



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA



CDBG-DR

GUÍAS DEL PROGRAMA

PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DE LA CIUDAD
ACTIVIDADES DE DESARROLLO ECONÓMICO

*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.

Índice

1	Introducción	5
1.1	Objetivo y Alcance	5
1.2	Aplicabilidad	6
2	Objetivo Nacional	6
2.1	Personas de Ingresos Bajos y Moderados	6
3	Uso Elegible de los Fondos	7
3.1	Actividades Elegibles	7
3.2	Costos Elegibles	8
3.3	Costos Inelegibles	8
4	Organización de Desarrollo Comunitario (CBDO, según sus siglas en inglés)	8
4.1	Criterios para una designación bajo la Sección 105(a)(15)	9
4.2	Aprobación de una Organización como CBDO	10
5	Elegibilidad para el Programa	11
5.1	Criterios para los Proyectos	11
6	Evaluación y Selección de Proyectos de Desarrollo Económico	13
6.1	Adquisición de Servicios y Selección	13
6.2	Suscripción de los Proyectos	13
7	Distribución de Fondos	16
8	Asuntos Adicionales a Considerar	16
8.1	Ingresos del Programa	16
8.2	Sustitución de Fondos	19
8.3	Requisitos de Recobro o Reventa	19
8.4	Devolución de Activos	20
9	Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa	20
9.1	Solicitud de Reconsideración al Programa	20
9.2	Solicitud de Revisión Administrativa	21
9.3	Otras Leyes Federales y Políticas Aplicables	22

1 Introducción

El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**), como recipiente designado para manejar los fondos, está comprometido con la administración responsable de los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario-Recuperación ante Desastres (**CDBG-DR**, por sus siglas en inglés). El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (**HUD**, por sus siglas en inglés) asignó estos fondos para atender las necesidades de recuperación a largo plazo de Puerto Rico causadas por los huracanes Irma y María, que impactaron a Puerto Rico en septiembre de 2017. Para ello, Vivienda ha desarrollado un Portafolio de Programas comprensivo que consta de Programas de Vivienda, Recuperación Económica, Infraestructura, Planificación y Multisectoriales; todos con el propósito de ayudar a reconstruir la vida de las familias y las comunidades, y generar una inversión a largo plazo en capital social, fortalecer la economía y sentar las bases para la estabilidad y continuidad en la modernización y eficiencia del gobierno. Como parte del cumplimiento de esos compromisos con los ciudadanos de Puerto Rico, a través de la implementación de los programas antes mencionados, Vivienda y sus subrecipientes promoverán la revitalización económica, según sea elegible y permitido por las regulaciones del CDBG-DR.

Esta Guía de Desarrollo Económico es un suplemento a la Guía del Programa de Revitalización de la Ciudad, disponible en inglés y español en: <https://cdbg-dr.pr.gov/en/city-revitalization/> y <https://cdbg-dr.pr.gov/revitalizacion-de-la-ciudad/>. **Todas las disposiciones establecidas en esta guía son aplicables exclusivamente a las actividades de desarrollo económico.**

1.1 Objetivo y Alcance

De acuerdo con el Plan de Acción y las Guías del Programa, el Programa de Revitalización de la Ciudad (Programa CRP o el Programa) implementará proyectos de desarrollo económico que se enfocarán en la revitalización de los corredores urbanos, del centro de la ciudad o de los sectores económicos claves a través del desarrollo transformativo o la reurbanización de estructuras deterioradas y subutilizadas. Las actividades de desarrollo económico financiadas con fondos CDBG-DR bajo el Programa CRP tendrán como objetivo principal la creación de nuevos puestos de trabajo y/o la contribución a una estrategia general de revitalización.

Dado que los proyectos de desarrollo económico implican un alto nivel de riesgo debido a la complejidad normativa y a los riesgos empresariales inherentes a dichas actividades, esta guía establece requisitos adicionales al proceso de solicitud del proyecto para maximizar el potencial de éxito a largo plazo de los proyectos. Si se administran y ejecutan adecuadamente, las actividades subvencionadas pueden proporcionar múltiples beneficios necesarios a los residentes de la comunidad. Los proyectos deben presentar un plan de negocio, un estudio de viabilidad, un plan de trabajo, estudios de mercado, y evidencia de garantías financieras que demuestren la viabilidad financiera y la capacidad de minimizar el riesgo.

1.2 Aplicabilidad

Todo proyecto con componentes de desarrollo económico debe adherirse a las Guías del Programa de Revitalización de la Ciudad y los requisitos descritos en esta Guía de Desarrollo Económico.

2 Objetivo Nacional

Las actividades de desarrollo económico deben cumplir uno de los tres (3) objetivos nacionales definidos en el estatuto habilitador del Programa CDBG y descritos con más detalle en 24 C.F.R. § 570.208. Además, debe cumplir los requisitos de beneficio público estipulados por HUD y aquellas definidos por Vivienda.¹

2.1 Personas de Ingresos Bajos y Moderados

De acuerdo con lo estipulado en 24 C.F.R. § 570.208, todas las actividades subvencionadas por el CDBG deben cumplir uno (1) de los tres (3) objetivos nacionales:

- Beneficiar a personas de ingresos bajos y moderados (LMI, según sus siglas en inglés)
- Prevención y eliminación de arrabales o áreas en deterioro (SB, según sus siglas en inglés)
- Satisfacer una necesidad urgente (UN, según sus siglas en inglés)

Para la mayoría de las actividades de desarrollo económico realizadas por el Programa, se aplicará el objetivo de creación y retención de empleo (LMJ, por sus siglas en inglés) para personas de ingresos bajos y moderados (LMI). Para cumplir con el objetivo nacional de LMJ, el proyecto debe crear o retener empleos equivalentes a tiempo completo (FTE, por sus siglas en inglés) de acuerdo con la Política CDBG-DR de Vivienda, de los cuales el cincuenta y uno por ciento (51%) deben ser ocupados o estar disponibles para personas LMI. Al determinar el cumplimiento del Objetivo Nacional CDBG-DR con la creación/retención de empleos, solo se puede considerar la creación/retención de empleos permanentes.²

El 9 de febrero de 2019, HUD estableció requisitos alternativos y de exención en la Notificación del Registro Federal³ que permite un método alterno para determinar la condición de LMI de una persona empleada, a través del sueldo o salario anual del trabajo. Se considera que una persona cumple, con los requisitos de ingresos, si el sueldo o salario anual del trabajo es igual o inferior al límite de ingresos establecido por HUD para una familia de una persona. Este método sustituye al requisito estándar del CDBG, en el que los beneficiarios deben revisar el sueldo o salario anual de un trabajo en

¹ Ver Sección de los Objetivos Nacionales en la Guía del Programa de Revitalización de la Ciudad.

² Un empleo permanente es aquel que, en el momento de la contratación, era o se espera que continúe indefinidamente sin una fecha de finalización predeterminada. Un trabajo de temporada puede considerarse permanente si la temporada es lo suficientemente larga como para que el trabajo se considere la ocupación principal del empleado. Un trabajo temporal es aquel que dura un (1) año o menos y/o tiene una fecha de finalización específica (como un trabajo por contrato). No se considerarán válidos los empleos creados indirectamente por el proyecto (es decir, los creados en lugares remotos, los o los "derivados").

³ 83 FR 5844, 5866

comparación con los ingresos totales de la persona y el tamaño del hogar (es decir, el número de personas).

Múltiples Objetivos Nacionales pueden ser apropiados para el mismo proyecto. Vivienda podrá aprobar a su discreción un Objetivo Nacional distinto a LMJ si considera que es aplicable otro Objetivo Nacional y que la solicitud demuestra claramente que la actividad de desarrollo económico proporciona un beneficio económico y beneficio al público general.

3 Uso Elegible de los Fondos

3.1 Actividades Elegibles

Todos los proyectos subvencionados total o parcialmente con fondos CDBG-DR deben ser una actividad elegible para HUD, tal y como se define en la Sección 105(a) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA, según sus siglas en inglés), según enmendada, o ser elegible de acuerdo a una exención o requisito alternativo conforme al aviso del Registro Federal aplicable. Todos los proyectos de este Programa deben ajustarse a al menos una (1) de las siguientes actividades elegibles según la HCDA, para cualquier actividad de desarrollo económico que se vaya a realizar:

1. **Sección 105(a)(14)** – Provisión de ayuda, incluyendo préstamos (tanto a corto como a largo plazo) y subvenciones para actividades llevadas a cabo por entidades públicas o privadas sin fines de lucro, incluyendo:
 - Adquisición de bienes inmuebles;
 - Adquisición, construcción, reconstrucción, rehabilitación o instalación de:
 - facilidades públicas (excepto edificios para las actividades generales del gobierno), mejoras del terreno y servicios públicos, y
 - edificios o estructuras comerciales o industriales y otras mejoras de la propiedad inmobiliaria comercial o industrial;
 - Planificación.

La financiación a una entidad pública o privada sin fines de lucro que lleve a cabo una actividad comercial en virtud del artículo 105(a)(14) no puede incluir ayudas para equipos, suministros, mantenimiento, o capital de operación o funcionamiento general.

Sección 105(a)(15) – Asistencia a una Organización de Desarrollo de Base Comunitaria (CBDO, según sus siglas en inglés) o a una organización sin fines de lucro⁴ que incluya actividades para impulsar y llevar a cabo proyectos de desarrollo económico de la comunidad que aumenten las oportunidades económica. Principalmente para las

⁴ Según definido por Vivienda en estas Guías.

personas de ingresos bajos y moderados. La actividad debe ser principalmente "llevada a cabo" por la entidad sin fines de lucro.

Sección 105(a)(17) – esta disposición incluye ayuda a una entidad con fines de lucro a través de una subvención, un préstamo u otro mecanismo de financiación que promueva el desarrollo económico dentro de la comunidad.

3.2 Costos Elegibles

Los siguientes gastos, específicamente relacionados a proyectos de Desarrollo Económico, son elegibles para su financiamiento bajo este suplemento de la Guía de Desarrollo Económico del Programa CRP:

Aplicable a las secciones 105(a)(14), 105(a)(15) y 105(a)(17):

- Adquisición del predio ("*Site acquisition*");
- Gastos de mejora del predio;
- Gastos de construcción;
- Gastos pasivos, como los gastos de arquitectura, ingeniería, legales, de permisos o de seguros relacionados con la construcción;
- Planificación;
- Cualquier otro gasto elegible relacionado, según determine y apruebe Vivienda.

Aplicable únicamente a las secciones 105(a)(15) y 105(a)(17):

- Gastos de operación o mantenimiento.

3.3 Costos Inelegibles

Los siguientes gastos, específicamente relacionados a proyectos de desarrollo económico, no son elegibles para ser financiados bajo este suplemento de la Guía de Desarrollo Económico del Programa CRP:

- Gastos de pre-solicitud y gastos de desarrollo de la solicitud;
- Anticipos de cualquier tipo, incluida la construcción; y
- Gastos de operación o mantenimiento según la Sección 105(a)(14).

4 Organización de Desarrollo Comunitario (CBDO, según sus siglas en inglés)

El 24 C.F.R. § 570.204 establece una definición y unos criterios de selección para que una organización sea considerada una CBDO bajo el Programa CDBG. No obstante, la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA, por sus siglas en inglés) establece que los Estados no están obligados a cumplir los requisitos de cualificación de las organizaciones de desarrollo comunitario establecidos en 24 C.F.R. § 570.204. El texto de la sección 105(a)(15) de la HCDA permite que una gama mucho más amplia de organizaciones sin fines de lucro pueda acogerse al programa estatal CDBG que al programa de beneficios. Estas organizaciones son organizaciones sin fines de lucro que proporcionan el desarrollo económico de la comunidad, la revitalización de los vecindarios o las actividades de conservación de energía. Por lo tanto, Vivienda tiene

la discreción de definir lo que se considera una CBDO (también llamada organización designada por sección 105(a)(15)) para satisfacer las necesidades de recuperación en Puerto Rico.

La sección 105(a)(15) de la HCDA permite que una organización sin fines de lucro cualificada utilice fondos CDBG-DR para llevar a cabo cualquier actividad elegible como parte de un proyecto de desarrollo económico de la comunidad, incluyendo, pero sin limitarse a la adquisición, construcción, rehabilitación o instalación de edificios comerciales o industriales y otros equipos y mejoras de propiedades inmuebles. Los beneficiarios del Programa CDBG pueden conceder subvenciones o préstamos a las CBDO para desarrollar, equipar, poseer y operar una empresa comercial.

Las siguientes son algunos ejemplos de los tipos de entidades que suelen reunir los requisitos para ser una organización bajo la sección 105(a)(15):

- Sociedades de inversión en pequeñas empresas organizadas en virtud de la sección 15 USC 681;
- Empresas de Desarrollo Certificadas por la Sección 504 de SBA;
- Agencias de acción comunitaria;
- Corporación/es de Desarrollo Comunitarios
- Corporación/es de desarrollo local; y
- Organizaciones de Desarrollo de la Vivienda de la Comunidad (CHDOs, según sus siglas en inglés) bajo el programa HOME.

4.1 Criterios para una designación bajo la Sección 105(a)(15)

Las actividades de desarrollo económico subvencionadas bajo la sección 105(a)(15) sólo pueden incluir asistencia a organizaciones comunitarias sin fines de lucro, corporaciones de desarrollo local, organizaciones municipales sin fines de lucro organizadas bajo la Ley General de Corporaciones de Puerto Rico⁵, y otras organizaciones sin fines de lucro que sirvan a las necesidades de desarrollo de las comunidades para llevar a cabo un proyecto de revitalización de vecindarios o de desarrollo económico comunitario. Para ser designada una CBDO o una organización 105(a)(15) para implementar los programas CDBG-DR de Vivienda, se debe cumplir con los siguientes criterios:

- La organización está organizada bajo la ley estatal o local para llevar a cabo actividades de desarrollo comunitario que aborden las necesidades de desarrollo de la comunidad correspondiente; y
- Una parte integral de la misión de la organización es la mejora del entorno económico de su comunidad mediante la realización de actividades que aumenten las oportunidades económicas, principalmente para las personas de

⁵ Las organizaciones municipales sin fines de lucro deben cumplir los requisitos establecidos en el artículo 5.016 del Código Municipal de Puerto Rico.

ingresos bajos y moderados, o que se espera que creen o conserven empresas o empleos permanentes dentro de la comunidad; y

- Cualquier beneficio monetario de la organización debe ser sólo incidental a sus operaciones; y
- La organización no es una agencia o instrumento de la UGLG y opera con autonomía y está separada de las funciones administrativas de la UGLG, y que la propia UGLG no ejerce un rol de control en la organización; y
- La organización no permite que más de un tercio de los miembros de su junta directiva sean nombrados por, o estén formados por, funcionarios o empleados públicos elegidos o de otro tipo.

Todas las entidades interesadas en ser designadas como CBDO deben presentar una solicitud por escrito a Vivienda, junto con los documentos que demuestren cumplimiento con los criterios antes mencionados.

4.2 Aprobación de una Organización como CBDO

Vivienda o la entidad designada, revisará y aprobará las solicitudes de designación de organizaciones bajo la sección 105(a)(15). El expediente de revisión debe contener un reporte que resuma los resultados, la documentación presentada y una copia de la carta de aprobación firmada.

Solicitar documentos a la organización. Documentación suficiente (si procede) incluye, entre otras cosas las siguientes:

- Las designaciones existentes como Sociedad de Inversión en Pequeñas Empresas organizada en virtud de la Sección 15 USC 681, una Sociedad de Desarrollo Certificada por la Sección 504 de SBA, o las Organizaciones de Desarrollo de Viviendas Comunitarias (CHDO) en el marco del programa HOME
- Declaración de la misión de la organización
- Estatutos de la organización
- Carta de determinación del Servicio de Impuestos Internos (IRS, según sus siglas en inglés) como entidad sin fines de lucro
- Certificado de Incorporación
- Copias de las políticas y procedimientos
- Lista de los miembros de la junta directiva
- Entrega de un plan para el uso de los ingresos del programa para ayudar a las comunidades que reciben los fondos del CDBG-DR
- Certificado de Cumplimiento emitido por el Departamento de Estado de Puerto Rico

Vivienda primero verificará si la organización ya tiene una de las designaciones como Sociedad de Inversión en Pequeños Empresas, SBA, o HOME como se indicó anteriormente. De ser así, esa organización se considera automáticamente una CBDO. En ausencia de esas designaciones preexistentes, Vivienda recopilará la información aplicable mencionada anteriormente para verificar si la organización cumple con todos

los criterios mencionados anteriormente. Si Vivienda determina que la documentación cumple adecuadamente los criterios, la organización está cualificada para participar como CBDO. Vivienda emitirá una carta de aprobación que se enviará a la organización y recopilará la documentación presentada, la hoja de presentación de la revisión completada y una copia de la carta de aprobación para su registro en el sistema correspondiente.

5 Elegibilidad para el Programa

Para poder participar en proyectos y actividades de desarrollo económico bajo el Programa CRP, los subrecipientes y los municipios deben seleccionar una entidad elegible, con o sin fines de lucro, con un nivel mínimo de experiencia en el desarrollo, la tenencia y la administración de proyectos de desarrollo económico. La selección de la entidad elegible debe realizarse mediante un proceso abierto y competitivo. Los municipios no podrán desarrollar, ser dueños, gestionar y administrar un proyecto de desarrollo económico en su totalidad.

Las estructuras de implementación aceptables incluyen las siguientes, sin embargo, Vivienda considerará alternativas caso a caso:

1. Proyectos que pertenezcan a una entidad pública y gestionados por una entidad privada o pública sin fines de lucro o una entidad privada con fines de lucro;
2. Proyectos que pertenezcan a una entidad pública y sean operados por una entidad pública o privada sin fines de lucro o una entidad privada con fines de lucro; y
3. Proyectos que pertenezcan y sean operados por una organización de desarrollo de base comunitaria.

5.1 Criterios para los Proyectos

La sección de Uso Elegible de Fondos de la Guía del Programa CRP describe todos los proyectos elegibles que un subrecipiente puede emprender y llevar a cabo bajo el Programa. Todos los proyectos de desarrollo económico que se propongan deben cumplir los requisitos aplicables establecidos en la Guía del Programa CRP, así como los establecidos en esta guía complementaria.

Los proyectos de desarrollo económico que se lleven a cabo bajo el Programa CRP deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. El proyecto debe estar situado dentro del límite municipal en una zona designada como centro de la ciudad o en una zona clave de crecimiento, según lo definido por el gobierno municipal u otra entidad elegible. Si se necesitan actividades de construcción, el proyecto no debe estar situado en una zona especial de riesgo de inundación (SFHA, según sus siglas en inglés), también conocida como la llanura de inundación de 100 años.

2. El proyecto debe tener relación con los huracanes, contribuyendo a la revitalización económica de los corredores urbanos, del centro de la ciudad o de los corredores económicos claves.
3. Se recomienda a los proponentes a buscar fuentes de financiamiento alternativas o a aprovechar fuentes de financiamiento adicionales para maximizar el impacto de los fondos CDBG-DR. Si el proyecto cuenta con fuentes de financiación adicionales, todas las fuentes de financiación necesarias para completar el proyecto deben ser identificadas, documentadas como comprometidas y accesibles antes del compromiso de financiación, y de la Notificación para Proceder. Si el Proponente no logra conseguir financiación alterna adicional, debe documentar estos esfuerzos.
4. El proyecto debe obtener una autorización de revisión ambiental⁶ de Nivel I o de Nivel II, y recibir una autorización para utilizar los fondos de la subvención.
5. Cualquier proyecto que implique la adquisición de bienes inmuebles, o la rehabilitación o reconstrucción de bienes inmuebles, que estén ocupados debe cumplir con la Ley Uniforme de Asistencia a la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (URA, por sus siglas en inglés), según enmendada, 42 U.S.C. § 4601 *et seq.* Si el lugar del proyecto está ocupado por algún inquilino residencial o comercial que vaya a ser desplazado por las actividades del proyecto, se aplicarán los requisitos de reubicación de la URA.⁷
6. Los proyectos deben cumplir los requisitos de beneficio público establecidos por Vivienda. Típicamente, las actividades de desarrollo económico deben cumplir las normas de beneficio público estipuladas en 24 C.F.R. § 570.209(b) y 24 C.F.R. §570.482(f) para garantizar que la cantidad de beneficio público derivado sea proporcional a la cantidad de asistencia CDBG que se brinda a la actividad. Sin embargo, el Aviso del Registro Federal para los huracanes María e Irma (Aviso del Registro Federal), 83 FR 5844, exceptuó las normas de beneficio público en 24 C.F.R. § 570.482(f) y 24 C.F.R. §570.209 (b) y (d) para las actividades que crean o retienen empleos o negocios. **No obstante, en aras de promover el gasto responsable de los fondos federales, todas las actividades de desarrollo económico del Programa CRP deben crear uno o más puestos de trabajo permanentes, equivalentes a tiempo completo (FTE),⁸ por cada 100.000 dólares invertidos en el proyecto.**

⁶ La revisión del Nivel I abordará y analizará los impactos ambientales relacionados con la acción propuesta que podría producirse en un terreno típico dentro del área geográfica (por ejemplo, llanura aluvial, zona costera, humedales, tanques de almacenamiento sobre el suelo, etc.). La revisión de Nivel II identificará aquellos impactos ambientales que variarán según el lugar y que sólo podrán observarse cuando se conozcan las ubicaciones específicas del proyecto (por ejemplo, preservación histórica, materiales peligrosos, reducción del ruido, eliminación de asbesto, etc.). Para más información, consulte la sección de Revisión Ambiental de la Guía del Programa CRP.

⁷ Para más información relacionado a URA, consulte la Guía URA y ADP del Programa CDBG-DR de Vivienda, publicada en inglés y español en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/ura-adp-guidelines/> y <https://cdbg-dr.pr.gov/download/guias-ura-adp/>.

⁸ Equivalente a tiempo completo (FTE): Las leyes laborales de Puerto Rico establecen que la semana de trabajo regular a tiempo completo es igual a cuarenta (40) horas por semana. El FTE se calcula dividiendo las horas trabajadas de un empleado entre 40. Las horas del empleado a tiempo parcial pueden combinarse para determinar una cantidad de FTE

6 Evaluación y Selección de Proyectos de Desarrollo Económico

6.1 Adquisición de Servicios y Selección

Los subrecipientes deben seleccionar una entidad elegible con experiencia en el desarrollo, poseyendo y el manejo de proyectos de desarrollo económico. La selección de la entidad elegible con experiencia debe realizarse mediante un proceso abierto y competitivo.

1. **Proceso abierto y competitivo:** Los subrecipientes deben desarrollar una licitación para dar la oportunidad a potenciales Desarrolladores de presentar proyectos y ser seleccionados a través de un proceso abierto y competitivo. Vivienda proporcionará plantillas de Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA, por sus siglas en inglés) o de Solicitud de Propuesta (RFP2, por sus siglas en inglés).
2. **Selección:** Los subrecipientes deben revisar y evaluar los proyectos presentados a través del proceso de solicitud de proyectos. El proceso de selección incluirá, como mínimo, las siguientes revisiones: revisión de la elegibilidad, evaluación de la viabilidad a largo plazo, verificación de la viabilidad financiera y de la razonabilidad de los costos, puntualidad con los plazos establecidos, y capacidad del Desarrollador.

Vivienda exige que todos los subrecipientes de este Programa sigan las disposiciones establecidas en 2 C.F.R. §200.318 a 2 C.F.R. §200.327 y mantengan registros detallados y completos de todos los procesos de adquisición.

6.2 Suscripción de los Proyectos

HUD provee guías para la evaluación y selección de proyectos de desarrollo económico en 24 C.F.R. § 570.209 para "Entitlements", y 24 C.F.R. Partes 570.482(e), (f) y (g), y el Apéndice A de 24 C.F.R. Parte 570. Según el 83 FR 40314, el Apéndice A: Guías y Objetivos para la Evaluación de los Costos y Requisitos Financieros de los Proyectos, es necesario evaluar todas las actividades de desarrollo económico emprendidas por entidades con fines de lucro en virtud del artículo 105 (a)(17) de la HCDA. Aunque las Guías mencionadas anteriormente son voluntarias para los programas anuales del Estado y de CDBG-DR, el 83 FR 40314 exige, como mínimo, los requisitos de suscripción financiera que se encuentran en el Apéndice A, para evaluar los riesgos asociados con el proyecto propuesto antes de la prestación de asistencia financiera con fondos del CDBG-DR. Los requisitos y objetivos de suscripción de HUD a los que se hace referencia son para garantizar que:

- Los costos del proyecto sean razonables;
- Todas las fuentes de financiamiento estén identificadas y comprometidas;
- Los fondos CDBG no se sustituyan por apoyo financiero no federal (a menudo denominado Sustitución de fondos federales);

(Por ejemplo, Un puesto de 40 horas/semana = Un FTE. Un puesto de 20 horas/semana = 0,5 ETC. Dos puestos de 20 horas/semana = Un ETC).

- El proyecto es financieramente viable;
- El rendimiento de la inversión de capital del dueño no será excesivamente alto, en la medida posible; y
- Los fondos CDBG se desembolsan a prorrata con otras fuentes de financiamiento aportadas al proyecto, en la medida posible.

Como parte de la revisión de la solicitud, Vivienda o su designado, realizará un análisis de suscripción para determinar que el proyecto es viable y sostenible y que los costos son razonables y necesarios. Para facilitar la revisión y el análisis de suscripción, se debe presentar un Plan de Negocios para todos los proyectos de desarrollo económico antes de la aprobación final. El plan de negocio del proyecto debe incluir, como mínimo, los siguientes componentes:

6.2.1 Información General del Dueño

- Estructura del equipo del negocio y organigrama con descripciones detalladas de roles, responsabilidades, contribuciones de cada miembro del equipo y estructura legal.
- Descripción de la etapa o estado actual del negocio.
- Resumen del equipo Gerencial que provee los criterios del equipo que demuestran la experiencia y la capacidad del equipo para llevar a cabo todos los aspectos de la implementación del proyecto.

6.2.2 Estudio de Viabilidad

Realizado en los últimos dos (2) años que incluya:

- Plan financiero que detalle las proyecciones financieras, incluyendo un estado financiero pro-forma (cuentas de resultados, balances y estados de flujo de efectivo) y cualquier suposición clave utilizada en las proyecciones.
- Todas las fuentes y usos de los fondos tanto para desarrollar el proyecto como para operar y mantener la empresa en el futuro.
- Análisis del mercado, realizado por una empresa de investigación de mercados independiente y con experiencia, que describa el panorama en el que operará la empresa y demuestre que existe una verdadera necesidad en el mercado de los productos y servicios de la actividad, que el mercado es lo suficientemente grande como para soportar unas ventas sustanciales y que los parámetros del sector apoyan la estrategia del equipo.
- Análisis de la clientela que demuestre a qué segmentos específicos de clientes se dirige la empresa/proyecto y sus perfiles demográficos.
- Análisis de la competencia que demuestre los principales competidores de la actividad y las principales ventajas competitivas de la empresa y el proyecto.
- Plan de mercadeo que describa cómo el proyecto financiado penetrará el mercado al que se dirige con sus productos y servicios.

- El Plan de Operaciones y Mantenimiento (O&M) debe detallar los procesos, a corto y largo plazo, necesarios para prestar los servicios. El O&M debe incluir descripciones de lo siguiente:
 - Información sobre los Dueños y la Gerencia, incluyendo la titularidad de terrenos y los activos y cualquier acuerdo de arrendamiento u operación;
 - Descripciones y uso de todos los componentes de las instalaciones, incluidos baños, zonas de estacionamiento, espacios públicos, alojamientos, zonas de recreo, etc.;
 - Procesos y responsabilidades para la administración de las instalaciones, incluidos, entre otros, los horarios de operación, el personal, la seguridad, la clientela, el plan de comunicaciones, los informes, etc.; y
 - Todas las fuentes de generación de ingresos, los gastos y los recursos utilizados para cubrir los gastos de operación y mantenimiento de las instalaciones.

6.2.3 Plan de Trabajo

Debe incluir, como mínimo, los siguientes elementos:

- Descripción detallada del proyecto en la que se identifique la ubicación del mismo, las condiciones pasadas y presentes del lugar, y una descripción detallada del alcance de trabajo.
- Calendario de ejecución que incluya todas las tareas principales necesarias para completar el proyecto, la disciplina o la parte responsable de completar la tarea, y la fecha de inicio y finalización de cada tarea.
- Equipo de planificación, diseño, construcción y ejecución que demuestre la capacidad de completar todas las fases del proyecto.
- Planos del nivel de programación arquitectónica del proyecto o del diseño esquemático preliminar que contengan suficientes detalles para que el revisor pueda comprender el alcance del trabajo que se va a diseñar y ejecutar.
- Estimado de costos del proyecto que incluya todos los gastos proyectados asociados con todos los aspectos de la ejecución del proyecto y una Opinión de Costo Probable basada en el Nivel de Programación Arquitectónica o en los Planos de Diseño Esquemático Preliminar preparados y certificados por un profesional de diseño con licencia en Puerto Rico.
- Cartas de intención al subreceptante con descripciones de las funciones, responsabilidades y de cada miembro del equipo participante que se formalizarán a través de acuerdos contractuales y/o Memorando de Entendimiento (MOU, según sus siglas en inglés), según corresponda.
- Pruebas de una (1) o más de las siguientes **garantías financieras o requisitos de fianza**:

- Fianza de seguro que cubra el total de los gastos de ejecución del proyecto antes de la empresa poner en marcha el período de iniciación de operaciones que comienza con la aprobación de Vivienda hasta la recepción del Certificado de Ocupación y/o el inicio de las actividades de la empresa, o;
- Un socio privado que contribuya con un mínimo del cincuenta por ciento (50%) del total de los gastos de ejecución y funcionamiento del proyecto durante el periodo que comienza con la aprobación de Vivienda hasta la expiración del periodo de reversión de los activos.

7 Distribución de Fondos

Los fondos del Programa CRP se distribuirán en uno de los siguientes métodos, dependiendo de la actividad elegible que el proyecto vaya a realizar.

1. Los municipios recibirán fondos del subrecipiente directamente para el desarrollo de una propiedad comercial que se alquilará a una entidad pública o privada sin fines de lucro o a una entidad privada con fines de lucro con objetivos de desarrollo económico; o
2. Los municipios recibirán fondos del subrecipiente para proveer una subvención o un préstamo a una entidad pública o privada sin fines de lucro o a una entidad privada con fines de lucro para el desarrollo de una propiedad comercial con objetivos de desarrollo económico.

8 Asuntos Adicionales a Considerar

Además de los requisitos de cumplimiento detallados en la Guía del Programa CRP y las Guías Intersectoriales⁹ de Vivienda, se debe prestar especial atención a las siguientes áreas:

8.1 Ingresos del Programa

Las definiciones de lo que es considerado Ingresos del Programa se encuentran en 24 C.F.R. § 570.489(e) y 24 C.F.R. § 570.500(a), son esencialmente iguales e incluyen descripciones de lo que constituye y no constituye ingresos del programa.¹⁰ En resumen, HUD exige lo siguiente con respecto a los ingresos del programa:

- El recipiente establecerá una política con respecto al uso y la retención de los ingresos del programa (véase la sección de Manejo de los Ingresos del Programa de la Política de Ingresos del Programa)

⁹ Las Guías Intersectoriales están disponibles en: <https://cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/> y <https://cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> (Inglés).

¹⁰ Para más información sobre los Ingresos del Programa, consulte la Política de Ingresos del Programa CDBG-DR, disponible en el sitio web de CDBG-DR en inglés y español en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/program-income-policy/> y <https://cdbg-dr.pr.gov/download/politica-de-ingresos-del-programa/>.

- Todos los ingresos del programa retenidos por los subrecipientes deben utilizarse para financiar una actividad elegible bajo el Programa CDBG que cumpla con un Objetivo Nacional, excepto los gastos administrativos y de asistencia técnica, y están sujetos a las mismas leyes, reglamentos y requisitos que la subvención y el Registro Federal de los que se generaron mientras exista.
- Seguimiento e información cuidadosa de la generación, retención y disposición de los ingresos del programa.
- Los acuerdos con los subrecipientes deben incluir disposiciones con respecto a la retención de los ingresos del programa y la especificación de los usos elegibles de cualquier ingreso del programa retenido por el subrecipiente. Todos los ingresos del programa, tal y como se definen en 24 C.F.R. § 570.500, generados por actividades realizadas con fondos CDBG-DR deben devolverse a Vivienda si la retención de dichos fondos no ha sido previamente autorizada por Vivienda.

8.1.1 Devolución, Usos Elegibles, Retención, y Transferencia de los Ingresos del Programa Retenidos

Vivienda tiene toda la autoridad discrecional en lo que respecta a la retención y el envío de la totalidad o parte de los balances de los ingresos del programa en manos de los subrecipientes al final de cada año del programa, según 24 C.F.R. § 570.503(b)(3). Por lo tanto, Vivienda debe autorizar la retención o exigir el envío de los ingresos del programa por parte de un subrecipiente anualmente. Además, Vivienda tiene la facultad de exigir la remisión de los ingresos del programa para cubrir los gastos de administración y prestación de asistencia técnica asociados a la actividad que generó los ingresos del programa, o a otras actividades elegibles bajo el Programa CDBG-DR realizadas con los ingresos del programa.

Los estatutos 24 C.F.R. § 570.489(e) y 24 C.F.R. § 570.504 (b) también establecen normas relativas a la disposición de los ingresos del programa, incluida la devolución, la retención y el uso de los ingresos del programa.

Ingresos del Programa: Devolución, Retención y uso de Ingreso del Programa

24 C.F.R. § 570.489 (e)	<ul style="list-style-type: none">• El párrafo (e)(3) otorga al Estado (es decir, a Vivienda) la facultad de decidir si permite a la unidad de gobierno local general (es decir, a los subrecipientes) retener los ingresos del programa o devolver los fondos al Estado, excepto en ciertos casos estipulados en el párrafo (e)(3)(ii)(A).• Según el párrafo (e)(3)(i), los ingresos del programa devueltos al Estado, excepto la cantidad utilizada por el Estado para asistencia administrativa o técnica, deben distribuirse de acuerdo con el Plan de Acción vigente en el momento de la distribución de los ingresos del programa.
--------------------------------	---

24 C.F.R. § 570.504 (b)

- El párrafo (b)(1) permite que los ingresos del programa recibidos antes del cierre de la subvención sean retenidos por el beneficiario si los ingresos se tratan como fondos adicionales de CDBG sujetos a todos los requisitos aplicables que rigen el uso de los fondos CDBG.

Los requisitos alternativos mencionados anteriormente para los ingresos del programa clarifican que los ingresos del programa recibidos, antes y después del cierre, de la subvención que generó los ingresos del programa, y utilizados para continuar con las actividades de recuperación de desastres, se tratan como fondos adicionales del programa CDBG-DR, y están sujetos a los requisitos del 83 FR 5844. Estos deben utilizarse de acuerdo con el plan de acción de recuperación de desastres del recipiente. Sin embargo, los requisitos alternativos del Registro Federal aclaran además que, en todos los casos, los ingresos del programa recibidos que no se utilicen para continuar la actividad de recuperación del desastre no estarán sujetos a las exenciones y los requisitos alternativos del 83 FR 5844, sino a las normas habituales del programa CDBG de los beneficiarios estatales. Por lo tanto, los usos elegibles de los ingresos del programa retenidos varían en función de la situación aplicable descrita anteriormente.

8.1.2 Disposición y Reversión de Activos

8.1.2 Disposición y Reversión de activos

Si los fondos CDBG son utilizados por un subrecipiente para adquirir o mejorar bienes inmuebles (terrenos y edificios) o bienes personales (bienes tangibles o intangibles que no sean inmuebles, como equipos, suministros, vehículos, derechos de autor, patentes, etc.), la normativa federal exige que el subrecipiente sea responsable de garantizar que los bienes:

- Continúen utilizándose para su finalidad destinada y aprobada o se utilicen para otra actividad elegible que cumpla un Objetivo Nacional durante un periodo determinado. En el caso de los bienes personales, el periodo suele ser la vida útil del bien (véase 2 C.F.R. § 200.313 § 200.314). En el caso de los bienes inmuebles, el periodo es hasta cinco (5) años después de la expiración del acuerdo de subvención, o durante un periodo de tiempo más largo que determine Vivienda (véase 24 C.F.R. § 570.503(b)(7)(i)). Si se cambiara el uso de cualquier bien inmueble, el subrecipiente deberá cumplir con lo establecido 24 C.F.R. § 570.505.
 - Por ejemplo, si un subrecipiente utiliza fondos CDBG-DR para construir un edificio con el fin de ofrecer capacitación laboral como beneficio público bajo el Objetivo Nacional LMI y tres años (3) luego subsiguientemente se cambia el uso del edificio, el cambio de uso deberá ser aprobado por Vivienda y cumplir con un Objetivo Nacional, o el subrecipiente deberá reembolsarle a Vivienda el valor de tasación

del edificio, menos el valor de cualquier mejora hecha con fondos que no sean CDBG.

- Si se vende antes de los periodos estipulados en 2 C.F.R. § 200.313 y 2 C.F.R. § 200.314 para equipos y suministros anteriormente; y para bienes inmuebles véase 24 C.F.R. § 503(b)(7)(ii), el producto constituiría un ingreso del programa, y el subrecipiente deberá reembolsar a Vivienda la parte prorrateada por CDBG-DR del valor de la propiedad.
- Está inventariada, rastreada y se mantiene en buen estado (véase 2 C.F.R. § 200.313 (d) y 24 C.F.R. § 570.502).

Requisitos de Cumplimiento para la Disposición y Reversión de Activos	
Propiedad Personal - 2 C.F.R. § 200.313 & 200.314, 24 C.F.R. § 570.502	Devolución de activos para propiedad personal (por ejemplo, equipo, etc.)
Bienes inmuebles - CFR 570.503(b)(7)(i)	Devolución de activos por bienes inmuebles
Cambio al uso de bienes inmuebles - 24 C.F.R. § 570.505	Si el uso se cambia, debe continuar cumpliendo con un Objetivo Nacional

8.2 Sustitución de Fondos

Vivienda y sus subrecipientes no utilizarán los fondos CDBG-DR para sustituir otros fondos asignados por el Gobierno de Puerto Rico o los gobiernos locales, designados para las mismas actividades elegibles. En cualquier momento durante la ejecución de las actividades elegibles bajo el Programa CDBG-DR, Vivienda podrá solicitar a los subrecipientes que presenten sus procesos internos y documentación para evitar cualquier problema de sustitución de fondos. Los subrecipientes deben asegurarse de mantener un registro de documentos continuo para los fines de supervisión de Vivienda y HUD que demuestre claramente que no se ha llevado a cabo ninguna sustitución de fondos ya disponibles para los subrecipientes con los fondos CDBG-DR concedidos.¹¹

8.3 Requisitos de Recobro o Reventa

Se puede exigir a los subrecipientes que devuelvan la totalidad o una parte de los fondos CDBG-DR recibidos si se produce una de las siguientes situaciones:

1. Un subrecipiente se retira del Programa antes de la finalización del Proyecto y no cumple un Objetivo Nacional;
2. El subrecipiente no cumple con la reversión de activos durante el período especificado en esta Guía.

¹¹ Véase la Política sobre Duplicación de Beneficios del Programa CDBG-DR de Vivienda publicada en inglés y español en el sitio web CDBG-DR en: <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/duplication-of-benefits-policy/> y <https://cdbg-dr.pr.gov/download/politica-sobre-la-duplicacion-de-beneficios/>

3. Se descubre que un subreceptante ha utilizado los fondos del programa para una actividad o gasto no elegible;
4. El subreceptante no informa de la aceptación de un seguro adicional, SBA FEMA, ayuda sin fin de lucro y/u otra duplicación de beneficios recibida después de la adjudicación, y/o;
5. Si un proyecto subvencionado con fondos CDBG-DR se vende durante el período de reversión de activos aplicable, se aplican disposiciones de reventa o recobro para garantizar la continuidad del desarrollo económico.

8.4 Devolución de Activos

Si los fondos CDBG-DR son utilizados por un subreceptante para adquirir o mejorar bienes inmuebles (terrenos y edificios) o bienes personales (bienes tangibles o intangibles que no sean bienes inmuebles, como equipos, suministros, vehículos, derechos de autor, patentes, etc.), la regulación federal exige que el subreceptante sea responsable de garantizar que los bienes sigan utilizándose para el fin pretendido y aprobado o que se utilicen para otra actividad elegible que cumpla un Objetivo Nacional durante un periodo determinado. En el caso de los bienes personales, el periodo suele ser la vida útil del bien (véase 2 C.F.R. § 200.313 y 200.314). En el caso de los bienes inmuebles, el periodo es hasta cinco (5) años después de la expiración del acuerdo de subvención, o durante un periodo de tiempo más largo que determine Vivienda (véase 24 C.F.R. § 570.503(b)(7)(i)). Si se cambia el uso de cualquier bien inmueble, el subreceptante deberá cumplir con las regulaciones establecidas en 24 C.F.R. § 570.505.

9 Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa

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

9.1 Solicitud de Reconsideración al Programa

Los subreceptantes que deseen impugnar una determinación del Programa podrán presentar una Reconsideración directamente al Programa sometiendo una petición por escrito, vía correo electrónico o regular, dentro de los **veinte (20) días calendario** a partir de que se archive en autos copia de la notificación. Disponiéndose que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación es distinta a la del depósito en el correo (postal o electrónico) de dicha notificación, el término de **veinte (20) días calendario** antes mencionado, se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo (postal o electrónico). Se considerarán válidas todas las notificaciones distribuidas de manera

electrónica. En la eventualidad de que se envíe una misma notificación por correo postal y electrónico, se considerará como la fecha de la notificación la que sea más antigua. Las notificaciones del Programa incluirán la información electrónica y postal donde se recibirán las solicitudes, ya que estas pueden variar.

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

El Programa evaluará y contestará la Solicitud de Reconsideración dentro de los **quince (15) días calendario** de su recibo. Los subrecipientes serán notificados de la determinación de la Solicitud de Reconsideración al Programa por medio de una Notificación de Solicitud de Reconsideración Aprobada o Notificación de Solicitud de Reconsideración Denegada.

Presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa no sustituye, menoscaba ni imposibilita derecho legal alguno que tenga el subreceptante a objetar una determinación tomada por el Programa. Por lo tanto, los subrecipientes que entiendan que la determinación inicial del Programa es errónea podrán presentar, a su discreción, una Solicitud de Reconsideración al Programa o una petición de Revisión Administrativa a Vivienda a tenor con el Reglamento 4953 de 19 de agosto de 1993, el cual regula los Procedimientos de Adjudicación Formal en Vivienda y sus Agencias Adscritas (Reglamento 4953).¹²

9.2 Solicitud de Revisión Administrativa

Si un subreceptante 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 administrador de los fondos, una solicitud de Revisión Administrativa, de acuerdo con el mencionado Reglamento 4953. El subreceptante deberá presentar la petición de revisión, por escrito, dentro de **veinte (20) días calendario** a partir de que se archive en autos copia de la notificación de una determinación del Programa o de que se archive en autos la Notificación de Solicitud de Reconsideración Denegada. Disponiéndose que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación es distinta a la del depósito en el correo (postal o electrónico) de dicha notificación, el término de **veinte (20) días calendario** se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo (postal o electrónico). Se considerarán válidas todas

¹² Para más detalles, puede acceder al Reglamento 4953 en: <https://www.vivienda.pr.gov/wp-content/uploads/2015/09/4953-Reglamenta-los-procedimientos-de-adjudicacion-formal..pdf>.

las notificaciones distribuidas de forma electrónica. En la eventualidad de que se envíe una misma notificación por correo postal y electrónico, se considerará como la fecha de envío la que sea más antigua. Podrá presentar su solicitud vía correo electrónico a: LegalCDBG@vivienda.pr.gov; vía correo postal a: División Legal CDBG-DR, P.O. Box 21365, San Juan, PR 00928-1365; o, en persona en el Departamento de la Vivienda, Oficina Central ubicado en: División Legal CDBG-DR, Avenida Barbosa 606, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, P.R., 00918.

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

9.3 Otras Leyes Federales y Políticas Aplicables

Los subreceptantes pueden obtener información adicional sobre diferentes temas relacionados con la administración e implementación de los fondos CDBG-DR y sus subreceptantes en las siguientes guías y políticas. La siguiente no es una lista exhaustiva de las políticas del Programa CDBG-DR de Vivienda. Todas las políticas del Programa CDBG-DR de Vivienda están disponibles en inglés y español en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>.

FIN DE LAS GUÍAS.