requisitos que se deben cumplir respecto a los procesos y notificaciones que exige la Ley URA, disponibles en: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/ura-adp-guidelines/> (inglés) y <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-ura-adp/> (español).

proyectos de viviendas multifamiliares de alquiler de nueva construcción, es de **veinte (20) años**.<sup>12</sup>

#### 4.4.3 Proyectos de viviendas para la compra

1. De acuerdo con los Límites de Ingresos Modificados de HUD, correspondientes al Programa CDBG-DR, para Todas las Áreas de Puerto Rico, los límites del ingreso familiar de los compradores de vivienda no deben exceder el ochenta por ciento (80%) del AMI.
2. El comprador debe ocupar la propiedad como su residencia principal durante el periodo de asequibilidad y ocupación.
3. El monto de la primera hipoteca o de la hipoteca luego de la rehabilitación se basará en el valor de tasación de la propiedad. El Programa CDBG-DR cubrirá, como una segunda hipoteca **condonable (soft loan)**, la diferencia entre lo que la familia puede pagar —lo cual se basará en los criterios de suscripción del prestamista, que por lo general no excederá el treinta por ciento (30%) del ingreso familiar anual, incluido el principal, los intereses y el depósito en garantía (de ser requerido)— y el valor de tasación de la vivienda que será comprada.

##### 4.4.3.1 Periodo de asequibilidad y ocupación de viviendas para la compra

Los proyectos de viviendas para la compra que conllevan rehabilitación, reconstrucción o nueva construcción, tienen un periodo mínimo de asequibilidad y ocupación de **cinco (5) años**. De ser aplicable, se condonará el veinte por ciento (20%) anual del segundo préstamo condonable. El periodo de asequibilidad y ocupación comienza cuando la propiedad se transfiere al comprador de la vivienda mediante una Escritura de Compraventa y la firma de una Escritura de Segunda Hipoteca Condonable y Condiciones Restrictivas. Las condiciones restrictivas garantizarán la obligación del propietario de poseer y ocupar la propiedad como su residencia principal durante el periodo de asequibilidad y ocupación. Si el propietario vende la propiedad durante la vigencia del préstamo, deberá reembolsar la parte restante del préstamo.

## 4.5 Tipos de proyectos

1. Residencial, de ingresos mixtos y/o de uso mixto.
  - a. Propiedades asequibles, multifamiliares o unifamiliares ubicadas en diversas áreas de la comunidad, para alquiler.
  - b. Propiedades asequibles, multifamiliares o unifamiliares ubicadas en diversas áreas de la comunidad, para la compra.

---

<sup>12</sup> 83 FR 40314, 40320. Los periodos de asequibilidad serán monitoreados por los Municipios a lo largo de todo el periodo mediante la revisión de los registros de alquiler, las tarifas de alquiler o cualquier documentación similar para documentar el cumplimiento de dichos periodos.

- i. Las unidades de vivienda asequibles en condominios y/o cooperativas ubicadas en un edificio multifamiliar se considerarán unidades de vivienda unifamiliares para propósitos del periodo de asequibilidad y de ocupación.

#### 4.6 Unidades reservadas para poblaciones especiales

Se exhorta a los subrecipientes a desarrollar unidades de vivienda o proyectos de vivienda que estén dirigidos a poblaciones especiales,<sup>13</sup> lo que incluye, entre otros:

1. Personas que se encuentran en situación de desamparo (personas sin hogar): personas que carecen de una residencia fija, regular y adecuada donde dormir; personas que perderán **inminentemente** su residencia primaria; un joven **no acompañado** menor de veinticinco (25) años que no tiene una residencia fija, regular y adecuada donde dormir; o cualquier persona que esté huyendo o tratando de huir de una situación de violencia doméstica y que no tiene otra residencia. Para una definición más detallada, consulte 24 C.F.R. § 578.3.
2. Personas con discapacidades: se refiere a una persona que tiene una discapacidad física o mental que limita sustancialmente una o más de sus actividades cotidianas importantes; que tiene un historial médico de dicho impedimento; o a quien se le considera como que tiene dicho impedimento, según se describe en 28 C.F.R. § 35.108(f). Las viviendas desarrolladas para personas con discapacidades deben cumplir con los requisitos que establece la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades de 1990, así como con la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973.<sup>14</sup>
3. Adultos mayores de bajos ingresos: personas de al menos sesenta y dos (62) años y cuyos ingresos se encuentran en el ochenta por ciento (80%) o menos del AMI.
4. Familias con ingresos extremadamente bajos (ELI, por sus siglas en inglés): una familia cuyo ingreso equivale al treinta por ciento (30%) o menos del AMI.

---

<sup>13</sup> Para obtener más información sobre este y otros requisitos relacionados con Vivienda Justa, consulte las Guías del Programa de Revitalización de la Ciudad disponibles en: <https://recuperacion.pr.gov/en/city-revitalization/> (inglés) y <https://recuperacion.pr.gov/revitalizacion-de-la-ciudad/> (español). Para más información, consulte la Política de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades del Programa, disponibles en inglés y español en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/fair-housing-and-equal-opportunity-fheo-policy-for-cdbg-dr-programs/> (inglés) y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-de-equidad-de-vivienda-e-igualdad-de-oportunidades-para-los-programas-cdbg-dr/> (español).

<sup>14</sup> Para una explicación detallada de los requisitos al construir u operar un Programa que prestará servicios a personas con discapacidades, consulte la Política de Acomodo Razonable, que se encuentra en: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/reasonable-accommodation-policy/> (inglés) y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-de-acomodo-razonable/> (español).

## 5 Financiamiento

### 5.1 Métodos de distribución

Los **Municipios** recibirán fondos directos como Subrecipientes.

### 5.2 Cantidades de los fondos

El Programa contratará a un estimador de costos independiente para evaluar la razonabilidad de los costos del proyecto de vivienda propuesto y determinar la adjudicación máxima de fondos por unidad. Este monto irá acorde a los costos del mercado.<sup>15</sup>

## 6 Normas de construcción mínimas

### 6.1 Normas requeridas

La siguiente es una lista de las normas de construcción que todos los proyectos de vivienda asequible del Programa CRP deben cumplir.

1. Códigos de construcción de Puerto Rico y locales, si corresponde.
  - a. Los proyectos que sean elegibles para reconstrucción bajo el Programa deberán cumplir con el Código Internacional de Construcción, de acuerdo con los reglamentos de Puerto Rico. Los trabajos de reparación realizados por el Programa también deben cumplir con los códigos locales, las normas de rehabilitación y las ordenanzas de zonificación. Además, deben completar todos los permisos e inspecciones requeridos por la Oficina de Gerencia de Permisos (**OGPe**) o por el municipio autónomo que tiene jurisdicción.
2. Normas de construcción ecológica y eficiencia energética.<sup>16</sup>
3. Infraestructura de banda ancha, si corresponde.
4. Reducción de los peligros relacionados con la pintura a base de plomo.<sup>17</sup>
  - a. Cualquier unidad construida antes de 1978 debe ser evaluada para detectar la presencia de pintura a base de plomo.
5. Prueba de asbesto.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Si un proyecto aprobado identifica la necesidad de financiamiento adicional de parte del Programa CRP para cubrir los costos de desarrollo y garantizar la finalización del proyecto, el Programa reevaluará la razonabilidad de los costos y podrá utilizar un estimador de costos externo independiente.

<sup>16</sup> Consulte las *Guías del Programa CRP*.

<sup>17</sup> Consulte la Ley para la Prevención del Envenenamiento por Plomo de 1973, según enmendada, 42 U.S.C. §§ 4821-4846 y la Ley sobre la Reducción de Riesgos Provocados por la Pintura a Base de Plomo en Residencias de 1992, según enmendada, 42 U.S.C. § 4851 *et seq.*, también conocida como Título X.

<sup>18</sup> Consulte los reglamentos de los Estándares Nacionales de Emisiones para Contaminantes Atmosféricos Peligrosos (**NESHAP**, por sus siglas en inglés) bajo la Ley de Aire Limpio de 1963, según enmendada, 42 U.S.C. § 7401 *et seq.*, donde se especifican las prácticas de trabajo con asbesto que deben seguirse durante demoliciones y renovaciones de toda estructura, instalación y edificio.

6. Política de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades para los Programas CDBG-DR/MIT.<sup>19</sup>
7. Sección 504 de la Ley de Rehabilitación.
8. Manual de diseño de la Ley de Equidad en la Vivienda.<sup>20</sup>

## 6.2 Normas preferidas

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

1. Principios de sostenibilidad.<sup>21</sup>
2. Normas para la construcción de viviendas resilientes.<sup>22</sup>

## 7 Leyes y reglamentos federales y otros requisitos

Los proyectos financiados por el Programa CRP deben cumplir con todos los requisitos federales y locales aplicables, incluyendo, entre otros, las regulaciones que se enumeran en la tabla a continuación,<sup>23</sup> las Guías del Programa CRP y las Guías Intersectoriales.<sup>24</sup>

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

| Orden ejecutiva, ley o estatuto  | Descripción   |
|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, 42 U.S.C. § 2000d et seq.</b></p> | <p>Ninguna persona quedará excluida de participar, ni se le negarán los beneficios de un programa ni será objeto de discrimen en ningún programa que reciba fondos federales por motivos de:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Raza,</li> <li>2. Color, u</li> <li>3. Origen nacional.</li> </ol> <p>Establece que el departamento o agencia federal que otorga asistencia económica federal puede cancelar dicho financiamiento a cualquier recipiente que se encuentre en violación de esta sección.<sup>25</sup></p> |

<sup>19</sup> Consulte la Política de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades para los Programas CDBG-DR/MIT disponible en inglés y español en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/fair-housing-and-equal-opportunity-fheo-policy-for-cdbg-dr-programs/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-de-equidad-de-vivienda-e-igualdad-de-oportunidades-para-los-programas-cdbg-dr/>.

<sup>20</sup> Disponible en <https://www.huduser.gov/portal/publications/PDF/FAIRHOUSING/fairfull.pdf>

<sup>21</sup> Según se exige en el Registro Federal Vol. 83, Núm. 28 (9 de febrero de 2018), 83 FR 5844. Consulte también el *Plan de Acción para la Recuperación ante Desastres* de Puerto Rico.

<sup>22</sup> Id.

<sup>23</sup> Esta tabla solo pretende ser un resumen de algunas de las leyes y reglamentos aplicables que los proyectos financiados bajo el Programa CRP deben cumplir. Será responsabilidad de los subrecipientes familiarizarse con los requisitos detallados de todas las leyes y reglamentos aplicables.

<sup>24</sup> Las Guías Intersectoriales se encuentran en: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/cross-cutting-guidelines/> (inglés) y <https://recuperacion.pr.gov/download/guias-intersectoriales/> (español).

<sup>25</sup> 42 U.S.C. § 2000d-1.

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, según enmendada, 12 U.S.C. § 1701(u)</b></p>                            | <p>En la mayor medida posible, el empleo y otras oportunidades económicas deberían estar dirigidas a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Personas de ingresos bajos y muy bajos, y</li> <li>2. Negocios que ofrezcan oportunidades económicas a personas de ingresos bajos y muy bajos.</li> </ol>  |
| <p><b>Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (Ley de Equidad en la Vivienda), según enmendada, 42 U.S.C. § 3601 et seq.</b></p> | <p>Prohíbe el discrimen en la venta, alquiler y financiamiento de viviendas, así como en otras actividades relacionadas con la vivienda, por motivos de:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Raza,</li> <li>2. Color,</li> <li>3. Religión,</li> <li>4. Sexo,</li> <li>5. Situación familiar,<sup>26</sup></li> <li>6. Origen nacional, o</li> <li>7. Discapacidad.</li> </ol> <p>La Ley exige que HUD y sus recipientes administren sus programas de manera que promuevan afirmativamente la equidad de vivienda.</p> |
| <p><b>Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, según enmendada, 29 U.S.C. § 794 et seq.</b></p>                                    | <p>A ninguna persona que de otro modo cualifique, únicamente por el motivo de su discapacidad, se le podrá:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Excluir de participación (incluyendo en empleo),</li> <li>2. Negar los beneficios de un programa, o</li> <li>3. Discriminar bajo cualquier programa que reciba asistencia económica federal.</li> </ol> <p>La Sección 504 también contiene requisitos de accesibilidad para viviendas y otras instalaciones, así como para la provisión de acomodos razonables.</p>    |

---

<sup>26</sup> Existen excepciones para las viviendas cubiertas bajo la Ley de Vivienda para Personas Mayores de 1995, 42 U.S.C. § 3607(b).

|   |  |
|---|--|
| <p style="text-align: center;"><b>Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (Ley ADA), según enmendada, 42 U.S.C. § 12101 et seq.</b></p>       | <p><u>Título I</u>: Prohíbe a los patronos privados, gobiernos estatales y locales, agencias de empleo y uniones laborales discriminar contra personas cualificadas con discapacidades; aplica a patronos con 15 o más empleados.</p> <p><u>Título II</u>: Prohíbe a todas las entidades públicas, excluir la participación o negar los beneficios de sus servicios, programas y actividades, o discriminar de otro modo contra personas con discapacidades, por motivos de su discapacidad.</p> <p><u>Título III</u>: Prohíbe el discrimen por motivos de discapacidad en lugares de establecimiento público (públicos y privados); exige el cumplimiento de las Normas ADA para nuevas construcciones y modificaciones en lugares de establecimiento público e instalaciones comerciales.<sup>27</sup></p> |
| <p style="text-align: center;"><b>Sección 109 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA), según enmendada, 42 U.S.C. § 5309.</b></p> | <p>En cualquier programa o actividad financiado total o parcialmente con fondos otorgados en virtud de esta Ley, ninguna persona será excluida de participar, ni se le negarán los beneficios ni estará sujeta a discrimen por motivos de:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Raza,</li> <li>2. Color,</li> <li>3. Origen nacional,</li> <li>4. Religión,</li> <li>5. Sexo,</li> <li>6. Edad<sup>28</sup></li> <li>7. Discapacidad<sup>29</sup></li> </ol> <p>Responsabiliza a HUD de velar por el cumplimiento de la prohibición del discrimen que se discute en esta Sección.</p>   |
| <p style="text-align: center;"><b>Ley de Vivienda para Personas Mayores de 1995 (HOPA, por sus siglas en inglés), Ley Pública 104-76</b></p>            | <p>Provee una exención a los requisitos de la Ley de Equidad en la Vivienda, según enmendada, para tres tipos de viviendas dirigidas principalmente a "personas mayores", según se define en 42 U.S.C. § 3607(b), y requiere políticas, procedimientos y verificación de ocupación adecuados para cumplir con la Ley.</p>  |
| <p style="text-align: center;"><b>Ley de Discriminación por Edad de 1975, según enmendada, 42 U.S.C. § 6101 et seq.</b></p>                             | <p>Ninguna persona será excluida de la participación, ni se le negarán los beneficios de un programa, ni será objeto de discrimen por motivos de edad.</p>   |

<sup>27</sup> Debido a que Vivienda es recipiente de fondos federales CDBG-DR, los requisitos de accesibilidad de la Sección 504 aplican a sus programas y actividades relacionadas con construcción, vivienda y otras instalaciones. No obstante, el Aviso de Consideración de HUD (79 FR 29671) permite, con algunas excepciones, la opción de utilizar las Normas ADA de 2010 en lugar de los Estándares Federales de Accesibilidad Uniformes (UFAS, por sus siglas en inglés) para cumplir con la Sección 504.

<sup>28</sup> Según lo dispuesto por la Ley de Discriminación por Edad de 1975, 42 U.S.C. § 6101 et seq.

<sup>29</sup> Según lo dispuesto en 29 U.S.C. § 794.

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968, 42 U.S.C. § 4151 et seq.</b></p>  | <p>Requiere que ciertos edificios financiados por el gobierno federal se diseñen, construyan o modifiquen según los Estándares Federales de Accesibilidad Uniformes (<b>UFAS</b>). Estas normas garantizan la accesibilidad para personas con discapacidades físicas.</p>  |
| <p><b>Orden Ejecutiva Núm. 11063 (1962), Registro Federal Vol. 27, Núm. 228, (24 de noviembre de 1962), 27 FR 11527</b></p>  | <p>Prohíbe el discrimen por motivos de raza, color, religión, sexo u origen nacional en la venta, alquiler, arrendamiento u otra disposición de propiedad residencial e instalaciones relacionadas que sean propiedad de, operadas o financiadas por HUD. También aplica a los préstamos que se relacionan con préstamos asegurados, garantizados o adquiridos por HUD.</p>  |
| <p><b>Orden Ejecutiva Núm. 11246 (1965), Registro Federal Vol. 30, Núm. 187 (28 de septiembre de 1965), 30 FR 12319, según enmendada por la Orden Ejecutiva Núm. 13672 (2014), Registro Federal Vol. 79, Núm. 141 (23 de julio de 2014), 79 FR 42971</b></p> | <p>Ninguna persona será discriminada por motivos de raza, color, religión, sexo, orientación sexual, identidad de género u origen nacional en ninguna fase del empleo durante la ejecución de contratos de construcción federales o con asistencia federal para contratistas y subcontratistas que ejecuten contratos financiados con fondos federales por un valor superior a \$10,000 en un año. También incluye requisitos de acción afirmativa y prohibiciones contra ciertas acciones adversas contra solicitantes y empleados por parte de los contratistas.</p> |
| <p><b>Orden Ejecutiva Núm. 12892 (1994), Registro Federal Vol. 59, Núm. 13 (20 de enero de 1994), 59 FR 2939</b></p>   | <p>Exige que las agencias federales promuevan afirmativamente la equidad de vivienda en sus programas y actividades y establece que el Secretario de HUD será responsable de coordinar dichos esfuerzos.</p>   |
| <p><b>Orden Ejecutiva Núm. 13166 (2000), Registro Federal Vol. 65, Núm. 159, (16 de agosto de 2000), 65 FR 50121</b></p>   | <p>Exige que las agencias federales tomen medidas para garantizar que las personas elegibles que tienen dominio limitado del inglés tengan un acceso significativo a todos los programas y actividades realizados por el gobierno federal y que reciben fondos federales.</p>  |
| <p><b>Orden Ejecutiva Núm. 12898 (1994), Registro Federal Vol. 59, Núm. 32 (16 de febrero de 1994), Medidas federales para abordar la justicia ambiental en las poblaciones minoritarias y poblaciones de bajos ingresos</b></p>                             | <p>La Orden Ejecutiva 12898 dispone que toda agencia federal cuyos programas, políticas y actividades afecten sustancialmente la salud humana o el medio ambiente los lleve a cabo de una manera que no se excluya a las personas por motivo de raza, color u origen nacional.</p>   |
| <p><b>Orden Ejecutiva Núm. 13988 (2021), Registro Federal, Vol. 86, Núm. 14 (20 de enero de 2021), 86 FR 7023, Prevención y lucha contra el discrimen por motivos de identidad de género u orientación sexual</b></p>  | <p>Ordena a todas las agencias, incluido HUD, a administrar y aplicar las disposiciones de la Ley de Equidad en la Vivienda para prohibir el discrimen por motivos de orientación sexual e identidad de género. También ordena a las agencias federales que tienen protecciones contra el discrimen por motivos de sexo, que interpreten dichos estatutos de manera que</p>  |

|   |   |
|---|---|
|   | también protejan contra el discrimen por motivos de orientación sexual, identidad de género y expresión de género.  |
| <b>Requisitos generales de los programas HUD: Acceso Igualitario de Acuerdo con la Identidad de Género del Individuo en los Programas de Planificación y Desarrollo Comunitario (24 C.F.R. § 5.106)</b> | Prohíbe el discrimen contra las personas por motivos de su identidad de género por parte de los recipientes y subrecipientes de fondos CDBG, así como de los propietarios, operadores y administradores de refugios y otros edificios e instalaciones y de los proveedores de servicios financiados en su totalidad o en parte con fondos CDBG.   |
| <b>Ley de Igualdad de Oportunidades en el Empleo de 1972, Ley Pública 92-261</b>  | Esta Ley faculta a la Comisión para la Igualdad de Oportunidades en el Empleo ( <b>EEOC</b> , por sus siglas en inglés) a entablar una demanda civil en el tribunal federal contra patronos del sector privado luego de que la EEOC haya investigado la acusación, haya encontrado "causa probable" por discrimen, y no haya logrado conseguir un acuerdo de conciliación aceptable para la EEOC. También somete al gobierno federal, estatal y local al cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Derechos Civiles de 1964. |

## 7.2 Sustitución de fondos

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

## 7.3 Prohibición contra la expropiación forzosa

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

## 7.4 Requisitos de recaptura o reventa

Un Subrecipiente podría tener que devolver todo o parte de los fondos CDBG-DR que recibió si ocurre alguna de las siguientes situaciones:

1. Un Subrecipiente se retira del Programa antes de la finalización del Proyecto y no cumple con un objetivo nacional;

2. Un **Subrecipiente** no cumple con los requisitos de asequibilidad durante el periodo especificado en esta Guía.
3. Se determina que un Subrecipiente utilizó los fondos del Programa para una actividad o un costo no elegible;
4. Un **Subrecipiente** no informa el recibo de asistencia adicional de parte de un seguro, de la Administración Federal de Pequeños Negocios (**SBA**, por sus siglas en inglés), de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (**FEMA**, por sus siglas en inglés) o de una organización sin fines de lucro y/u otra duplicación de beneficios recibida luego de la adjudicación; y/o
5. Si un proyecto que recibió fondos CDBG-DR se vende durante los periodos de asequibilidad y de ocupación, se aplicarán las disposiciones de reventa de proyectos o de recaptura de fondos para garantizar la provisión continua de viviendas asequibles. El propietario del inmueble deberá reembolsar la parte restante del préstamo condonable.

Para más información, consulte la Política de Recaptura de Fondos, disponible en inglés y español en: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/recapture-of-funds-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-de-recaptura-de-fondos/>.

**FIN DE LAS GUÍAS.**