



CDBG-DR

GUÍAS DEL PROGRAMA

**PROGRAMA DE REPARACIÓN, RECONSTRUCCIÓN O REUBICACIÓN
(Programa R3)**



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO

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

25 de septiembre de 2026

V.20

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

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

NÚMERO DE VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN
1	14 de junio de 2019	Traducción de la versión original en inglés.
2	10 de julio de 2019	Secciones 12.1, 14 y 21
3	30 de julio de 2019	Secciones 5, 6.5, 7, 9, 11.1, 12.4, 12.4.9, 12.6, y 20-22
4	12 de agosto de 2019	Secciones 7, 14 y 21-25
5	21 de noviembre de 2019	Se realizaron numerosas enmiendas al documento.
6	9 de junio de 2020	Se realizaron numerosas enmiendas al documento.
7	15 de junio de 2020	Revisiones a la Sección 5.3.
8	17 de septiembre de 2020	Secciones 3, 5, 6.2, 6.6, 11, 12.3, 12.4, 13.1, 13.3, 13.4, 14.4, 14.9, 14.12, 19, 21, 22, 23, 24 (y subsecciones). Enmiendas relacionadas a las secciones de Reconsideración Basada en el Programa; Ley de Vivienda Justa y Disposiciones Generales.
9	29 de marzo de 2021	Secciones 13.4, 13.6, 17 y 18.
10	28 de septiembre de 2021	Secciones 7, 12, 13, 14 y 18.
11	8 de febrero de 2022	Se realizaron numerosas enmiendas al documento.
12	14 de diciembre de 2022	Se incorpora una nueva sección sobre el Programa de Reparación de Techos Azules, una descripción de asistencia adicional

		para solicitantes de reubicación, así como modificaciones realizadas a través del documento.
13	14 de septiembre de 2023	Se incorpora la asignación de Terremotos y Tormenta Tropical Isaías, así como modificaciones para ajustar las guías a esta asignación. De igual forma, se realizaron ediciones a lo largo del documento. Para su conveniencia y fácil referencia, las ediciones están marcadas en gris.
14	16 de abril de 2024	Esta versión incorpora secciones y lenguaje relacionados con las normas mínimas de las propiedades de reemplazo, las propiedades que pertenecen a Vivienda y los desarrollos residenciales, así como revisiones generales. Todas las modificaciones realizadas en el documento aparecen marcadas en gris.
15	18 de septiembre de 2024	Esta versión incorpora secciones y lenguaje relacionados con el proceso de retiro voluntario para los solicitantes que no respondan a los avisos de pre-adjudicación. También se aumentó la adjudicación máxima por habitación (2 & 3) bajo Reconstrucción y la Opción #2 de Reubicación. Todas las modificaciones realizadas en el documento aparecen marcadas en gris.
16	12 de diciembre de 2024	Esta versión incorpora el Objetivo Nacional de Necesidad Urgente (UN, por sus siglas en inglés), la actividad elegible según la

		Sección 105(a)(11); se realizaron enmiendas menores al documento. Todas las modificaciones realizadas en el documento aparecen marcadas en gris.
17	30 de mayo de 2025	Esta versión incorpora cambios en la sección de Objetivos Nacionales, aumenta la cantidad máxima del vale de reubicación e incluye ediciones menores en todo el documento. Todas las ediciones realizadas a lo largo del documento están resaltadas en gris.
18	27 de octubre de 2025	Esta versión incorpora cambios a la Sección 14.5 para aclarar la redacción relacionada con las estructuras de unidades de vivienda adjuntas (AHUS, por sus siglas en inglés); la Sección 15.4.7 para actualizar lenguaje sobre la descripción de los términos de la opción de reubicación; la Sección 15.4.10 para incorporar lenguaje sobre las unidades desarrolladas por Vivienda; y la Sección 15.6 para incluir los requisitos de ORA. Todas las revisiones realizadas están resaltadas en gris para facilitar su identificación y revisión.
19	21 de mayo de 2026	Esta versión revisa la Sección 14.1 para aclarar que no se requerirá un costo estimado de reparación para determinar la adjudicación de estructuras clasificadas como Pérdida total o Totalmente destruidas. Además, se aclararon ciertos términos en la sección de Duplicación de Beneficios (DOB). Esta versión también

		añade nuevas secciones (Sección 14.4.1 y Sección 17.3) para abordar los casos de reubicación con vales y establecer la instalación de los PVS y los WSS como una adjudicación independiente para hogares reubicados. Además, añade lenguaje sobre falta de respuesta en casos de reubicación con vales en la Sección 21. Todas las revisiones están resaltadas en gris para facilitar su identificación y revisión.
20	25 de septiembre de 2026	Esta versión incorpora cambios a la Sección 14.9 para actualizar las disposiciones relacionada con los límites adicionales de adjudicación y los costos asociados a la reubicación permanente. Además, se revisó la Sección 15.4.9 para establecer el proceso para la adquisición y transferencia de solares por parte del Programa bajo la Opción 2 de Reubicación. También, incluye ediciones menores en todo el documento. Todas las revisiones se encuentran resaltadas en gris para facilitar su identificación y revisión.

Tabla de Contenido

1	Introducción	13
3	Descripción del Programa R3	14
4	Usos elegibles de los fondos	15
5	Estructuras con Techos Azules.....	19
6	Terremotos y Tormenta Tropical Isaías.....	20
6.1	Reserva para Mitigación	22
7	Proceso de Solicitud	22
7.1	Evidencia de identidad.....	24
7.2	Evidencia de ciudadanía estadounidense.....	25
7.3	Prioridades del Programa	27
7.3.1	Periodo de Prioridad.....	27
7.3.2	Priorización de Solicitantes Vulnerables	29
8	Elegibilidad para el Programa R3.....	31
8.1	Tipos de residencias.....	33
8.2	Evidencia de titularidad.....	34
8.2.1	Métodos alternos para evidenciar titularidad.....	35
8.3	Evidencia de residencia principal.....	37
8.4	Evidencia de daños.....	40
8.5	Verificación de ingresos y tamaño del hogar	41
8.5.1	Tamaño del hogar.....	41
8.5.2	Cálculo del ingreso familiar	41
8.5.3	Verificación de ingresos: Documentación requerida	43
8.6	Cubierta de seguro	44

8.6.1	Incumplimiento con la Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones (NFIRA , por sus siglas en inglés).....	44
8.7	Determinación preliminar de elegibilidad	45
9	Duplicación de Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés).....	45
10	Tasaciones.....	48
11	Evaluación de daños	49
11.1	Trabajo realizado en el lugar.....	52
11.2	Reconstrucción iniciada por un solicitante.....	53
11.2.1	Construcción formal.....	53
11.2.2	Construcción Informal.....	54
12	Cambio de circunstancia y daños exacerbados	55
13	Revisión ambiental	56
13.1	Nivel de revisión ambiental.....	59
13.1.1	Actividades exentas.....	59
13.1.2	Actividades categóricamente excluidas.....	59
13.1.3	Actividades que requieren una evaluación ambiental.....	61
13.1.4	Manejo de llanuras aluviales	61
13.2	Revisión ambiental escalonada	63
13.3	Evaluación sobre riesgo de plomo.....	65
13.4	Muestreo de asbestos	67
14	Distintas adjudicaciones del Programa	68
14.1	Adjudicación para reparaciones	69
14.1.1	Estructuras de pérdida total / totalmente destruidas	70
14.2	Adjudicación para reconstrucción	70

14.3	Opción de adjudicación para reconstrucción elevada	71
14.4	Adjudicación para reubicación.....	72
14.4.1	Vales de reubicación	75
14.5	Estructuras de Unidades de Vivienda Adjuntas (AHUS, por sus siglas en inglés)	76
14.5.1	Consideraciones de adjudicación para unidades de vivienda adjuntas	77
14.5.2	Propietario único de una AHUS / Fuera de la llanura aluvial (SO/OF).....	80
14.5.3	Propietario único de una AHUS / dentro de la llanura aluvial (SO/WF)	82
14.5.4	Múltiples titulares de una AHUS dentro o fuera de la llanura aluvial (MO/WF MO/OF)	84
14.6	Tamaño y excepciones para las unidades bajo reconstrucción y reubicación	86
14.7	Estándares de construcción ecológica.....	90
14.8	Acomodo razonable para accesibilidad.....	92
14.9	Adjudicación máxima	92
15	Adjudicaciones y requisitos	93
15.1	Requisitos de titularidad y período de ocupación.....	94
15.2	Conferencia previa a la adjudicación.....	96
15.3	Requisitos de las adjudicaciones para reparación o reconstrucción.....	96
15.3.1	Asuntos relacionados con el permiso de construcción.....	97
15.4	Requisitos para la adjudicación de reubicación	99
15.4.1	Gravámenes	99
15.4.2	Asuntos relacionados con el título de propiedad.....	100
15.4.3	Adquisición voluntaria de propiedades afectadas por el desastre.....	101
15.4.4	Tasación de la propiedad afectada por el desastre	102
15.4.5	Demolición y mantenimiento de la propiedad damnificada.....	102
15.4.6	Asesoría sobre vivienda - Educación para propietarios.....	103

15.4.7	Opciones sobre reubicación.....	104
15.4.8	Opción 1 de reubicación: Compra de una vivienda existente	105
15.4.9	Opción 2 de Reubicación: Compra de solar vacío y construcción.....	107
15.4.10	Propiedades del Departamento de la Vivienda y Desarrollos Residenciales	109
15.4.11	Apoyo de reubicación	111
15.4.12	Cierre de transacción inmueble.....	112
15.5	Subrogación de fondos.....	114
15.5.1	Rembolso/Recobro	114
15.6	Asistencia para reubicación opcional	115
16	Reparaciones y trabajos de construcción del Programa.....	116
16.1	Gerentes de Construcción (CM, por sus siglas en inglés)	116
16.2	Asignaciones de Gerentes de Construcción.....	117
16.3	Cumplimiento con códigos, reglamentos y permisos	119
16.4	Razonabilidad de costos.....	121
16.5	Rentabilidad y viabilidad de costos	121
16.6	Propietarios que habiten la propiedad durante la construcción.....	122
16.7	Requisitos de implementación para trabajos de reparación	124
16.7.1	Inspección de alcance	124
16.8	Requisitos de implementación para trabajos de reconstrucción.....	125
16.8.1	Inspección de alcance	125
16.8.2	Requisitos sobre órdenes de trabajo.....	126
16.9	Requisitos de implementación de los trabajos de demolición	126
16.9.1	Inspección de alcance	126
16.9.2	Requisitos y Órdenes de trabajo.....	127

16.10	Reubicación – Requisitos de implementación para la compra de solares vacíos y para la construcción de viviendas nuevas	127
16.10.1	Inspección de alcance	127
16.10.2	Requisitos y Órdenes de trabajo	128
16.11	Órdenes de cambio	128
16.12	Inspecciones de progreso	129
16.13	Desembolsos	129
16.14	Garantías y querellas	130
17	Diseño de los PVS y los WSS	131
17.1	Sistema PV	132
17.2	Sistema de Almacenamiento de Agua	133
17.3	Instalaciones Resilientes para Hogares Reubicados (RI)	134
17.3.1	Elegibilidad	134
17.3.2	Evaluación de viabilidad	135
17.3.3	Revisión ambiental de propiedades de reubicación	135
17.3.4	Ejecución de la subvención e instalación	135
18	Áreas especiales de riesgo de inundación	136
19	Seguro contra inundaciones	137
20	Retiro voluntario	138
21	Solicitantes que no responden	139
22	Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa	140
22.1	Solicitud de Reconsideración al Programa R3	141
22.2	Solicitud de Revisión Administrativa	142
23	Cierre de las solicitudes	143

24 Ley de Reubicación Uniforme (URA, por sus siglas en inglés)	144
25 La Ley de Equidad de Vivienda y la promoción afirmativa de la equidad de vivienda.....	146
26 Disposiciones Generales	147
26.1 Alcance de las Guías del Programa.....	147
26.2 Enmiendas a las Guías del Programa	148
26.3 Zonas de desastre.....	148
26.4 Prórrogas o extensión de términos.....	149
26.5 Cómputo de términos.....	149
26.6 Notificaciones por escrito.....	149
26.7 Conflictos de interés.....	149
26.8 Participación ciudadana	152
26.9 Quejas de ciudadanos	152
26.10 Fraude, desperdicio, abuso o malversación de fondos.....	154
26.11 Leyes y reglamentos relacionados.....	156
26.12 Guías Intersectoriales.....	156
27 Supervisión del Programa.....	156
28 Cláusula de separabilidad.....	156

1 Introducción

El enfoque del Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (**Programa R3 y/o Programa**) es brindar alivio a las personas y familias afectadas por los huracanes Irma y María, los Terremotos de 2019-2020 y la Tormenta Tropical Isaías¹ (Áreas Impactadas y/o Área impactada por el desastre) que tienen necesidades de vivienda insatisfechas. De esta forma, se promueve afirmativamente la equidad en la vivienda de acuerdo con la Ley de Equidad en la Vivienda de 1968, según enmendada, 42 U.S.C. 3601 *et seq.* La asistencia en virtud de este Programa se proporcionará en tres (3) categorías principales: reparación, reconstrucción y reubicación. Bajo la alternativa de reconstrucción, la demolición puede ser una actividad elegible y, en el marco de la opción de reubicación, la adquisición y la demolición también pueden ser actividades elegibles.

El objetivo nacional del Programa R3 es beneficiar a personas de ingresos bajos y moderados (**LMI**, por sus siglas en inglés), cuyos ingresos estén por debajo del ochenta por ciento (80%) del ingreso familiar promedio del área (**AMFI**, por sus siglas en inglés) según los límites de ingresos modificados para Puerto Rico establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (**HUD**, por sus siglas en inglés) bajo el Programa de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario – Recuperación ante Desastres (**CDBG-DR**, por sus siglas en inglés).²

Las actividades del Programa se evaluarán en función de uno (1) de los siguientes objetivos nacionales.

1. Incentivos de vivienda (**LMHI**, por sus siglas en inglés): Se trata de actividades e incentivos que benefician a los hogares LMI con el propósito de trasladar el hogar fuera de la llanura aluvial afectada o de la zona de riesgo. Estas actividades también se llevarán a cabo con el propósito de proveer o mejorar estructuras residenciales permanentes que, una vez finalizadas, serán ocupadas por hogares LMI.³

¹ Denominados colectivamente “los desastres”.

² Estos límites cambian anualmente. Véase: <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>.

³ 83 FR 5844, 5864.

2. Necesidad Urgente (**UN**, por sus siglas en inglés): Vivienda también podrá utilizar los fondos CDBG-DR asignados para cumplir con el objetivo nacional de UN para atender las necesidades urgentes en comunidades que enfrentan amenazas graves e inmediatas para la salud o el bienestar; el administrador de fondos no puede financiar la actividad por su cuenta, y otros recursos financieros no están disponibles para satisfacer tales necesidades, de conformidad con la exención y el requisito alternativo provisto por HUD en 83 FR 5844.
 - Los solicitantes que fueron determinados inicialmente bajo el Objetivo Nacional de LMI pueden ser atendidos bajo el Objetivo Nacional de UN si sus ingresos están entre el 81 % y el 120 % del Ingreso Familiar Promedio del Área.

El Programa R3 asignará fondos para cumplir con el objetivo nacional que tiene el propósito de eliminar áreas específicas en deterioro (**SBS**, por sus siglas en inglés). Estas actividades eliminan condiciones específicas de los arrabales o el deterioro físico de manera puntal y no están ubicadas en un área de arrabal o en un área deteriorada. Los ejemplos incluyen la adquisición y demolición de propiedades en condiciones ruinosas.

3 Descripción del Programa R3

Los siguientes objetivos se proporcionan para la implementación y administración de un programa exitoso de viviendas unifamiliares, de acuerdo con las guías establecidas por HUD:

- El objetivo primario de este Programa es proveer viviendas dignas, seguras e higiénicas en las áreas afectadas por el desastre mediante la ejecución de actividades diseñadas para resolver las necesidades no satisfechas de vivienda causadas por el impacto de los desastres.
- El segundo objetivo es asegurar que las necesidades de vivienda de las familias con ingresos muy bajos, bajos y moderados sean atendidas con la asistencia para la recuperación de la vivienda dentro de las comunidades en las que se presta servicio.

- El tercer objetivo es lograr beneficios complementarios de la revitalización de la comunidad y los vecindarios, promover la resiliencia y fomentar oportunidades.

Se puede ofrecer asistencia de reparación, reconstrucción o reubicación a los solicitantes que resulten elegibles, según el alcance de los daños y la localización del hogar. Los solicitantes elegibles para la asistencia de reubicación recibirán un Vale de Reubicación que les permitirá seleccionar una propiedad existente, o en construcción. En algunos casos, cuando sea factible para el Programa adquirir la propiedad, el solicitante podría recibir una oferta de adquisición voluntaria de la propiedad afectada, junto con un Vale de Reubicación para la compra de una vivienda de reemplazo existente. Si no se puede identificar una opción de reemplazo adecuada, los solicitantes elegibles podrán recibir asistencia para la construcción de una casa diseñada por el Programa en un lote nuevo, solo como última opción.

4 Usos elegibles de los fondos

Esta sección establece los usos elegibles de los fondos de CDBG-DR para el Programa R3. Con relación a la asignación vinculada a los huracanes Irma y María, las actividades elegibles son:

- La Sección 105 (a) (1) de la ley federal conocida como Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (**HCDA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, 42 U.S.C. § 5305, autoriza actividades elegibles que incluyen la adquisición de bienes inmuebles que se utilizarán para fines públicos.
- La Sección 105(a)(4) establece como uso elegible para los fondos la “despeje, demolición, remoción, reconstrucción y reparación (incluyendo la reparación que promueve la eficiencia energética) de los edificios y las mejoras (incluyendo la asistencia provisional, y el financiamiento de las adquisiciones públicas o privadas para la reconstrucción o reparación, así como la reconstrucción o reparación de propiedades privadas, incluyendo la renovación de edificios escolares cerrados)”.
- La Sección 105(a)(7) establece como actividad elegible la “disposición (mediante la venta, alquiler, donación o cualquier otro método) de toda

propiedad inmueble adquirida de conformidad con lo dispuesto en este título o su retención para fines públicos”.

- La Sección 105(a)(11) establece como actividad subvencionable “los pagos por reubicación y la ayuda a personas desplazadas”.
- La Sección 105 (a) (15) establece como actividad elegible la asistencia a entidades elegibles para la revitalización de vecindarios, el desarrollo económico comunitario y la conservación de energía.
- La Sección 105(a)(24) permite el uso de fondos para brindar asistencia para la adquisición de una vivienda, mediante “la prestación de asistencia directa para facilitar y expandir la adquisición de propiedades entre personas de ingresos bajos y moderados”.
- La Sección 105(a)(26) establece como una actividad elegible la “evaluación y reducción del peligro de la pintura con base de plomo, tal como se define en la Sección 1004 de acuerdo con la disposición Federal conocida como Ley sobre la Reducción de Riesgos Provocados por la Pintura con Base de Plomo en Residencias de 1992 (*Residential Lead Based Paint Hazard Reduction Act*)”.

Mientras, las actividades elegibles correspondientes a los Terremotos de 2019-2020 y la Tormenta Tropical Isaías son:

- Sección 105(a)(1) - Adquisición de bienes inmuebles;
- Sección 105(a)(4) - Despeje, demolición, remoción, reconstrucción y rehabilitación (incluida la rehabilitación que fomente la eficiencia energética) de edificios y mejoras;
- Sección 105(a)(7) - Disposición de bienes inmuebles;
- Sección 105(a)(8) - Servicios públicos;
- Sección 105(a)(11) - Pagos de reubicación para personas desplazadas;
- Sección 105(a)(20) - Servicios de consejería en materia de vivienda; y
- Sección 105(a)(24) - Asistencia para la adquisición de vivienda.

Basado en lo anterior, los siguientes son usos elegibles de los fondos para las actividades de reparación, reconstrucción y reubicación realizadas por el Programa. Estas actividades no deben interpretarse como una lista exhaustiva de actividades elegibles y la lista está sujeta a cambios.

- Despeje, demolición y remoción de edificios y mejoras;
- Remediación de contaminación ambiental conocida o sospechada, incluidos los costos de evaluación ambiental específicos del proyecto que, de otra manera, no serían elegibles;
- Costo de mano de obra, materiales, suministros y otros gastos necesarios para la reparación de la propiedad, incluyendo la reparación o el reemplazo de accesorios y elementos principales de estructuras existentes;
- La compra e instalación de estufas, refrigeradores y lavaplatos que promuevan la eficiencia energética;
- Asistencia al ciudadano para adquirir propiedades con fines de reparación.
- Instalación de detectores de humo, cerraduras de tipo cerrojo y otros dispositivos para fines de seguridad;
- Los costos requeridos para aumentar el uso eficiente del agua y mejoras para maximizar el uso eficiente de la energía eléctrica en estructuras a través de la instalación de ventanas y puertas a prueba de tormenta y la modificación o reemplazo de equipos de calefacción y refrigeración;
- Costos de conexión de estructuras residenciales a las líneas de distribución de agua o tomas, o de instalación de pozos o tanques sépticos (pozo muro) para hogares individuales;
- Costos para eliminar las barreras materiales y arquitectónicas que restringen la movilidad y el acceso de personas mayores y con discapacidades severas a edificios y mejoras que son elegibles para reparación;
- Costos de instalación o reemplazo de materiales de jardinería, aceras y caminos de acceso cuando sea incidental a otra reparación de la propiedad;
- Conservación o restauración de propiedades de importancia histórica;
- Costos de evaluar y tratar la pintura con base de plomo en conjunto con otras actividades de reparación o como una actividad separada;
- Costos de personal y gastos relacionados requeridos para los esfuerzos de promocionar el Programa, asesoramiento de reparación, selección de hogares y estructuras de posibles solicitantes, auditorías energéticas, preparación de

especificaciones de trabajo, suscripción y procesamiento de préstamos, inspecciones y otros servicios relacionados con la asistencia a los propietarios, inquilinos, contratistas y otras entidades que participan o solicitan participación en las actividades de reparación;

- Reconstrucción de una vivienda sustancialmente similar a la original (se permiten las desviaciones por razones de seguridad o por ser de otro modo impráctico; una unidad reconstruida no necesita contener el mismo número de habitaciones (dormitorios y baños) que la unidad que reemplaza);
- Adquisición de lugares en los que se construirán edificios que serán utilizados como vivienda;
- Eliminación de contaminantes tóxicos de las propiedades que se utilizarán para la nueva construcción de viviendas.
- Construcción de parques para actividades recreacionales al aire libre, áreas de estacionamiento sin pavimentar, zonas adyacentes a áreas silvestres protegidas o zonas de amortiguamiento, entre otros usos;
- Adquisición de propiedades a ser dedicadas y mantenidas como espacios abiertos para la conservación de las áreas de inundación, la restauración de los ecosistemas, el manejo de humedales y otras actividades elegibles;
- Asistencia directa para la compra de una residencia primaria de reemplazo;
- Tasas de interés y principal hipotecario subsidiados para compradores LMI;
- Aportar el 100% del pronto o pago inicial requerido a compradores LMI;
- Cubrir los gastos de cierre razonables (que normalmente se relacionan con la compra de una vivienda) incurridos por compradores LMI;
- Costos asociados a las unidades de vivienda adjuntas (**AHUS**, por sus siglas en inglés) y a los componentes estructurales críticos compartidos (**SSCCs**, por sus siglas en inglés).⁴

⁴ Para asistir a una unidad de vivienda dentro de AHUS, el Programa podría tener que ejecutar mejoras a SSCCs que no se encuentren únicamente o en absoluto dentro de la residencia principal del solicitante. Puede haber situaciones en las que el Programa necesite impactar otras unidades de vivienda dentro de una AHUS.

Las siguientes son actividades o prácticas inelegibles para el Programa. Esta lista no se debe interpretar como exhaustiva y la misma puede estar sujeta a cambio:

- Creación de una unidad de vivienda secundaria unida a una principal;
- Adiciones a una estructura existente, a menos que sea necesario para cumplir con los códigos de vivienda y construcción o los estándares de ocupación;
- Compra de herramientas o equipo u otros artículos similares para los solicitantes;
- Cualquier trabajo en una casa de lujo⁵;
- Costos de equipo, mobiliario u otra propiedad personal que no sea un elemento integral de la estructura, como un aire acondicionado de ventana o una lavadora o secadora;
- Costos de estructuras secundarias, tales como covachas, garajes separados, verjas como actividad independiente⁶, etc.;
- El valor del trabajo del dueño de la vivienda para reparar su propiedad; y
- Cualquier trabajo en una vivienda secundaria.

5 Estructuras con Techos Azules

Bajo la Séptima Enmienda al Plan de Acción (Sustancial) de Puerto Rico, aprobada el 5 de noviembre de 2021, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**) creó el Programa de Reparación de Techos Azules para asistir a miles de estructuras que no han sido reparadas de forma permanente y continúan dependiendo del uso de toldos azules temporeros para la protección de sus techos.

Vivienda realizó un estudio a través de toda la Isla para identificar las viviendas que todavía tienen toldos azules en sus techos, mientras se registraban sus coordenadas geográficas. Estas estructuras fueron clasificadas según el nivel de daño observado:

⁵ Los fondos CDBG-DR no están destinados a financiar viviendas de lujo. Los proyectos deben presentar un diseño modesto y facilitar viviendas decentes, seguras e higiénicas a los hogares de LMI o con una necesidad urgente. Las viviendas de lujo son generalmente propiedades distinguidas por sus características únicas, amenidades excepcionales—como jacuzzis y saunas—materiales premium, incluyendo acabados interiores de alta gama como mostradores de mármol, y otras características de lujo que superan la calidad estándar.

⁶ Las verjas auxiliares a un proyecto de reparación o reconstrucción y los muros de contención utilizados como vallas se consideran subvencionables bajo el Programa R3 cuando se ven afectados por las actividades de construcción del Programa.

1. Daño Graves
2. Daño Moderado – En Riesgo
3. Daño Moderado – Estable
4. Daño Leve

Vivienda asistirá a estos hogares a través del Programa R3, ya que ocupan las estructuras en las dos (2) clasificaciones más altas que tienen las necesidades insatisfechas más graves.

Para lograr esto, Vivienda llevará a cabo una nueva campaña de divulgación dirigida específicamente a estos hogares para ofrecerles la opción de participar del Programa R3. Los hogares que opten por participar serán evaluados para determinar si cumplen con los requisitos para recibir asistencia a través del Programa R3.

6 Terremotos y Tormenta Tropical Isaías

Los daños en ciertas áreas de Puerto Rico como consecuencia de los terremotos ocurridos entre 2019 y 2020, y la Tormenta Tropical Isaías fueron de gravedad y magnitud suficientes para que se autorizaran declaraciones de desastre mayor bajo la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia en Emergencias, 42 U.S.C. § 5121 et seq., (**Ley Stafford**).

Como resultado, HUD emitió a favor de Puerto Rico las siguientes asignaciones de fondos CDBG-DR:

Aviso del Registro Federal	Desastre	Asignación
Registro Federal Vol. 86, Núm. 3 (6 de enero de 2021), 86 FR 569	DR-4473-PR (secuencia de terremotos 2019-2020)	\$36,424,000
Registro Federal Vol. 87, Núm. 23 (3 de febrero de 2022), 87 FR 6364	DR-4473-PR (secuencia de terremotos 2019-2020); DR-4560-PR (Tormenta Tropical Isaías)	\$184,626,000
Asignación total:		\$221,050,000

En 86 FR 569, HUD identificó a los municipios de Guánica, Yauco, Guayanilla y Ponce como áreas más impactadas y afectadas (**MID**, por sus siglas en inglés) por el desastre, las cuales recibirán fondos de recuperación a raíz de los Terremotos de 2019-2020. Mientras que, a través del 87 FR 6364, HUD designó a Guánica, Yauco, Guayanilla, Ponce, Peñuelas, Lajas y Mayagüez⁷ como áreas MID. Vivienda asistirá a los hogares afectados por estos desastres a través del Programa R3. El Programa atenderá primero las reparaciones estructurales,⁸ actividades de reconstrucción y reubicación. Dependiendo de la disponibilidad de fondos, el Programa brindará asistencia a cualquier estructura restante ubicada en los municipios antes mencionados que requiera reparaciones no estructurales.

Los casos en los que los daños o las necesidades no satisfechas no puedan vincularse directamente a la secuencia sísmica de 2019-2020, pero que presenten una necesidad no satisfecha, podrán ser referidos al Programa de Mitigación para Viviendas Unifamiliares (**SFM**, por sus siglas en inglés).

Como administrador de los fondos, Vivienda ha seleccionado al Consorcio del Sur para el Manejo y Administración de Fondos Federales para Daños por Terremotos de enero de 2020 (**ConSur**) como Subrecipiente de la porción del Programa R3 vinculada a la secuencia sísmica. ConSur es un consorcio de los municipios de Ponce, Guayanilla, Yauco, Guánica, Lajas y Peñuelas. Con la asistencia de Vivienda, ConSur administrará la distribución de fondos entre estos municipios del sur identificados como área MID para el evento sísmico.

Además, Vivienda brindará asistencia directa a los beneficiarios en el área impactada por la Tormenta Tropical Isaías mediante una campaña de orientación dirigida específicamente a los hogares ubicados en el Municipio de Mayagüez,

⁷ De conformidad con el aviso 87 FR 6364, los fondos reservados para Mayagüez (código postal 00680) bajo el Plan de Acción CDBG-DR (Asignación de Terremotos) atenderá las necesidades insatisfechas de recuperación resultantes de la Tormenta Tropical Isaías.

⁸ Las reparaciones estructurales se refieren a trabajos que atienden la integridad, seguridad y funcionalidad fundamentales de una vivienda. Esto incluye reparaciones o reemplazo de componentes esenciales como la zapata, la estructura del techo, las paredes de carga y los sistemas principales del edificio, como los sistemas eléctricos, de plomería y HVAC. Las reparaciones estructurales son necesarias para restaurar la habitabilidad de una vivienda.

ofreciéndoles la opción de participar en el Programa R3. Los hogares que decidan participar serán evaluados para determinar si cumplen con los requisitos para recibir asistencia a través del Programa R3.

6.1 Reserva para Mitigación

La evaluación del riesgo y de necesidades insatisfechas muestra que las áreas afectadas por los terremotos siguen siendo vulnerables a amenazas sísmicas y de otro tipo, como la licuación. Es posible que haya viviendas que no sufrieron daños directos a causa de los sismos, pero que se encuentran en el área de impacto y no cumplen las normas de construcción actuales. Esta situación expone a los propietarios a un riesgo continuo, ya que la vivienda podría no resistir futuras catástrofes, lo que conlleva un riesgo de pérdida de vidas y daños materiales. Los dueños de hogares elegibles cuyas viviendas (1) se encuentran a una proximidad razonable de otras viviendas afectadas por los terremotos⁹ y (2) no están en cumplimiento con los códigos de construcción podrán beneficiarse de medidas de mitigación contra las amenazas sísmicas, ya sea mediante la rehabilitación o la reconstrucción conforme a los códigos.¹⁰

No obstante, según lo permitido en 87 FR 6364, 6367, Vivienda incorporará medidas de mitigación en las actividades de recuperación que se realicen en las viviendas afectadas por los desastres. Vivienda planifica incluir sistemas fotovoltaicos (PVS, por sus siglas en inglés) y de almacenamiento de agua (WSS, por sus siglas en inglés) como medidas de mitigación con un tope máximo de adjudicación de \$35,000.

7 Proceso de Solicitud

El proceso de solicitud para propiedades afectadas por los huracanes Irma y María actualmente se encuentra cerrado.

El proceso de solicitud al Programa R3 comenzaba:

⁹ Las áreas designadas y los criterios de elegibilidad específicos serán establecidos antes de la implementación de esta iniciativa de mitigación, la cual estará sujeta a la disponibilidad de fondos.

¹⁰ Según el 87 FR 6364, 6367, "las actividades de mitigación se definen como aquellas que aumentan la resiliencia ante los desastres y reducen o eliminan el riesgo a largo plazo de pérdida de vidas, lesiones, daños y pérdida de bienes, así como sufrimientos y dificultades, al disminuir el impacto de futuros desastres".

1. Completando una solicitud en línea, visitando nuestra página en inglés y español en <https://recuperacion.pr.gov/en/r3/> y <https://recuperacion.pr.gov/r3/>.
2. Visitando un centro del Programa R3.
3. Descargando la aplicación móvil de CDBG-DR a través de Google Play Store.
4. Llamando a 1-833-234-2324 para hacer una cita.

Sin embargo, los hogares afectados por los Terremotos de 2019-2020 y la Tormenta Tropical Isaías pueden aplicar al Programa R3 a través del Gerente del Programa. El proceso de solicitud al Programa está supuesto a iniciar con esfuerzos de divulgación que den lugar a la manifestación del potencial solicitante de su deseo de participar en el Programa. La información específica sobre las oficinas principales del Programa y los centros de admisión, entre otros detalles, estará disponible en inglés y español en <https://recuperacion.pr.gov/en/r3/>. Y <https://recuperacion.pr.gov/r3/>. Los hogares interesados podrán comunicarse con el Programa:

1. Llamando al 1-833-234-2324; o
2. A través del correo electrónico infoCDBG@vivienda.pr.gov.

Los solicitantes deberán completar el proceso de admisión y proveer documentos de apoyo necesarios para la validación de identidad, titularidad de la propiedad afectada, verificación de ingresos, la revisión de duplicación de beneficios y cualquier otra documentación requerida para realizar el proceso de revisión de elegibilidad. Toda la documentación presentada por el solicitante debe ser válida en el momento de la presentación.

Los Manejadores de Casos estarán disponibles en las oficinas principales del Programa R3, en los centros de admisión, en persona, por teléfono y por correo electrónico para ayudar al solicitante durante el proceso de solicitud y responder preguntas, según sea necesario. En ocasiones, puede ser necesario que los representantes del Programa (ConSur, Gerentes del Programa, etc.) visiten la propiedad del solicitante para obtener documentación necesaria, así como algún tipo de autorización. Sin embargo, la mayoría de las comunicaciones con los solicitantes se estandarizará para garantizar que reciban actualizaciones oportunas

y precisas sobre sus solicitudes. Los métodos de comunicación del Programa incluyen, entre otros, el sitio web de CDBG-DR, teléfono, correo electrónico y correo postal. El Programa documentará las comunicaciones e interacciones en el Sistema de Registro de Administración de Subvenciones de Vivienda.

Los solicitantes pueden enviar una pregunta o queja al Programa en cualquier momento utilizando cualquiera de las opciones anteriores. El Programa atenderá con prontitud todas las quejas de los solicitantes y documentará los resultados para mejorar las operaciones mientras dure el Programa. Para obtener más información sobre este tema, consulte la Política sobre Presentación de Quejas, disponible en inglés y español a través de los siguientes enlaces: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/citizen-complaints-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-sobre-presentacion-de-quejas/>.

Todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/> and <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/>.

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

- Autoriza al Programa a obtener datos de terceros directamente relacionados con la determinación de la elegibilidad, la cantidad de la adjudicación del Programa y/o el cumplimiento de los requisitos del Programa;
- Autoriza el acceso de representantes del Programa a la propiedad afectada, según sea necesario, para llevar a cabo las inspecciones requeridas por el Programa;
- El solicitante cooperará con el Programa a los efectos de no intervenir con el trabajo ni con las inspecciones, entre otros aspectos;
- El solicitante le confiere a Vivienda sus derechos de subrogación para recuperar fondos a los cuales pudiera tener derecho por daños a la propiedad, entre otros.

7.1 Evidencia de identidad

Como parte del proceso de solicitud al Programa, los solicitantes y los integrantes del hogar deberán presentar documentación para demostrar su identidad. Esta documentación puede incluir lo siguiente, sin que se limite a estos:

- Identificación con foto emitida por el gobierno (emitida por el Estado o Federal);
- Licencia de Conducir;
- Pasaporte;
- Tarjeta de identificación militar;
- Certificado de Nacimiento; o
- Certificado de Naturalización o Tarjeta de Residencia Permanente.

Los Certificados de Nacimiento se utilizarán únicamente para demostrar la identidad de los integrantes del hogar menores de dieciocho (18) años. Los solicitantes adultos o miembros de la unidad familiar tendrán que presentar una identificación con foto.

7.2 Evidencia de ciudadanía estadounidense

Solo las personas con ciudadanía estadounidense, personas de nacionalidad estadounidense que no sean ciudadanas o las personas extranjeras cualificadas, según se define en la siguiente tabla, son elegibles para recibir asistencia.

Estatus	Definición
Ciudadano Estadounidense	Una persona nacida en uno de los 50 estados, el Distrito de Columbia, Puerto Rico, Guam, las Islas Vírgenes de los Estados Unidos o las Islas Marianas del Norte; una persona nacida fuera de los EE.UU. con al menos un progenitor estadounidense; o un ciudadano naturalizado.
De Nacionalidad Estadounidense No Ciudadano	Una persona nacida en una posesión de los EE. UU. (Por ejemplo, Samoa Americana o la Isla de Swains) en o después de la fecha en que los EE. UU. adquirió la posesión o una persona cuyos padres sean de nacionalidad estadounidense pero no sean ciudadanos de los EE. UU., 8 U.S.C.A. § 1408. Todos los ciudadanos de los Estados Unidos son de nacionalidad estadounidense, aunque, no todas las personas de nacionalidad estadounidense son ciudadanos de los EE. UU.

Estatus	Definición
Cualificado como extranjero	- Residente legal permanente (titular del "Green Card") en virtud de la Ley de Inmigración y Nacionalidad (INA, por sus siglas en inglés), 8 U.S.C.A. Capítulo 12; - Un asilado, refugiado o extranjero cuya deportación se retiene; - Extranjero con entrada condicional en los Estados Unidos por al menos un año, según la INA; - Extranjero con entrada condicional de conformidad con la sección 203(a)(7) de la INA en vigor antes del 1 de abril de 1980 - Entrante cubano o haitiano, según se describe en la sección 501(c) y (f) de la Ley de Ayuda a la Educación de los Refugiados de 1980, 8 U.S.C.A. § 1522; - Extranjero que (o cuyo hijo o progenitor) haya sido maltratado o sometido a crueldad extrema en los EE.UU. y que, por lo demás, cumpla los requisitos de 8 U.S.C.A. § 1641(c).

Si el solicitante no cumple con ninguno de los criterios anteriores, el hogar podrá solicitar y ser considerado para recibir asistencia si:

- Otro miembro del hogar mayor de edad cumple con los criterios de ciudadanía descritos en la tabla anterior; o
- El padre o tutor de un menor de edad que sea ciudadano estadounidense, de nacionalidad estadounidense que no sea ciudadano o calificado como un extranjero quien solicita asistencia en nombre del menor, vive en el mismo hogar. El padre o tutor legal debe registrarse como co-solicitante.

Como parte de la solicitud del Programa, todas las personas deben presentar documentación para demostrar su ciudadanía. Esta documentación puede incluir lo siguiente, sin limitarse a estos:

- Pasaporte

- Certificado de nacimiento
- Certificado de naturalización
- Certificado de ciudadanía
- Tarjeta residente permanente (“Green Card”)

Si la persona solicitante no puede proporcionar ninguno de los documentos enumerados, el Programa aceptará, caso a caso, como prueba de ciudadanía o presencia legal, la documentación incluida en la Guía Provisional sobre Verificación de Ciudadanía, estatus de extranjero calificado y elegibilidad según el Título IV de acuerdo con la disposición federal conocida como Ley de Reconciliación de Responsabilidad Personal y Oportunidades Laborales de 1996 (**PRWORA**, por sus siglas en inglés), publicada por el Departamento de Justicia de los Estados Unidos, Registro Federal Vol. 62, Núm. 221 (17 de noviembre de 1997), 62 FR 61344.

Las personas con una visa de turista temporera, estudiantes extranjeros; titulares de una visa de trabajo temporera y residentes habituales, como ciudadanos de los Estados Federados de Micronesia y la República de las Islas Marshall, no son elegibles para el Programa.

7.3 Prioridades del Programa

7.3.1 Periodo de Prioridad

7.3.1.1 Huracanes Irma y María

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

- Personas de edad avanzada: personas que tienen sesenta y cinco (65) años o más al momento de completar la solicitud. La persona de edad avanzada que solicita debe ser jefe o co-jefe de familia, como en el caso de una pareja casada, para que se le pueda dar prioridad.
- Solicitantes con impedimentos o discapacidades: personas que tienen al menos un integrante en el hogar que tiene un impedimento o discapacidad. El integrante de la familia que tiene el impedimento o discapacidad no tiene que ser el jefe o co-jefe de familia para que se le pueda dar prioridad.

- Solicitantes con daños significativos a la propiedad: si, al momento de la solicitud, la vivienda de la persona solicitante aún está considerablemente afectada, con un techo azul¹¹ o totalmente destruida, la persona solicitante puede calificar para el periodo de prioridad. El Programa R3 utilizará datos obtenidos por terceros¹² y/o documentación provista por la persona solicitante para verificar los daños significativos a la propiedad, para propósitos de darle prioridad.
 - Si el daño significativo no puede verificarse utilizando datos obtenidos por terceros, la persona solicitante puede firmar una auto- certificación del daño significativo y proporcionar evidencia fotográfica que demuestre el/los daños significativos. La auto-certificación y las fotografías de apoyo están sujetas a la aprobación del Programa R3.

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

La prioridad otorgada a las personas de edad avanzada, personas con impedimentos o personas con daños significativos a su propiedad no impidió que aquéllos que no formaban parte de los solicitantes con prioridad presentaran su solicitud durante los primeros **noventa (90) días**. Los solicitantes que no gozaban de prioridad pudieron solicitar y presentar la documentación requerida para la revisión de elegibilidad, durante el período de prioridad. Las revisiones de elegibilidad de las solicitudes que no tenían prioridad, pero que sometieron toda la documentación requerida durante el periodo de prioridad, fueron revisadas para determinar su elegibilidad luego de que se hubiesen revisado las solicitudes con prioridad o luego de finalizado el período de prioridad, lo que ocurrió primero.

¹¹ Techo azul incluye cualquier propiedad que haya perdido el techo, ya sea total o parcialmente.

¹² Los datos obtenidos de terceros pueden incluir datos de FEMA, municipios y otras agencias estatales que puedan proveer información para verificar daños.

7.3.1.2 Secuencia de Terremotos 2019-2020 y Tormenta Tropical Isaías

Durante los primeros **noventa (90) días** del periodo de admisión de solicitudes, se dará prioridad a los siguientes solicitantes:

- Solicitantes con daños materiales significativos: En el momento de la solicitud, si la vivienda del solicitante permanece significativamente dañada, o destruida, el solicitante puede calificar para la priorización. El Programa R3 utilizará datos de terceros¹³ y/o documentación proporcionada por el solicitante para verificar los daños materiales significativos a efectos de priorización.
 - Si no es posible verificar los daños significativos utilizando datos de terceros, el solicitante puede firmar una auto-certificación de daños significativos y proporcionar pruebas fotográficas que demuestren los daños significativos. La auto-certificación y las fotografías de apoyo están sujetas a la aprobación del Programa R3.

7.3.2 Priorización de Solicitantes Vulnerables

A pesar de que el Periodo de Prioridad original añadió una secuencia al orden en el cual las solicitudes debían ser revisadas en términos de la elegibilidad, Vivienda entiende que la priorización está justificada en fases posteriores del Programa. De esta manera, se asegura de que los Solicitantes con múltiples vulnerabilidades sean beneficiados en su totalidad, ya sea en la reconstrucción o reparación total de su propiedad afectada por el (los) desastre(es) o la reubicación voluntaria y exitosa de la unidad familiar de la persona solicitante.

A tales efectos, el Programa dará prioridad a los solicitantes vulnerables a través de todos los procesos del Programa. **La prioridad de los Solicitantes vulnerables se hizo efectiva a partir de la aprobación y publicación de la Versión 7 de estas Guías.** Las solicitudes relacionadas con los huracanes Irma y María fueron agrupadas en uno de los siguientes Grupos Prioritarios:

¹³ Los datos obtenidos de terceros pueden incluir datos obtenidos de FEMA, los municipios y otras agencias estatales que puedan proveer información para verificar daños.

- **Grupo Prioritario 01:** Solicitudes que cumplan con una persona solicitante de edad avanzada, con discapacidades y daños significativos a la propiedad.¹⁴ Las tres (3) condiciones tienen que cumplirse para que una Solicitud sea considerada bajo este Grupo Prioritario.
- **Grupo Prioritario 02:** Solicitudes que cumplan con **(a)** una persona solicitante de edad avanzada **y** que su propiedad tenga daños significativos; o **(b)** una persona solicitante con discapacidades **y** que su propiedad tenga daños significativos, según se definen en la sección sobre Periodos de Prioridad. Si cualquiera de las dos (2) condiciones se cumple, la Solicitud será considerada bajo este Grupo Prioritario.
- **Grupo Prioritario 03:** Solicitudes que únicamente cumplen con la definición de daño significativo a la propiedad, según se establece en la sección sobre Periodos de Prioridad de estas Guías. Si se cumple con esta condición, la Solicitud será considerada bajo este Grupo Prioritario.
- **Grupo Prioritario 04:** Solicitudes que cumplan con las definiciones de solicitante de edad avanzada y/o solicitante con discapacidades, según se establece en la sección sobre Periodos de Prioridad. Si cualquiera de las condiciones, ya sea la persona solicitante de edad avanzada o la persona solicitante con discapacidades, se cumple, la solicitud será considerada bajo este Grupo Prioritario.
- **Grupo No-Prioritario:** Solicitudes que no cumplen con ninguna de las definiciones de los Grupos Prioritarios aquí establecidos.

¹⁴ Note que, para la priorización durante las revisiones de admisión, elegibilidad, evaluación de daños, tasaciones sobre el valor de la propiedad, y/o revisiones ambientales, el daño significativo será determinado y verificado basado en los criterios establecidos en la sección sobre Periodos de Prioridad. Si, durante la evaluación de daños de la propiedad afectada por el desastre, se determina que un Solicitante que alegó tener un techo azul o que su residencia estaba totalmente destruida, en realidad **no** tiene un techo azul ni su casa está totalmente destruida, la solicitud será enmendada para que refleje que el Solicitante **no** tiene el techo azul, ni su casa se encuentra totalmente destruida. Asimismo, si la evaluación de daños revela que un Solicitante que no se había identificado previamente como que tuviese un techo azul o que su propiedad estuviese totalmente destruida **está, en efecto, con un techo azul o es una propiedad totalmente destruida**, el Solicitante deberá ser identificado como que tiene un techo azul o una propiedad totalmente destruida.

Para la asignación de Terremotos 2019-2020 y la Tormenta Tropical Isaías, el Programa adoptará los **Grupos Prioritarios 01, 02 y 03**.

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

8 Elegibilidad para el Programa R3

Se evaluará la elegibilidad de los solicitantes con el fin de garantizar el cumplimiento con los requisitos del Programa. Los solicitantes deberán proporcionar información completa y precisa sobre la composición de su hogar, los ingresos del hogar y otros criterios de elegibilidad. La falta de divulgación de información precisa y completa puede afectar la determinación de elegibilidad. Se tomarán medidas adicionales en aquellos casos en que falte información. Los solicitantes perderán su elegibilidad y es posible que se les requiera pagar gastos administrativos y otros costos relacionados con la subvención, si se determina que han sometido información incorrecta o incompleta con el fin de cumplir con los requisitos de elegibilidad. Esto incluye la firma de una Escritura de Gravamen sobre Condiciones Restrictivas.

Cada solicitud será revisada conforme a los siguientes criterios de elegibilidad y determinación de beneficios:

- La propiedad permanece afectada debido al(los) Huracanes Irma y/o María, según lo determinado por una inspección de daños realizada por el Programa, si aplica;
- Daños confirmados a la propiedad debido a los terremotos o a la Tormenta Tropical Isaías, si aplica¹⁵; o es una estructura que no cumple con los códigos y ubica dentro del radio de otras propiedades con daños confirmados a la propiedad debido a los terremotos¹⁶;
- Debe ser una estructura unifamiliar elegible;
- El solicitante debe haber ocupado la propiedad como residencia principal en el momento del desastre aplicable;
- El solicitante debe haber sido el dueño(a) o haber tenido un interés propietario en la estructura impactada por el desastre, en el momento del desastre aplicable y después (incluyendo los métodos alternativos de verificación para viviendas informales). En el caso de la asistencia para medidas de mitigación, el solicitante debe tener un interés propietario en la estructura ubicada cerca de otras propiedades afectadas por los terremotos;
- El solicitante debe cumplir con los requisitos para ser considerado(a) como una persona de ingresos bajos o moderados (por debajo del 80% del ingreso familiar promedio del área) en el momento en que se presentó la solicitud y se revisó inicialmente la elegibilidad. En los casos en los que los ingresos del solicitante o de la unidad familiar aumenten antes de recibir la asistencia, pero después de presentar la solicitud al Programa y de llevar a cabo la revisión inicial de elegibilidad, seguirán considerándose elegibles si sus ingresos están entre el 81 % y el 120 % del Ingreso Familiar Promedio del Área;¹⁷

¹⁵ Este criterio se aplica únicamente a los hogares afectados por la secuencia de terremotos y la Tormenta Tropical Isaías.

¹⁶ Las áreas designadas y los criterios de elegibilidad específicos serán establecidos antes de la implementación de esta iniciativa de mitigación, la cual estará sujeta a la disponibilidad de fondos.

¹⁷ Esta disposición será aplicable de forma prospectiva.

- Duplicación de Beneficios (Consulte la Política de Duplicación de Beneficios¹⁸ y la sección correspondiente de estas Guías);
- Los solicitantes que no cumplen conforme a la disposición Federal conocida como Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones de 1994 (**NFIRA**, por sus siglas en inglés) de la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (**FEMA**, por sus siglas en inglés) no son elegibles para la asistencia del Programa.

8.1 Tipos de residencias

Solo las unidades residenciales unifamiliares ocupadas por sus propietarios y ubicadas en Puerto Rico serán elegibles para el Programa. Las viviendas unifamiliares, según lo define HUD, pueden incluir viviendas de una a cuatro unidades.¹⁹ Las unidades unifamiliares pueden incluir las siguientes, sin limitarse a éstas:

- Casa dúplex;
- Unidades de viviendas prefabricadas o “*manufactured home unit*” (**MHU**, por sus siglas en inglés);
- Estructuras residenciales separadas, independientes, construidas de madera, varillas o de concreto;
- Unidades agregadas²⁰.

¹⁸ Para más información, consulte la Política de Duplicación de Beneficios disponible en inglés y español en <https://recuperacion.pr.gov/en/download/duplication-of-benefits-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-sobre-la-duplicacion-de-beneficios/>.

¹⁹ Documento provisto por HUD en inglés, 4000.1: FHA Single Family Housing Policy Handbook: https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh.

²⁰ El Programa evaluará todos los criterios de elegibilidad basados en la relación de cada solicitud y la unidad de vivienda, según definida por la Oficina del Censo de EE.UU. en su página provista, en inglés, <https://www.census.gov/housing/hvs/definitions.pdf>. Esto incluye el cálculo del ingreso de los ocupantes de la unidad de vivienda para la cual se haya recibido una solicitud.

Dado que los criterios de elegibilidad tanto para el solicitante como para la propiedad, las unidades elegibles en unidades de viviendas adjunta o *attached housing unit structure* (AHUS, por sus siglas en inglés) son aquellas unidades que sostuvieron daños debido a los Huracanes Irma y/o María, Terremotos 2019-2020 y la Tormenta Tropical Isaiás y son propiedad y ocupados como residencia principal por un solicitante elegible del Programa R3. Unidades de vivienda individuales en AHUS, que no cumplen con todos los criterios de elegibilidad, no son elegibles para asistencia bajo el Programa R3, aun cuando la unidad sea propiedad de un solicitante elegible bajo el Programa R3.

Se pueden considerar otros tipos de estructura si la persona solicitante puede demostrar lo siguiente:

- La estructura estaba conectada con los servicios públicos (agua, luz) al momento del desastre. Los servicios deben estar a nombre de la persona solicitante.
- La estructura está fijada en una ubicación permanente. Las estructuras que se encuentren móviles serán investigadas más a fondo.
- La persona solicitante era propietaria del terreno en el que se encontraba la estructura al momento del desastre aplicable.

Los tipos de propiedad que no son elegibles incluyen, entre otros, remolques de viaje, remolques de acampar, casas flotantes, hogares grupales y hogares de ancianos.

El tipo de propiedad se podrá verificar mediante los registros de impuestos, bases de datos mantenidas por el gobierno federal, tales como la Asistencia Individual de FEMA (**FEMA IA**, por sus siglas en inglés) y la Administración de Pequeñas Empresas (**SBA**, por sus siglas en inglés), o mediante una inspección de daños realizada por el Programa.

8.2 Evidencia de titularidad

Conforme al Reglamento Núm. 9473 del 16 de junio de 2023, conocido como el “Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios” (**Reglamento Conjunto**) de la Junta de Planificación, o de conformidad con la versión vigente, toda solicitud relacionada con el desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico, lo cual incluye las obras de construcción realizadas por el Programa R3, debe ser promovida por el (los) dueño(s) de la propiedad con el fin de obtener un permiso de construcción.

Por lo tanto, conforme a la Sección 2.1.9.5 del Reglamento Conjunto sobre legitimación activa (“standing”), la documentación que evidencia la titularidad incluye:

- Escritura Pública
- Certificación Registral
- Declaratoria de Herederos

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

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

Luego de la debida diligencia, el Programa también podrá permitir métodos alternos para documentar la titularidad, incluyendo un proceso de certificación de titularidad. Según sea necesario, el Programa referirá a los solicitantes al Programa de Autorización de Títulos para obtener apoyo en obtener un título de propiedad con validez legal.

8.2.1 Métodos alternos para evidenciar titularidad

Para atender de manera razonable las propiedades que carecen de la evidencia de titularidad descrita anteriormente y para demostrar un interés propietario sobre la propiedad, los solicitantes deben presentar documentación alterna y completar una Certificación de Titularidad que incluya el periodo de tiempo que la persona solicitante haya vivido en la propiedad afectada por el desastre y una explicación de las circunstancias que impiden la verificación ordinaria de su titularidad en la que se certifica que aplica una de las siguientes circunstancias:

- No hay ninguna otra persona natural o jurídica que tenga el derecho de reclamar la titularidad;
- Cualquier otra persona natural o jurídica con derecho a reclamar la titularidad ha acordado participar conjuntamente como co-solicitante en el Programa; o
- Las otras personas naturales o jurídicas con derecho de titularidad sobre la propiedad no se pudieron localizar (después de intentos razonables para contactarlos).

La Certificación de Titularidad debe ir acompañada de documentos alternos que evidencien el interés propietario. Los documentos que se considerarán como evidencia de interés propietario incluyen, sin limitarse a los siguientes documentos:

- Testamento autenticado por el Tribunal o testamento acompañado por Certificación de Vigencia;
- Evidencia de haber heredado²¹;
- Declaratoria de herederos;
- Orden Judicial o Sentencia concediendo la titularidad o algún interés propietario sobre la propiedad;
- Sentencia de divorcio concediendo la titularidad o interés propietario de la propiedad;
- Contrato privado de Compraventa: si la persona solicitante adquirió la propiedad mediante una venta privada por dueño, el contrato deberá confirmarse como satisfecho con documentos complementarios;
- Evidencia de contrato de usufructo;
- Evidencia de contrato de arrendamiento por 99 años;
- Evidencia de “permiso de uso” y/o “permiso de construcción” de acuerdo con las leyes y reglamentos aplicables;
- Certificado de defunción del propietario o certificación de nacimiento (para evidenciar que la persona solicitante es descendiente del propietario).
- Certificado de matrimonio;
- Si el propietario de la vivienda afectada falleció después de la fecha del desastre aplicable²², el (los) heredero(s) puede(n) cumplir con los requisitos de titularidad siempre y cuando, pueda(n) proveer evidencia de su herencia o Declaratoria de Herederos y un Certificado de Defunción del propietario fallecido.²³

²¹ El contrato de usufructo al que se hace referencia en esta sección puede ser concedido por Vivienda. Para más detalles, consulte las Guías del Programa de Autorización de Títulos.

²² La fecha del desastre calificado para las estructuras impactadas por los huracanes Irma y/o María es el 20 de septiembre de 2017. Para las estructuras afectadas por la secuencia de terremotos, la fecha de desastre es el 28 de diciembre de 2019, y para la Tormenta Tropical Isaiás, el 29 de julio de 2020.

²³ Según se menciona, estas son formas de cumplir con los requisitos de titularidad. Sin embargo, el/los herederos/s tendrá/n que cumplir con todos los criterios de elegibilidad para cualificar.

- Correspondencia de FEMA cursada al solicitante que acredite que la persona solicitante solicitó y recibió Asistencia Individual de FEMA por daños a la propiedad;
- Libreta de pagos de la hipoteca u otros documentos de la hipoteca;
- Seguro de propiedad que indique la dirección de la propiedad damnificada;
- Estado de cuenta expedido por el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (**CRIM**); y/o
- Cualquier otra documentación será considerada y revisada caso a caso.

Todos los solicitantes que completen un Certificado de Titularidad para cumplir con el requisito de evidencia de titularidad sobre la propiedad serán referidos al Programa de Autorización de Títulos de Propiedad. Para obtener más información, consulte las Guías del Programa de Autorización de Títulos publicadas en inglés y en español en <https://recuperacion.pr.gov/en/title-clearance/> y [HYPERLINK "https://recuperacion.pr.gov/autorizacion-de-titulos/" https://recuperacion.pr.gov/autorizacion-de-titulos/](https://recuperacion.pr.gov/autorizacion-de-titulos/).

8.3 Evidencia de residencia principal

En el momento del desastre aplicable la residencia afectada debe haber estado ocupada por el(la) dueño(a) solicitante (o por la persona que reclama titularidad) y ser su residencia principal. La residencia principal se define como la propiedad que ocupa el(la) solicitante durante la mayor parte del año natural. Las segundas residencias, residencias de vacaciones y propiedades de alquiler de temporada no son elegibles para asistencia. Los(as) solicitantes que se mudaron a la propiedad afectada **después** del desastre aplicable no son elegibles para recibir asistencia bajo este Programa.

En la medida que sea posible, Vivienda validará la residencia principal a través de la verificación electrónica utilizando registros mantenidos a nivel local o federal, como las bases de datos de préstamos para el hogar de desastres de FEMA IA o SBA.

La documentación que se utilizará para verificar la residencia principal incluye la siguiente, sin limitarse a ésta:

- Las facturas de servicios públicos (agua o luz) dirigidas al solicitante con la dirección de la propiedad afectada y que demuestre que los servicios se

prestaron durante el mes anterior o el mes del desastre (debe indicar el uso de los servicios públicos del hogar antes y durante el período de tiempo del desastre aplicable;

- Planilla de contribución sobre ingresos de impuestos federales para el año del desastre aplicable, debe indicar la dirección de la propiedad afectada;
- Planilla de contribución sobre ingresos de impuestos estatales para el año del desastre aplicable, debe indicar la dirección de la propiedad afectada;
- Carta de adjudicación de FEMA IA para validar la dirección de la propiedad afectada;
- Carta de adjudicación de préstamos para desastres de SBA para la propiedad afectada;
- Licencia de conducir o tarjeta de identificación emitida por el estado que indique la dirección de la propiedad afectada, emitida antes de la fecha del desastre aplicable y con fecha de expiración después del desastre;
- Certificación emitida al solicitante que indique que el servicio público (agua o luz) estuvo activo en la dirección de la propiedad afectada durante el mes anterior o en el mes del desastre aplicable;
- Factura de tarjeta de crédito o estado bancario enviado al solicitante a la dirección de la propiedad afectada en el mes anterior o en el mes del desastre aplicable;
- Documentación de seguro que indique la residencia principal, como el endoso al propietario de la vivienda;
- Documentos del patrono, incluyendo talonarios de salarios y documentos de empleo similares (deben indicar la fecha durante el período anterior al desastre aplicable);
- Exención para una vivienda familiar verificada a través de registros de impuestos a la propiedad²⁴ (si aplica);
- Otra documentación se revisará y analizará caso a caso.

Los documentos provistos para demostrar la residencia principal deben incluir el nombre del solicitante o co-solicitante, la fecha correspondiente que demuestre la

²⁴ Ver Ley Núm. 195-2011, según enmendada, conocida como Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar, 31 LPRA sec. 1858 *et seq.*

residencia en el momento del desastre aplicable y la dirección de la propiedad afectada. Sin embargo, ninguna de las formas de documentación enumeradas anteriormente, por sí misma, necesariamente valida que es la residencia principal. El Programa revisará y evaluará en conjunto toda la documentación provista por la persona solicitante y determinará si es la residencia principal basándose en dicha documentación. Todas las personas solicitantes al Programa son responsables de proveer la documentación requerida que demuestre que era su residencia principal al momento del desastre.

Circunstancias especiales relacionadas con la residencia principal y la titularidad:

- Las propiedades mantenidas en un fideicomiso para el beneficio de personas naturales pueden ser elegibles para asistencia si al menos uno de los ocupantes en el momento del desastre aplicable era un beneficiario actual del fideicomiso. Si la propiedad no era la residencia principal de los beneficiarios actuales o los fideicomisarios, los(as) solicitantes no son elegibles para recibir asistencia. Los poderes del fideicomisario deben incluir la capacidad de decidir sobre la propiedad afectada. Si los poderes del fideicomisario no incluyen la capacidad de decidir sobre la propiedad afectada, todos los beneficiarios con un interés en la propiedad afectada deben firmar los documentos de cierre junto con el fideicomisario.
- Los(as) solicitantes y/o propietarios de viviendas que estaban en el ejército de los Estados Unidos y destacados(as) fuera de Puerto Rico en el momento del desastre aplicable pueden ser elegibles para el Programa.
- Los solicitantes y/o propietarios de viviendas que se encontraban temporariamente en un hogar para ancianos, vivienda asistida u otra facilidad médica en el momento del desastre aplicable pueden ser elegibles para el Programa.
- Los solicitantes y/o propietarios de viviendas que fueron encarcelados y/o que eran confinados en el momento del desastre aplicable pueden ser elegibles para el Programa.
- Si el(la) propietario(a) o el(la) ocupante en el momento del desastre aplicable falleció después de la tormenta, la persona solicitante (heredero(a)) puede ser

elegible para el Programa si se proporciona evidencia de que el(la) propietario(a) fallecido(a) y la persona solicitante que es heredero(a) utilizaron la casa como su residencia principal al momento del desastre aplicable.

- En los casos en los que el(la) solicitante fallece luego de una determinación de elegibilidad, pero previo a la firma del acuerdo de subvención, el(la) solicitante/heredero(a) pueden participar en el Programa si han sido designados como cosolicitantes en la solicitud al Programa o como miembros de la unidad familiar, confirmar que la propiedad afectada por el desastre aplicable **fue su residencia principal durante el desastre** y continuará sirviendo como su residencia principal. Caso a caso, el Programa puede llevar a cabo una revisión de elegibilidad para corroborar que el/los heredero/s del solicitante cumplen los requisitos de elegibilidad, incluyendo pero sin limitarse a demostrar el interés en la propiedad y confirmar que no se requiere verificación de ingresos para reflejar los cambios en el tamaño del hogar y los ingresos.
- En los casos en los que el solicitante fallece luego de firmar el acuerdo de subvención, Vivienda determinará los pasos a seguir de acuerdo con las circunstancias individuales del caso.

8.4 Evidencia de daños

Los solicitantes deben demostrar que el daño o la destrucción de la propiedad fue el resultado directo del desastre aplicable.²⁵ Cuando sea posible, el Programa verificará por medios electrónicos los datos obtenidos por terceros sobre los daños causados por el desastre aplicable. El daño causado por el desastre puede ser documentado a través de los siguientes métodos:

- Carta de reclamación a FEMA;
- Documentación de préstamo SBA;
- Cartas de adjudicación de los seguros;

²⁵ Las actividades de mitigación no están vinculadas a un desastre específico.

- Liquidación de seguros y/o pruebas de casos judiciales;
- Si la documentación mencionada anteriormente no estuviera disponible, se puede usar un informe de inspección (con fotos y una evaluación por escrito de los daños) de una evaluación de daños realizada por un tasador de daños del Programa que certifique que el daño ocurrió debido al desastre.

Si FEMA le negó asistencia a un solicitante, la asistencia a través del Programa CDBG-DR aún puede estar disponible. El Programa no les negará asistencia a los(las) solicitantes basándose únicamente en que FEMA les negó la asistencia.

8.5 Verificación de ingresos y tamaño del hogar

Todas las personas solicitantes deben cumplir con los límites LMI, que se ajustan según el tamaño de la familia. El ingreso bruto anual total del hogar, para todos los miembros del hogar, no debe exceder los límites de ingresos del ochenta por ciento (80%), según lo definen los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico. Estos límites de ingresos, enmendados anualmente por HUD, se aplican a todos los municipios de Puerto Rico.²⁶

8.5.1 Tamaño del hogar

Un hogar se define como todas las personas que ocupan la misma unidad, independientemente del estatus familiar o la relación entre ellos. Los integrantes del hogar incluyen a todas las personas, incluyendo niños menores de edad y adultos, cuya residencia principal es la propiedad afectada por el desastre o que al momento del desastre su residencia principal era la propiedad afectada.

8.5.2 Cálculo del ingreso familiar

El ingreso familiar se calculará basado en los ingresos brutos ajustados, según definidos para propósitos de informar, conforme al Formulario 1040 del Servicio de Impuestos Internos (**IRS**, por sus siglas en inglés), para fines de impuestos anuales

²⁶ Los límites de ingresos ajustados de HUD son revisados anualmente. Véase <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>.

individuales federales.²⁷ Al determinar el número de miembros del hogar y el ingreso anual del hogar, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Los menores de edad (o nonatos) se consideran como integrantes del hogar. Los ingresos devengados por los menores de edad no se consideran como parte del ingreso total anual del hogar.
- Los menores de edad que están sujetos a acuerdos de custodia compartida se pueden contar como integrantes del hogar si el menor de edad vive en la residencia al menos el 50% del tiempo.
- Los integrantes de una familia que estuvieran temporariamente ausentes se consideran integrantes del hogar y sus ingresos se incluirán en el cálculo del ingreso del hogar, independientemente de cuánto contribuye.
- No se consideran integrantes del hogar a los asistentes de cuido personal, que no son familiares, que viven en la casa y que son pagados por la familia o por medio de un programa de servicio social. El ingreso de los asistentes de cuido personal que viven en la casa no se considera en el cálculo del ingreso del hogar. Los familiares no se consideran como asistentes.
- Los integrantes de la familia que se encuentran permanentemente ausentes, como un cónyuge que reside permanentemente en un hogar de ancianos, pueden ser considerados integrantes del hogar, a discreción del jefe de familia que es solicitante del Programa. Si el jefe de familia opta por incluir a un integrante de la familia permanentemente ausente en el hogar, los ingresos del integrante de la familia permanentemente ausente se contabilizarán en el cálculo del ingreso anual de la familia. Si el jefe de familia decide no incluir al integrante de la familia permanentemente ausente como parte de la familia, el ingreso del integrante de la familia permanentemente ausente no se considerará en el cálculo del ingreso anual de la familia.

²⁷ Véase <https://www.irs.gov/e-file-providers/definition-of-adjusted-gross-income>.

8.5.3 Verificación de ingresos: Documentación requerida

Las personas solicitantes deben proporcionar la documentación de ingresos para todos los miembros del hogar que tengan dieciocho (18) años o más al momento de la solicitud al Programa. Los tipos de ingresos y la documentación asociada requerida para la verificación de ingresos pueden incluir lo siguiente, sin limitarse a estos:

- Salarios: Tres (3) talonarios de pago recientes en los últimos **tres (3) meses**, formularios W-2;
- Retiro/Seguro Social:
 - Tres (3) estados de cuenta bancarios mensuales (beneficios del seguro social y pensión solamente),
 - Carta actual de beneficios del Seguro Social (incluyendo los beneficios pagados a menores),
 - Carta de beneficios de pensión/jubilación actual (si aplica) o formulario del año anterior 1099,
 - Carta de pago sobre anualidad actual (si aplica) o formulario del año anterior 1099;
- Ingresos por cuenta propia:
 - La declaración de impuestos más reciente (1040 o 1040A); y/o
 - Estado de ganancias y pérdidas del año en curso;
- Ingresos por alquiler: contratos de arrendamiento actuales;
- Beneficios de desempleo: Carta de beneficios actual con el monto bruto de los beneficios;
- Pensión alimentaria ordenada por el tribunal/pensión conyugal: copia de la orden judicial;
- Evidencia de ingresos por intereses y/o dividendos (incluyendo las cantidades recibidas por, o en nombre de menores de edad);
- Sin ingresos: Los integrantes adultos del hogar que no reciben ingresos deberán presentar una certificación de ingresos no devengados. Estos integrantes del hogar típicamente incluyen aquellos que están desempleados.

La documentación para otros tipos de ingresos menos comunes será evaluada por el Programa basado en el tipo de ingreso informado.

8.6 Cubierta de seguro

El Programa apoyará la reparación y reconstrucción de viviendas que no están ubicadas en una llanura aluvial de 100 años. Sin embargo, de acuerdo con el Registro Federal Vol. 83, Núm. 28 (9 de febrero de 2018), 83 FR 5844, y Registro Federal Vol. 87, Núm. 23 (3 de febrero de 2022), 87 FR 6364, el Programa puede proporcionar asistencia para la reparación o reconstrucción de una vivienda ubicada en una llanura aluvial si: (a) la persona solicitante tenía un seguro contra inundaciones en el momento del desastre, y aún tiene necesidades de recuperación insatisfechas; o (b) el hogar devenga menos que el mayor entre el ciento veinte por ciento (120%) del Ingreso Medio del Área (**AMI**, por sus siglas en inglés) o la media nacional y tiene necesidades de recuperación insatisfechas. Cuando cualquier hogar que está siendo reparado o reconstruido con asistencia federal por desastre y se encuentra en un Área de Riesgo de Inundación Especial (**SFHA**, por sus siglas en inglés), también conocida como llanura aluvial de 100 años, entonces se requiere un seguro contra inundaciones. Consulte la sección de Seguro contra Inundaciones de este documento y los Requisitos de Seguro contra Inundaciones que se encuentran en las Guías Intersectoriales. Las Guías Intersectoriales y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/>.

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

Las personas solicitantes que no cumplan con los requisitos de acuerdo con NFIRA no serán elegibles para recibir asistencia del Programa. Una persona solicitante no cumple con los requisitos de FEMA si no pudo obtener y mantener un seguro contra inundaciones después de recibir fondos federales para un desastre anterior. La elegibilidad se verifica al revisar los códigos de FEMA IA en el conjunto con datos federales para el evento. Todos los registros que se consideren inelegibles con el código "NCOMP- Non-compliant with Flood Insurance Requirement" o "NPND – NFIRA

– NonCompliance”, son solicitantes que no cumplen con los requisitos de FEMA y, por lo tanto, son inelegibles para recibir asistencia bajo el Programa. La base de datos de FEMA IA para el desastre aplicable se analizará para identificar a los hogares con códigos de inelegibilidad para garantizar que no se atiendan a los solicitantes inelegibles.

8.7 Determinación preliminar de elegibilidad

Todas las solicitudes se revisarán exhaustivamente durante el proceso de admisión y elegibilidad para garantizar que los solicitantes sean elegibles para el Programa antes de recibir asistencia. Las determinaciones de elegibilidad se realizarán en las solicitudes de asistencia de vivienda, según la documentación presentada y la verificación de la información por parte de terceros, incluyendo las bases de datos federales. Estas decisiones se tomarán basadas en los estatutos aplicables, códigos de regulación federal, códigos y ordenanzas estatales y locales aplicables, guías locales y del Programa.

Los solicitantes que se consideren elegibles recibirán una Notificación de Determinación Preliminar de Elegibilidad. La notificación tiene el propósito de informarle a la persona solicitante que cumple con los requisitos y una descripción de los próximos pasos a seguir requeridos.

Si en algún momento durante el proceso de determinación de elegibilidad o a lo largo de cualquier otra fase del proceso del Programa R3, se determina que el solicitante no es elegible para el Programa, se le notificará a través de una Notificación de Determinación de Inelegibilidad. El aviso de inelegibilidad notificará al solicitante el motivo de la inelegibilidad y describirá el proceso para impugnar la decisión mediante una Solicitud de Reconsideración del Programa; una Solicitud de Revisión Administrativa, y/o una Revisión Judicial. Ver la sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de este documento.

9 Duplicación de Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés)

La Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastre y Asistencia por emergencia (**Ley Stafford**), según enmendada, 42 U.S.C. §5121 *et seq.*, prohíbe a cualquier persona, empresa comercial u otra entidad que reciba fondos federales para cualquier parte

de la pérdida por la cual haya recibido asistencia financiera bajo cualquier otro programa, de seguros privados, asistencia caritativa o cualquier otra fuente. Como tal, Vivienda debe considerar la ayuda de recuperación en caso de desastre recibida por las personas solicitantes del Programa de parte de cualquier otra fuente federal, estatal, local u otra, y así determinar si alguna asistencia es duplicada. Cualquier asistencia que se determine que es duplicada debe deducirse del cálculo realizado por el Programa de la necesidad total de la persona solicitante antes de otorgar asistencia.

Para poder recibir fondos CDBG-DR bajo el Programa y como parte del proceso de solicitud, todos los Solicitantes deben confirmar y garantizar que se harán esfuerzos para evitar una DOB. Vivienda es consciente de que algunas estructuras financiadas a través de este Programa también podrían recibir otros tipos de financiamiento federal.

Los controles del Programa para evitar la DOB incluyen, pero no se limitan a:

- Certificación de que los Solicitantes notificarán a Vivienda sobre todas las posibles DOB como parte de la información presentada en sus solicitudes;
- Verificación de DOB específicas a través de diversas fuentes disponibles, como FEMA, la Administración Federal de Pequeños Negocios (SBA), aseguradoras y cualquier otra fuente de financiamiento; y
- Exigir a los Solicitantes que autoricen a Vivienda a contactar en su nombre a todas las fuentes de financiamiento potencialmente duplicativas para verificar todos los recursos financieros recibidos y/o aprobados;

Las directrices aplicables sobre la DOB se incluyen en el Registro Federal Vol. 84, Núm. 119 (20 de junio de 2019), 84 FR 28836, el cual actualiza las directrices sobre la DOB emitidas en el Registro Federal Vol. 76, Núm. 221 (16 de noviembre de 2011), 76 FR 71060, para subvenciones CDBG-DR recibidas en respuesta a desastres declarados entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2021. Por consiguiente, la política de duplicación de beneficios descrita en estas Guías sigue las directrices actualizadas en 84 FR 28836.

No toda la asistencia recibida por una persona solicitante se considera DOB para la reparación, reconstrucción o reubicación de viviendas. Por lo tanto, hay tipos de asistencia que no constituirán DOB para la reparación, reconstrucción de viviendas o para la reubicación. El Programa permitirá reducciones en la duplicidad de los totales de beneficios si la persona solicitante puede evidenciar que el uso o control de los fondos cumple con ciertos criterios. De acuerdo con el Registro Federal 84 FR 28836, Vivienda puede excluir para propósitos de DOB la asistencia que: (1) Se proporcionó para un propósito distinto; (2) fue utilizada para un propósito elegible distinto; (3) no está disponible para el solicitante; (4) es un préstamo privado no garantizado por la SBA; o (5) sea cualquier otro activo o línea de crédito disponible para el solicitante. Cada una de estas categorías se describe con más detalle a continuación. Por ejemplo, la asistencia que el solicitante reciba de “Tu Hogar Renace” (FEMA STEP, por sus siglas en inglés) es asistencia para reparaciones temporeras. La asistencia utilizada para otros gastos de rehabilitación bajo “Tu Hogar Renace”, que constituyan un propósito distinto, puede ser excluida. El Programa R3 está autorizado a completar el trabajo necesario para culminar la rehabilitación o reconstrucción permanente del hogar, aún si el hogar recibió asistencia de “Tu Hogar Renace”.

Cualquier asistencia que se determine que es duplicada debe deducirse del cálculo de la adjudicación total del solicitante antes de otorgarle la asistencia. El Programa reducirá la adjudicación del solicitante a través de un alcance de trabajo reducido (adjudicación) para artículos no esenciales asociados con la reparación, reconstrucción o reubicación, tales como los aparatos que el(la) solicitante puede financiar por su cuenta.

Como excepción, el Programa R3 podrá permitir que los solicitantes autocertifiquen gastos relacionados con el desastre incurridos después del desastre aplicable hasta un monto de \$500, entendiendo que los recibos frecuentemente no están disponibles o se extravían luego de múltiples desastres. Estos gastos normalmente están relacionados con mejoras temporeras menores e inmediatas a la estructura para permitir su ocupación continua, las cuales posteriormente son reemplazadas, así como con la compra de suministros de limpieza y saneamiento. Esta disposición limitada de autocertificación aplica únicamente a gastos menores desembolsados por el solicitante y no reemplaza ni modifica los requisitos del análisis del Programa.

En escenarios de múltiples desastres en los que la recuperación de un solicitante de un desastre previo no haya sido completada antes de un desastre subsiguiente y la documentación no esté disponible debido a circunstancias fuera del control del solicitante, el Programa podrá aceptar una Autocertificación de DOB para Múltiples Desastres por separado como un método alternativo de evidencia. Esta autocertificación para múltiples desastres se utilizará exclusivamente para respaldar el análisis de DOB, de conformidad con la política aplicable y los requisitos federales. El uso de dicha certificación no elimina el requisito de identificar, evaluar y contabilizar toda la asistencia recibida para el mismo propósito de recuperación o mitigación, ni sustituye la determinación individualizada de DOB requerida.

Los(las) solicitantes con exceso de DOB serán notificados a través de una Notificación de los Resultados del Análisis de Duplicación de Beneficios. Los(las) solicitantes deben devolver el DOB en exceso dentro de los **treinta (30) días** posteriores a la fecha de envío de la notificación y proporcionarle al Programa un cheque de gerente por la cantidad total del DOB en exceso. Los(las) solicitantes que no puedan devolver el DOB en exceso dentro de esos **treinta (30) días** no serán elegibles para recibir asistencia bajo el Programa.

Los(las) solicitantes considerados(as) inelegibles por no resolver el DOB en exceso recibirán por correo una Determinación de Inelegibilidad. La Determinación de Inelegibilidad le notificará el motivo de inelegibilidad y describirá el proceso para solicitar reconsideración de la decisión. Ver la sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de este documento.

Para obtener más información, refiérase a la Política sobre Duplicación de Beneficios de CDBG-DR/MIT, la cual está disponible en inglés y en español en: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/duplication-of-benefits-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-sobre-la-duplicacion-de-beneficios/>.

10 Tasaciones

Según sea necesario, se realizará una tasación de la propiedad afectada para determinar el valor actual de la propiedad en el mercado. Los tasadores deben estar

debidamente autorizados y cualificados para realizar tasaciones de propiedades inmobiliarias en Puerto Rico. El Programa se pondrá en contacto con la persona solicitante para calendarizar la tasación.

Al completar la tasación, el tasador debe preparar un informe de tasación que incluya:

- Una descripción detallada de la propiedad valorada;
- Datos generales del mercado y propiedades comparables;
- Valoración separada por estructura y terreno;
- Información de apoyo para las conclusiones de valoración; y
- Certificación de la tasación, con la firma del tasador.

La tasación, junto con la evaluación de daños, y la ubicación de la propiedad se utilizarán para determinar si se le ofrecerá asistencia de reparación o reubicación a una persona solicitante elegible. Vea la sección de **Tipos de Adjudicación del Programa** de este documento.

11 Evaluación de daños

Se realizará una evaluación de daños a cada propiedad asociada con una solicitud que se determine que es preliminarmente elegible. La evaluación de daños será realizada por Asesores de Daños cualificados del Programa. Los asesores de daños serán profesionales de la construcción con experiencia. De conformidad con la Ley Número 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 20 LPRA § 711 *et seq.*, conocida como la “Ley de la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos, Agrimensores y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico”, las evaluaciones de daños deberán ser certificadas por un ingeniero o arquitecto con licencia en Puerto Rico.

La evaluación de daños, además de documentar los daños reales sostenidos por la vivienda, también servirá para establecer el alcance del trabajo que se incluirá en la adjudicación al(la) solicitante.

Los evaluadores de daños coordinarán la fecha y la hora de la inspección del lugar para realizar la evaluación de daños de la propiedad con el solicitante. Durante la inspección del lugar, el evaluador de daños y el solicitante o su representante autorizado, estarán presentes y se deberán determinar y documentar las condiciones

existentes del lugar de la vivienda, los elementos / componentes exteriores e interiores.

Los elementos del lugar y las condiciones que se evaluarán incluyen, entre otros:

- Restricciones del lugar;
- Accesibilidad del lugar;
- Sistemas de drenaje;
- Mejoras al lugar tales como siembras, cercas, iluminación, áreas pavimentadas, escaleras y muros de contención, entre otros;
- Dependencias, patios y canchas.

Los elementos externos y las condiciones que deben evaluarse incluyen, entre otros:

- Muros y pilares de cimentación;
- Elementos de la pared exterior, tales como: elementos de madera, revestimiento, tejas, estucado, ladrillo o enchapado de piedra,
- Aislamiento exterior y sistemas de acabado, entre otros; ventanas y puertas; impermeabilizadores; toldos; terrazas, y balcones; barandillas exteriores y escaleras;
- Techo resistente a la intemperie y cubiertas de tejados, que incluyen: tejas de asfalto, tejas de madera, techos de metal, tejas de cemento, techos contruados, membranas de una sola capa y techo enrollable, entre otros;
- Tragaluces, canales y bajantes;
- Parapetos y cumbreras;
- Protección de iluminación;
- Entradas de servicio eléctrico que incluye: cables aéreos, contador eléctrico y conexiones, entre otros;
- Entrada de agua que incluye: válvula de acera, servicio principal de la casa, llave de paso principal y contador de agua, entre otros; y tanques sépticos (pozo muro).

Los elementos y condiciones interiores que se evaluarán incluyen, entre otros:

- Sótanos y semisótanos;
- Infestación por hongos e insectos;

- Aislamiento térmico;
- Estructura, electricidad, plomería y climatización.;
- Paredes y plafones;
- Pisos;
- Puertas interiores;
- Ventanas;
- Armarios;
- Molduras y terminaciones;
- Toma corriente e iluminación
- Fuentes de climatización;
- Tragaluces;
- Plomería;
- Espacios para bañera y ducha;
- Lozas de cerámica;
- Topes y gabinetes;
- Servicio eléctrico;
- Espacios de almacenaje;
- Pasillos y escaleras;
- Detectores de humo;
- Lavanderías;
- Bragueros de techo y viguetas;
- Panel de control principal;
- Circuitos derivados;
- Tubería de distribución de agua;
- Equipos tales como calentadores de agua, componentes de plomería, pozos de agua, bombas, componentes de suministro de gas y unidades de aire acondicionado y sus componentes, entre otros.

Al finalizar la inspección del lugar, el asesor de daños preparará un informe exhaustivo de los daños y las condiciones observadas. El informe deberá exponer lo siguiente:

- El costo total detallado que se ha estimado para las reparaciones requeridas para llevar a la casa a sus condiciones previas al desastre de conformidad con los códigos, especificaciones y las normas aplicables.

- Una cuantificación del valor de los trabajos de reparación ya implementados por la persona solicitante utilizando otras fuentes de fondos como asistencia de FEMA IA, asistencia de la SBA, e ingresos de seguros, etc.
- Evidencia de los daños observados durante la inspección del lugar.
- Cualquier condición extraordinaria identificada durante la inspección del lugar (ingeniería o de otro tipo) que no permita que el Programa repare efectivamente la vivienda y, por lo tanto, puede resultar en la reconstrucción o la reubicación. Los ejemplos de tales condiciones pueden incluir, entre otros: la falla (más allá de la reparación) de elementos estructurales críticos, el potencial de deslizamientos de tierra, el potencial de inundación de la vivienda y cualquier otra condición peligrosa de la estructura o su lugar que puede representar un peligro para las vidas de los habitantes;
- Un curso de acción recomendado que debe realizar el Programa (por ejemplo, reparar, reconstruir o reubicar).
- Cualquier otra información pertinente documentada u observada durante la inspección del lugar.

La asistencia se les brindará a los(las) solicitantes según el cálculo del costo del Programa para reparar la vivienda. Debido a las limitaciones de los fondos disponibles para la recuperación, el Programa evaluará el costo de las reparaciones de las personas solicitantes en un estándar de materiales de grado económico, señalado como "Grado Estándar". Por lo tanto, es posible que la evaluación del Programa del valor de las reparaciones o la reconstrucción se diferencie de otras evaluaciones que pueda tener una persona solicitante, ya sea de SBA, NFIP, un contratista privado de construcción de viviendas u otra entidad externa. El Programa se basará únicamente en su evaluación del costo de las reparaciones. La lista de precios se compone de precios de Xactimate® y líneas de artículos de trabajo adicionales que Vivienda puede actualizar periódicamente.

11.1 Trabajo realizado en el lugar

En el momento de la evaluación de los daños, a veces se descubre que los titulares han comenzado a reparar o reconstruir sus hogares. Durante esta evaluación, el Inspector de Daños elabora y documenta un estimado del trabajo realizado en el

lugar (**WIP**, por sus siglas en inglés) para utilizarlo en el análisis de DOB. Este análisis compara toda la asistencia (federal y no federal) recibida para el mismo propósito que los fondos CDBG-DR versus el valor del trabajo realizado en el lugar, y garantiza un cálculo certero del porcentaje de mejora sustancial.²⁸

La cantidad de trabajo realizado en un lugar particular varía ampliamente desde reparaciones menores completadas en el hogar, tales como el remplazo de puertas y ventanas, hasta instancias en que los(las) solicitantes han demolido por completo la propiedad afectada por el desastre e iniciado la reconstrucción (*Applicant Initiated Reconstruction*, **AIR**, por sus siglas en inglés) de su nuevo hogar.

El WIP que sea inferior a aquél iniciado por la persona solicitante será considerado durante la evaluación de daños y el desarrollo del alcance de la construcción subvencionada por el Programa. Los trabajos menores en un lugar particular que no cumplen los estándares del programa podrían reemplazarse por el Programa. Por su parte, aquel trabajo iniciado por el(la) solicitante es un subconjunto de todo el trabajo en un lugar y se discute en detalle en las siguientes secciones. El trabajo en un lugar particular no se utiliza para proyectar el valor al completar las labores ni para capturar el valor del trabajo pendiente de completar en un proyecto de construcción.

11.2 Reconstrucción iniciada por un solicitante

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

11.2.1 Construcción formal

La construcción formal es aquella construcción que cumple con los procesos de permisos e inspección requeridos según las entidades y agencias de construcción gubernamentales. Puede establecerse que el trabajo que se lleva a cabo cumple con los requisitos de construcción bajo los códigos federales, estatales, y locales

²⁸ Según resumido bajo la sección de Duplicidad de Beneficios en estas guías, bienes personales o las líneas de crédito no serán considerados como duplicidad de beneficios.

aplicables. La documentación adecuada incluye, pero no se limita a los planos aprobados según la oficina de permisos local, también los correspondientes permisos de construcción con las debidas inspecciones de labores.

El Programa puede completar la reconstrucción inconclusa iniciada por el(la) solicitante que se realizó utilizando métodos de construcción formales. Todo trabajo iniciado por el(la) solicitante que haya sido construido formalmente y cuyo costo estimado para finalizar la construcción sea menor de \$60,000 podrá completarse en el lugar. Las viviendas construidas formalmente y cuyo costo estimado para finalizar la construcción sean mayor de \$60,000 se evaluarán caso por caso para determinar su razonabilidad de costo, efectividad de costo y factibilidad de la construcción. El Programa podría financiar una construcción hasta el límite de adjudicación de reconstrucción (según la composición del hogar), si la evaluación demuestra que completar el AIR será costo-razonable, costo-efectiva y factible. Si el AIR no se puede completar, el Programa seguirá sus políticas de reconstrucción y reubicación.

11.2.2 Construcción Informal

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

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

En el caso de los(las) solicitantes elegibles que iniciaron trabajos de manera informal, el Programa seguirá sus políticas de reconstrucción y reubicación.

12 Cambio de circunstancia y daños exacerbados

En la medida en que los daños que resulten del desastre aplicable _ sean exacerbados por circunstancias fuera del control del (de la) solicitante antes de que la reparación o de la reconstrucción de la propiedad afectada por el desastre sea completada, según el Registro Federal, 84 FR 28836, el Programa R3 podrá financiar la reparación o la reconstrucción de la propiedad afectada.²⁹

La recuperación a largo plazo de un desastre natural es un proceso, pero los daños del (de la) solicitante se calculan de tiempo en tiempo. Como resultado, un cambio subsiguiente en las circunstancias del (de la) solicitante puede afectar las necesidades no satisfechas (daños) que él(ella) pueda tener. Ejemplos de algunas circunstancias fuera del control del (de la) solicitante incluyen, pero no se limitan a: desastres subsiguientes, vandalismo, o fuego.³⁰

Por ejemplo, si la propiedad de un(a) solicitante fue afectada por el(los) huracán(es), un terremoto subsiguiente o cualquier otro desastre natural que exacerbe los daños originales antes que las reparaciones causadas por el(los) huracán(es) pudieran ser

²⁹ Véase 84 FR 28836 en inglés <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2019-06-20/pdf/2019-13147.pdf>

³⁰ Véase la sección IV.E. Reevaluar la necesidad insatisfecha cuando sea necesario del 84 FR 28836.

[...].

En consecuencia, un cambio posterior en las circunstancias de un solicitante puede afectar su necesidad insatisfecha restante; es decir, la necesidad que no satisficieron la CDBG-DR ni otras fuentes de asistencia. A menudo, la necesidad insatisfecha no se hace aparente hasta después de que se proporcionó la asistencia de la CDBG-DR. Algunos ejemplos son: un desastre posterior que cause más daños a una vivienda o negocio parcialmente rehabilitado, un aumento en el costo de los materiales de construcción, vandalismo, un fraude cometido por los contratistas o el robo de materiales. La necesidad insatisfecha también puede cambiar si otros recursos se vuelven disponibles para pagar los costos de la actividad (como los de la FEMA o los del Cuerpo de Ingenieros del Ejército) y reducen la necesidad de recurrir a la CDBG-DR.

En la medida en que una necesidad original de recuperación después de un desastre no se haya satisfecho del todo o se haya agravado debido a factores fuera del control del solicitante, el adjudicatario puede proporcionar fondos de la CDBG-DR adicionales para satisfacer la ahora mayor necesidad insatisfecha. Los adjudicatarios deben ser capaces de identificar y documentar la necesidad insatisfecha adicional, por ejemplo, llevando a cabo una inspección profesional para verificar la estimación actualizada de los costos para rehabilitar o reconstruir la propiedad dañada.

[...].

completadas, el Programa R3 podría completar la rehabilitación o reconstrucción y atender las necesidades existentes no satisfechas.

Sin embargo, el Programa R3 no puede proveer ayuda para actividades de recuperación ante desastres que: (1) atienden necesidades que surgen de otro desastre que no sean el(los) huracán(es) Irma y/o María, los terremotos del 2019-2020, o la Tormenta Tropical Isaías; o (2) atender una necesidad que ha sido satisfecha en su totalidad. Por ejemplo, si una propiedad no fue afectada por el(los) huracán(es) Irma y/o María, los Terremotos 2019-2020 o la Tormenta Tropical Isaías, pero más adelante sufre daños por un terremoto o un desastre natural subsiguiente, el Programa R3 no puede proveer ayuda para reparar o reconstruir la propiedad.

Según establecen los criterios de elegibilidad del Programa R3, todos(as) los(las) solicitante(s) del Programa R3 deben haber sufrido daños debido a el(los) huracán(es) Irma y/o María, los Terremotos 2019-2020 o la Tormenta Tropical Isaías para recibir ayuda de recuperación ante desastres. Si los daños exacerbados imposibilitan la determinación de los daños del desastre aplicable mediante una inspección de daños, el Programa podría utilizar documentación de terceros o conjunto de datos, según se resume bajo la sección de Evidencia de Daños de estas Guías. Antes de atender reparaciones exacerbadas o necesidades de reconstrucción, el Programa R3 deberá analizar otras ayudas disponibles a la (al) solicitante para asegurar se evite la duplicidad de beneficios, según se describe en la sección de Duplicación de Beneficios de estas guías.

13 Revisión ambiental

Una revisión ambiental es el proceso de revisión de un proyecto y sus posibles impactos ambientales para determinar si cumple con los estándares ambientales federales, estatales y locales. Cada proyecto realizado con fondos federales, y todas las actividades asociadas con dicho proyecto, están sujetas a las disposiciones de la Ley Nacional de Política Ambiental de 1969 (**NEPA**, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. § 4321 *et seq.*, así como a las regulaciones para la de revisión ambiental de HUD, en 24 C.F.R. Parte 58, sobre procedimientos de revisión ambiental para entidades que asumen las responsabilidades ambientales de HUD. Por lo tanto, se requiere un proceso de revisión ambiental para garantizar que ninguna de las actividades que se

propone llevar a cabo con los fondos que se otorguen en virtud del Programa afecte de forma negativa el medio ambiente circundante, y que la propiedad en sí no provoque un efecto ambiental o de salud adverso en los usuarios finales.

Específicamente, 24 C.F.R. § 58.22 prohíbe el que se comprometan o gasten fondos, ya sean federales o no, en cualquier actividad que pueda tener un impacto ambiental adverso o que pueda limitar la elección de opciones razonables antes de completar una revisión ambiental. Se tiene que obtener autorización ambiental para cada proyecto antes de que se comprometan fondos, sean federales o no. Una violación de este requisito puede poner en peligro los fondos federales para el Programa, y rechazar todos los costos en los que se incurrió antes de que se complete la revisión ambiental.

Las leyes y reglamentos que contienen las disposiciones ambientales con las que debe cumplir el Programa incluyen, entre otros:

- Preservación histórica (36 C.F.R. Parte 800);
- Manejo de llanura de inundación y protección de humedales (24 C.F.R. Parte 55, Orden Ejecutiva 11988 y Orden Ejecutiva 11990);
- Secciones 307 (c) y (d) de la Ley Federal de Manejo de la Zona Costanera de 1972 (**CZMA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, (16 U.S.C. §1456);
- Acuíferos de Fuente Única (40 C.F.R. Parte 149);
- Ley de Especies en Peligro de Extinción de 1973, según enmendada (16 U.S.C. §1534 et seq. y 50 C.F.R. Parte 402);
- Sección 7 (b) (c) de la Ley de Ríos Silvestres y Escénicos de 1968 (**WSRA** por sus siglas en inglés), según enmendada, (16 U.S.C. §1278 - Restricciones a los Proyectos de Recursos Hídricos);
- Disposiciones de calidad de aire, según provistas en Secciones 176 (c) y (d) de la Ley de Aire Limpio, según enmendada, (42 U.S.C. § 7506) y en el Título 40 del Código de Regulaciones Federales (40 C.F.R. Partes 6, 51 y 93);
- Ley de Política para la Protección de Tierras Agrícolas (**FPPA**, por sus siglas en inglés) (7 U.S.C. §4201 et seq., que implementa las y regulaciones de

implementación en 7 C.F.R. Parte 658, de la Ley de Agricultura y Comida de 1981, según enmendada);

- Criterios y Estándares Ambientales (24 C.F.R. §§51.1 – 51.305)
 - Reducción y control del ruido (24 C.F.R. §§ 51.100 – 51.106)
 - Ubicación de proyectos asistidos por HUD cerca de operaciones peligrosas manejo de combustibles convencionales o productos químicos de naturaleza explosiva o inflamable (24 C.F.R. §§ 51.200 – 51.208)
 - Ubicación de proyectos asistidos por HUD en pistas en zonas despejadas en aeropuertos civiles y zonas despejadas y zonas de potencial de accidente en aeródromos militares (24 C.F.R. §§ 51.300 – 51.305)
- Materiales tóxicos/peligrosos (24 C.F.R. § 58.5(i)(2)(i)).

Todas las adjudicaciones del Programa deben tener documentación que certifique su cumplimiento con la NEPA y otros requisitos ambientales. Por lo tanto, todos los proyectos deberán tener un Registro de Revisión Ambiental (**ERR**, por sus siglas en inglés) como lo requiere la NEPA y las leyes relacionadas. El ERR para los proyectos debe establecer (a) la existencia de impactos negativos en un sitio; (b) los medios para mitigar los impactos negativos; (c) alternativas al proyecto (si es necesario), y (d) el rechazo de las actividades propuestas si todas las demás opciones fallan y se convierte en la acción más prudente a tomar. Para obtener más información sobre la Revisión Ambiental, consulte las Guías Intersectoriales. Las Guías Intersectoriales y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/>.

Las revisiones ambientales de este Programa se llevarán a cabo concurrentemente con la evaluación de daños, cuando sea posible y tras la aceptación por parte del solicitante de una Notificación de Pre-adjudicación. Las revisiones ambientales deben completarse antes de determinar la asistencia del Programa que se ofrecerá a una persona solicitante elegible. Con base en cada caso, los costos adicionales pueden incluirse en el alcance del trabajo asociado con la adjudicación de reparación, reconstrucción, o reubicación (por ejemplo, los costos asociados con la reducción de

peligros ambientales, consideraciones especiales para la conservación histórica u otras consideraciones ambientales).

13.1 Nivel de revisión ambiental

Para llevar a cabo el nivel apropiado de revisión ambiental, el Programa deberá determinar la clasificación ambiental del proyecto. El término "proyecto" puede definirse como una actividad o grupo de actividades relacionadas geográficamente, funcionalmente o integralmente, independientemente de la fuente de financiamiento, que realizará el Programa en su totalidad o en parte para lograr un objetivo específico. Las tres (3) clasificaciones ambientales principales para los proyectos y sus descripciones son las siguientes.

13.1.1 Actividades exentas

Estas son actividades que, por su naturaleza, es muy poco probable que tengan algún impacto directo en el medio ambiente. Estas actividades no están sujetas a la mayoría de los requisitos de procedimiento de la evaluación ambiental. Si se determina que un proyecto está exento, el Programa debe documentar por escrito que el proyecto está exento y cumple con las condiciones de exención determinadas en 24 C.F.R. § 58.34. Además de hacer la determinación por escrito de la exención, el Programa también debe determinar si alguno de los requisitos de 24 C.F.R. § 58.6 son aplicables y se deben atender según corresponda.

13.1.2 Actividades categóricamente excluidas

Estas son actividades para las cuales no se requiere una Declaración de Impacto Ambiental o una Evaluación Ambiental y no se encontró un impacto significativo bajo la NEPA. Estas actividades se dividen en aquellas que están y aquellas que no están sujetas a leyes y autoridades relacionadas en 24 C.F.R. § 58.5.

Ejemplos de actividades excluidas categóricamente que no están sujetas a las leyes y autoridades relacionadas en 24 C.F.R. § 58.5 incluye: asistencia de alquiler basada en el inquilino; servicios de apoyo; costos de operación; actividades de desarrollo económico; actividades para ayudar a los compradores de vivienda a comprar unidades de vivienda existentes o unidades en construcción; y costos de desarrollo previo de viviendas asequibles sin impacto físico. Para completar los requisitos ambientales para actividades excluidas categóricamente no sujetas a 24 C.F.R. § 58.5,

el Programa debe hacer un hallazgo de exclusión categórica e incluir dicho hallazgo en el Registro de Revisión Ambiental. Cuando se realizan este tipo de actividades, no es necesario emitir un aviso público o presentar una solicitud de liberación de fondos. En cualquier caso, se requiere el cumplimiento ambiental para los elementos enumerados en 24 C.F.R. § 58.6.

Ejemplos de actividades categóricamente excluidas sujetas a leyes y autoridades relacionadas de acuerdo con 24 C.F.R. § 58.5 incluye: adquisición, reparación, mejora, reconstrucción o reparación de instalaciones públicas; proyectos especiales dirigidos a la eliminación de barreras materiales y arquitectónicas; y reparación de edificios y mejoras para unidades residenciales y edificios no residenciales. El Registro de Revisión Ambiental para estas actividades debe contener una determinación por escrito del hallazgo de una actividad categórica excluida sujeta a 24 C.F.R. § 58.5 que incluye una descripción del proyecto, una cita de la subsección de la aplicación de 24 C.F.R. § 58.35 (a), y documentación escrita sobre si hubo alguna circunstancia que requiriera cumplimiento con 24 C.F.R. § 58.5 y § 58.6.

La documentación debe respaldar sus determinaciones relacionadas con el cumplimiento, incluida la correspondencia con las agencias que tienen jurisdicción. Al finalizar, debe haber uno de los tres hallazgos ambientales: (1) el proyecto se convierte en Exento (es decir, i.e. 24 C.F.R. § 58.34 (a) (12)); (2) el proyecto invoca el cumplimiento de una o más de las leyes y/o autoridades y, por lo tanto, requiere la notificación pública y la aprobación de HUD; o (3) las circunstancias inusuales del proyecto resultan en un impacto ambiental significativo y, por lo tanto, se requiere el cumplimiento de la NEPA. Si al finalizar se determina que se requiere el cumplimiento de una o más de las leyes y autoridades federales enumeradas en 24 C.F.R. § 58.5, se debe publicar una notificación conocida como Notificación de Intención de Solicitar la Liberación de Fondos. Después de un período de comentarios de **siete (7) días**, se debe preparar una Solicitud de Liberación de Fondos y Certificación Ambiental. La Certificación Ambiental certifica el cumplimiento de todos los requisitos de revisión ambiental.

13.1.3 Actividades que requieren una evaluación ambiental

Estas son actividades que no están exentas ni excluidas categóricamente y, por lo tanto, requerirán una Evaluación Ambiental que documente el cumplimiento con NEPA, HUD y los requisitos ambientales de otras leyes federales aplicables. Una vez que se haya completado la revisión ambiental y se hayan atendido los comentarios de manera apropiada, se puede encontrar que el proyecto no constituye una acción que afecte significativamente la calidad del medio ambiente humano y, por lo tanto, no requiere la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental; o el proyecto constituye una acción que afecta significativamente la calidad del medio ambiente humano y, por lo tanto, requiere la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental. Para este Programa, cualquier acción que requiera una Declaración de Impacto Ambiental es altamente improbable.

Si se determina que la acción no afecta significativamente la calidad del medio ambiente, entonces el Programa deberá publicar un aviso público denominado Aviso Combinado/Concurrente de Detección de Impacto No Significativo (**FONSI**, por sus siglas en inglés) y Aviso de Intención de Solicitar la Liberación de Fondos (**NOI/RROF**, por sus siglas en inglés). La Certificación Ambiental NOI/RROF debe enviarse a HUD a más tardar **quince (15) días** después de la publicación de la notificación combinada/concurrente NOI/RRPF, FONSI y HUD mantendrá la liberación de fondos por un período de **quince (15) días** para permitir comentarios del público. Si no se reciben comentarios durante este tiempo, HUD enviará una Autorización Firmada para Utilizar los Fondos de la Subvención (**AUGF**, por sus siglas en inglés) y el proyecto podrá continuar.

13.1.4 Manejo de llanuras aluviales

El Programa R3 utilizará la versión más actualizada del Mapa de Tarifas de Seguros contra Inundaciones de FEMA (**FIRM**, por sus siglas en inglés) o del Mapa Preliminar de Tarifas de Seguros contra Inundaciones de FEMA (**PFIRM**, por sus siglas en inglés) para identificar si una propiedad está ubicada dentro o fuera de una llanura aluvial de 100 años. El término “llanura aluvial de 100 años” se refiere a la llanura aluvial de interés para esta sección, y es el área susceptible de ser afectada por una inundación

que tiene un 1% o más de probabilidad de igualarse o superarse en un año determinado.

Los solicitantes cuyas residencias están ubicadas dentro o fuera de una llanura aluvial podrían recibir asistencia para reparaciones, reconstrucción o reubicación. No obstante, de acuerdo con lo establecido en 83 FR 5844 y en 87 FR 6364, el Programa solo puede otorgar asistencia para la reparación/reconstrucción de una vivienda ubicada en una llanura aluvial si: (a) el propietario tenía un seguro contra inundaciones al momento de ocurrir el desastre y todavía tiene necesidades de recuperación que no se han satisfecho; o (b) el ingreso familiar es menor del 120% del AMI o del promedio nacional y tiene necesidades de recuperación no satisfechas. La designación de llanura aluvial se determinará mediante la evaluación ambiental específica del lugar.

Las viviendas ubicadas en una llanura aluvial que cualifican para una reparación que se considera como una mejora sustancial, según se define en 24 C.F.R. § 55.2, no se rehabilitarán en el lugar. En cambio, a los solicitantes elegibles cuyas viviendas ubicadas en una llanura aluvial requieran mejoras sustanciales se les ofrecerá asistencia del Programa para reubicarse a una propiedad fuera de la llanura aluvial o para reconstrucción elevada.³¹

Una mejora sustancial se define como:

- a) Toda reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura, cuyo costo equivale a o excede el 50% del valor de la estructura en el mercado, ya sea: 1) Antes de iniciar la mejora o reparación; o 2) Si la estructura había sufrido daños y se encontraba en proceso de restauración³²; o
- b) Toda reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura que produzca un aumento de más de un 20% en la cantidad

³¹ Reconstrucción elevada: para determinar la viabilidad de una reconstrucción elevada, refiérase a la sección sobre Opción de Adjudicación de Reconstrucción de estas Guías.

³² Se utiliza el valor de tasación actual debido a la disponibilidad limitada de datos de toda la Isla sobre los valores previos al desastre.

de clientes y empleados que posiblemente estarían en el lugar en un momento dado en el caso de un proyecto comercial o industrial.

- i. Una mejora sustancial no puede incluir:
 - a. Un proyecto de mejoras a una estructura para cumplir con las especificaciones existentes de un código de salud, salubridad o seguridad estatal o local que solo son necesarias para garantizar condiciones de vida seguras, o
 - b. Una modificación de una estructura incluida en el Registro Nacional de Lugares Históricos o en un Inventario Estatal de Lugares Históricos.

Las reparaciones estructurales y actividades de reconstrucción o mejoras que no cumplen con la definición de una mejora sustancial se consideran como “mejoras menores”.

13.2 Revisión ambiental escalonada

Para agilizar el proceso de revisión ambiental y evitar la duplicidad de esfuerzos, el Programa utilizará un enfoque escalonado para el cumplimiento ambiental. Un enfoque escalonado es apropiado cuando un tipo de actividad específico que se llevará a cabo en varios lugares tendrá la misma función y tendrá el mismo nivel de impacto ambiental independientemente del lugar donde se implementará. El enfoque escalonado tiene dos (2) partes: la revisión ambiental a gran escala que se concentra en un área geográfica específica (Nivel 1) y la revisión del lugar no especificado (la ubicación física exacta del proyecto no se conoce actualmente) (Nivel 2).

La revisión del Nivel 1 abordará y analizará los impactos ambientales relacionados con la acción propuesta que podrían ocurrir en un lugar típico dentro del área geográfica (por ejemplo, llanuras de inundación, zonas costeras, humedales, tanques de almacenamiento sobre tierra, etc.). La revisión del Nivel 2 identificará los impactos ambientales que variarán según el lugar y solo se podrán observar cuando se conozcan ubicaciones específicas del proyecto (por ejemplo, preservación histórica, materiales peligrosos, reducción de ruido, remoción de asbesto, etc.).

Los componentes de la revisión de Nivel 1 incluirán todo lo siguiente:

- Una declaración clara de todas las actividades relacionadas y las fuentes de financiamiento;
- Identificación del área geográfica;
- Identificación y evaluación de los factores y efectos ambientales que pueden decidirse inmediatamente;
- Aviso de publicación y difusión de toda la acción;
- Presentación de una solicitud de liberación y certificación de fondos para toda la acción;
- Aprobación de HUD de la Revisión del Nivel 1; y
- Documentación de cumplimiento con los "Otros requisitos" establecidos en 24 C.F.R. §58.6.

La revisión del Nivel 2 incluirá estrategias escritas específicas para abordar los efectos ambientales que solo pueden determinarse cuando se conocen lugares específicos (es decir, criterios y estándares de aceptabilidad del lugar, incluyendo medidas de mitigación, preservación histórica, zonas despejadas de aeropuertos, operaciones con explosivos e inflamables, tóxicos/materiales peligrosos/radioactivos, contaminación, productos químicos o gases).

Las revisiones de Nivel 2 no requerirán avisos ni aprobación de HUD, a menos que se determine que existen impactos no anticipados, o que no fueron atendidos de manera adecuada en la revisión de niveles anterior. Debe documentarse el cumplimiento por escrito antes de que los fondos se comprometan a proyectos específicos. Si algún proyecto se desvía de la revisión escalonada y las estrategias aprobadas de cumplimiento específicas del lugar, entonces se deben preparar revisiones ambientales separadas para esos proyectos.

Las revisiones escalonadas del Programa serán válidas hasta **por cinco (5) años**, a menos que cambien las condiciones o las circunstancias. Para estar seguros de que las condiciones o circunstancias no han cambiado, el Programa evaluará la Revisión Ambiental escalonada, al menos una vez al año. Para garantizar que el alcance del área no haya cambiado, la lista de actividades evaluadas para los impactos ambientales no haya cambiado, y la información contenida en la revisión ambiental

escalonada está actualizada y es relevante para los hallazgos ambientales que se realizaron.

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

13.3 Evaluación sobre riesgo de plomo

El plomo es un metal altamente tóxico que puede causar una variedad de problemas de salud, especialmente en niños pequeños. Cuando el plomo es absorbido por el cuerpo, puede causar daño al cerebro y otros órganos vitales, como los riñones, los nervios y la sangre. Tanto dentro como fuera de la vivienda, la pintura de plomo deteriorada se mezcla con el polvo del hogar y se introduce en el hogar. Los niños pueden envenenarse con el plomo al tocar o ponerse objetos contaminados con plomo en la boca, comer trozos de pintura que se encuentran en hogares con pintura a base de plomo que se están pelando, descascarando, o jugar en tierra contaminada con plomo.

La mayor parte del plomo que se encuentra en los hogares proviene de la pintura a base de plomo, que se usó en los hogares construidos antes de 1978. Cuando la pintura antigua se agrieta y se quiebra, se genera polvo de plomo. A menudo, el polvo es tan pequeño que ni siquiera se puede ver. La intoxicación por plomo es a menudo causada por tragar o respirar el polvo de plomo por accidente. El plomo también se puede encontrar en otros lugares dentro de una vivienda. A veces, se puede encontrar plomo en el agua que viaja a través de tuberías de plomo o en el suelo.

Siempre que se utilicen fondos federales, como los de CDBG-DR, para asistir a las viviendas construidas antes de 1978, se deben tomar medidas para abordar los peligros del plomo. Un riesgo de pintura a base de plomo es cualquier condición que cause exposición al plomo, así como peligros relacionados con el polvo, riesgos de plomo en el suelo, o pintura a base de plomo que esté deteriorada o presente en superficies masticables, de fricción o superficies de impacto que podrían resultar en efectos adversos para la salud humana. El Programa cumplirá con las disposiciones para la reducción de plomo que se encuentran en 24 C.F.R. Parte 35 - Prevención de Envenenamiento por Pintura con Base de Plomo en Ciertas Estructuras Residenciales.

Las evaluaciones de peligro de plomo son investigaciones in situ para determinar la existencia, naturaleza, gravedad y la ubicación de los peligros de la pintura a base de plomo, junto con un informe que explica los resultados y las opciones para reducir los peligros de la pintura a base de plomo. Véase 40 C.F.R. §745.227(d)(11). Todas las evaluaciones de riesgo de plomo para el Programa serán realizadas por evaluadores de riesgo o inspectores de pintura a base de plomo certificados por la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (**EPA**, por sus siglas en inglés) o el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (**DRNA**).

Las evaluaciones de riesgo de plomo para el Programa cubrirán:

- Identificación de la existencia, naturaleza, gravedad y ubicación de los peligros de la pintura con base de plomo, incluyendo los peligros del suelo y el polvo, así como la pintura (o la documentación de que no se han identificado dichos peligros); y
- Descripción de las opciones para controlar los peligros del plomo en el caso de que se encuentren peligros, incluyendo los controles provisionales y las medidas de reducción.

El proceso de evaluación de riesgos de plomo para el Programa comenzará con la recopilación de información sobre la propiedad del solicitante utilizando formularios aprobados por HUD. El evaluador de riesgos o el Inspector de pintura a base de plomo utilizarán esta información para tomar decisiones sobre la ubicación de las pruebas ambientales dentro de la vivienda de la propiedad.

La evaluación de riesgos de plomo implicará:

- Una evaluación visual de las unidades de vivienda seleccionadas y áreas comunes;
- Pruebas ambientales, que incluyen pruebas de pintura deteriorada y (si es necesario) otras superficies pintadas y recolección de polvo y muestras de suelo.

El Programa continuará con las pruebas de pintura con analizadores de fluorescencia de rayos X (**XRF**, por sus siglas en inglés), pero a veces es posible que se requiera la

recolección de muestras de trozos de pintura. Las muestras ambientales se enviarán a un laboratorio certificado para el análisis de plomo en pintura, polvo o tierra, según corresponda.

Cuando se reciben los resultados de laboratorio o las medidas de XRF, el asesor de riesgos o el inspector de pintura a base de plomo revisarán y analizarán los datos, incluyendo los resultados de la evaluación visual, muestreos ambientales, entre otros. El evaluador de riesgos luego redactará el informe identificando los peligros de la pintura a base de plomo y las opciones aceptables de reducción del peligro de plomo. Las opciones de reducción de peligro de plomo deben incluir la reducción de todos los peligros de plomo identificados.

13.4 Muestreo de asbesto

Debido a su fibra fuerte y resistente al calor, el asbesto se ha utilizado en una variedad de materiales de construcción para aislamiento y como retardante de fuego. El asbesto también se ha utilizado en una amplia gama de productos manufacturados, principalmente en materiales de construcción (tejas, techos y lozas de pisos, productos de papel y productos de fibrocemento), productos de fricción (embrague de automóviles, frenos y piezas de transmisión), telas resistentes al calor, empaques, juntas y revestimientos.

Las fibras de asbesto pueden ser liberadas al aire por el disturbio de materiales que contienen asbesto durante el uso del producto, trabajos de demolición, mantenimiento de edificios o casas, reparaciones y remodelaciones. En general, la exposición puede ocurrir cuando los materiales que contienen asbesto se alteran o se dañan de alguna manera para liberar partículas y fibras al aire. La exposición al asbesto aumenta los riesgos de desarrollar enfermedades pulmonares.

En general, cuanto mayor es la exposición al asbesto, mayor es la posibilidad de desarrollar efectos dañinos para la salud. Los síntomas de la enfermedad pueden tardar muchos años en desarrollarse después de la exposición.

Las regulaciones de los Estándares Nacionales de Emisión para Contaminantes del Aire Peligrosos (**NESHAP**, por sus siglas en inglés) según la Ley de Aire Limpio que especifican las prácticas de trabajo para el asbesto que deben seguirse durante las

demoliciones y renovaciones de todas las estructuras, instalaciones y edificios. Los reglamentos requieren notificación a la agencia estatal pertinente antes de cualquier demolición, o antes de cualquier renovación de edificios que puedan contener una cierta cantidad límite de asbesto o material que contenga asbesto. Por lo tanto, el Programa debe realizar un muestreo de asbesto antes de realizar cualquier trabajo de reparación o reconstrucción.

Se utiliza un muestreo de asbesto para ubicar y describir los materiales que contienen asbesto en una estructura. El Programa llevará a cabo estudios integrales de asbesto en edificios mediante la inspección de las propiedades. Todo el muestreo de asbesto para el Programa será realizado por inspectores de asbesto certificados por la EPA o el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (**DRNA**) de Puerto Rico. Los estudios de asbesto revisarán visualmente todos los materiales sospechosos que contienen asbesto asociados con el interior del edificio y recogerán muestras para análisis de laboratorio.

Durante el muestreo se deberá hacer todo lo posible para recolectar las muestras requeridas de la manera menos destructiva posible. El propósito del muestreo sobre la presencia de asbesto será determinar la ubicación y el alcance de los materiales que contienen asbesto durante las actividades de reparación o demolición. Las muestras de presuntos materiales que contienen asbesto deben ser procesadas o evaluadas por laboratorios acreditados para evaluar la presencia de asbesto en los materiales. La determinación del contenido de asbesto se realizará, según sea necesario, utilizando microscopía de luz polarizada, conteo de puntos y microscopía electrónica de transmisión.

14 Distintas adjudicaciones del Programa

Las propiedades de los solicitantes elegibles se someterán a la Evaluación de Daños del Programa para determinar el tipo de adjudicación más apropiado. Esta determinación se basa en los siguientes factores:

- Daños/alcance del proyecto necesario para el trabajo;
- Valor actual de la vivienda afectada; y
- Ubicación de la propiedad afectada, incluyendo la ubicación en relación con el SFHA.

Las determinaciones de la llanura de inundación se harán a base de la designación de la zona de inundación del lugar del proyecto. Para propósitos de la determinación de llanuras de inundación, el lugar del proyecto se define solamente como la estructura o área de construcción. Normalmente, el área de construcción se refiere a la estructura o huella de la estructura (si la estructura fue totalmente destruida) ubicada en la propiedad dañada. La siguiente imagen es una representación gráfica de los tipos de adjudicaciones de asistencia para la vivienda y los factores determinantes:

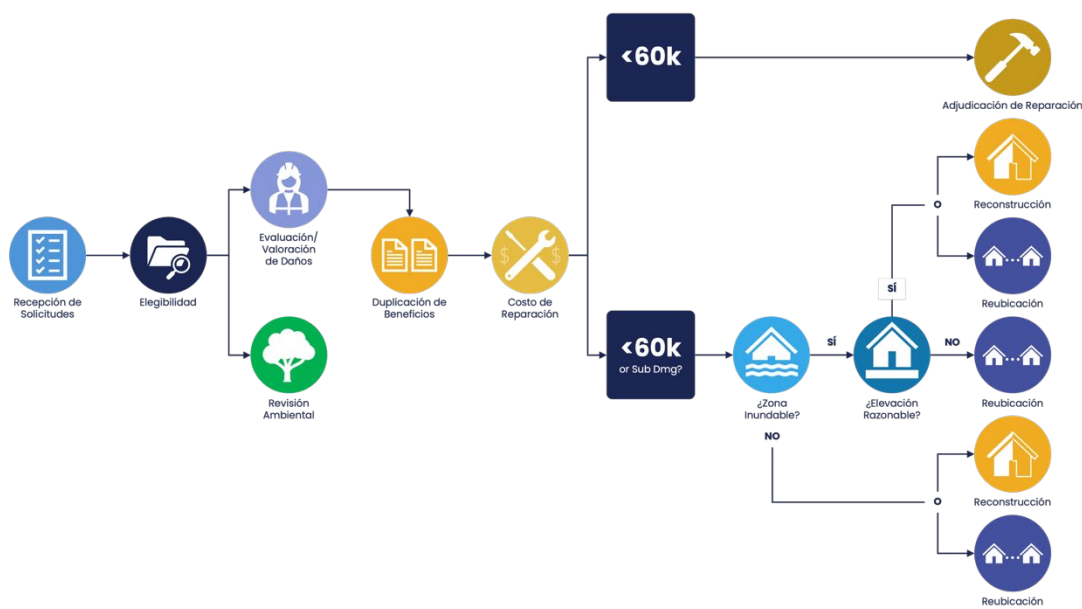


Figura 1: Distintos tipos de adjudicación del Programa y los factores determinantes

14.1 Adjudicación para reparaciones

Las viviendas ubicadas fuera de la llanura aluvial con un costo estimado de reparación de menos de \$60,000 se repararán en el lugar. Las viviendas ubicadas en la llanura aluvial con un costo estimado de reparación de menos de \$60,000, o 50% del valor actual de la casa, el que sea menor, también califican para reparación en el lugar. El costo estimado de reparación (**ECR**, por sus siglas en inglés) se determinará a través de una evaluación de daños del Programa. Cualquier producto obsoleto y reemplazado como parte de la reparación debe ser reemplazado por productos ENERGY STAR®, Water Sense u otros productos o aparatos designados por el Programa Federal de Administración de Energía (**FEMP**, por sus siglas en inglés), según el 83 FR

5844 y el 87 FR 6364. Los hogares que no pueden ser reparados bajo los límites del Programa existentes, debido a las restricciones legales, de ingeniería o ambientales (permisos, condiciones extraordinarias del lugar, etc.) se considerarán no adecuados para la reparación. A los(las) solicitantes elegibles con hogares que no se consideren adecuados para la reparación se les ofrecerá ayuda para la reubicación o la reconstrucción.

14.1.1 Estructuras de pérdida total / totalmente destruidas

Si la Evaluación de Daños del Programa determina una estructura como Pérdida total/Totalmente destruida, la estructura no será reparada y no será necesario un ECR para determinar la asistencia. Una estructura se considera Pérdida total/Totalmente destruida cuando la Evaluación de Daños del Programa establece que, dada la extensión de los daños, no es práctico ni posible repararla. Esta determinación se fundamentará en condiciones documentadas que pueden incluir, pero no se limitan a: (i) integridad estructural comprometida; (ii) peligro inminente de colapso; (iii) falla total de componentes estructurales críticos (que incluyen cimientos, columnas, sistemas de pisos, vigas, paredes de carga o no estructurales y/o componentes del techo); (iv) solo quedan los cimientos; o (v) solo queda la losa de piso.

En estos casos, prevalece la determinación de Pérdida total/Totalmente destruida, y se le ofrecerá al Solicitante asistencia para la Reconstrucción o Reubicación, según corresponda.

14.2 Adjudicación para reconstrucción

Las viviendas que no están ubicadas en la llanura aluvial de cien (100) años, u otras áreas de alto riesgo, pueden ser elegibles para la adjudicación de reconstrucción de hasta \$215,000 cuando el costo estimado de la reparación sea superior o igual a \$60,000, según sea confirmado mediante una inspección del Programa, o si una inspección de viabilidad determina que es necesaria la reconstrucción. Además, el Programa R3 puede ofrecer a los titulares de viviendas que cualifican para una adjudicación de reconstrucción la opción de renunciar a la reconstrucción y recibir, en su lugar, una adjudicación de reubicación.

Las viviendas que cumplan con el umbral de daños de la reconstrucción se reconstruirán en prácticamente la misma huella, cuando sea posible, para incluir medidas resistentes en los materiales estructurales.

Las viviendas que no se pueden reconstruir en su lugar debido a restricciones legales, de ingeniería o ambientales (permisos, condiciones extraordinarias del lugar, etc.), se le proporcionarán opciones de reubicación a la (al) propietaria(o) de la vivienda.

La reconstrucción cumplirá con los estándares del Código Internacional de Construcción adoptado por Puerto Rico e incorporará las características del Estándar de Construcción Ecológica y las medidas de resiliencia en la medida que sea posible. Las viviendas reconstruidas por el Programa cumplirán con los requisitos de un Estándar de Construcción Verde³³ o el Permiso Verde³⁴ emitido por OGPe, según lo aprobado por HUD. Vea la sección de Normas de Construcción Verde de este documento.

14.3 Opción de adjudicación para reconstrucción elevada

Si se considera razonable realizar una reconstrucción elevada en una llanura aluvial, a la persona solicitante se le podrá otorgar una pre-adjudicación de reubicación o reconstrucción elevada.

Las viviendas ubicadas en una llanura aluvial de 100 años son elegibles para reconstrucción elevada si: 1) el costo estimado de la reparación es mayor de \$60,000 o el 50% del valor de tasación actual de la vivienda, lo que sea menor; 2) la persona solicitante ha rechazado una adjudicación para reubicación; y 3) la casa modelo requerirá menos de cinco (5) pies de elevación como medida de construcción, en cuyo caso, la reconstrucción elevada se considera razonable.

Si el solicitante, tras cumplir los criterios anteriores, desea proseguir con una reconstrucción elevada, debe ser consciente de que la pre-adjudicación estará

³³ 83 FR 5844, 5861, y 87 FR 6364, 6372, definen la norma "Green Building" como una construcción que cumple con la norma reconocida por la industria que ha obtenido una certificación en uno de los siguientes programas: (i) ENERGY STAR, (ii) Enterprise Green Communities, (iii) LEED, (iv) ICC-700 National Green Building Standard, (v) EPA Indoor AirPlus, o (vi) cualquier otro programa de construcción ecológica integral aceptado por HUD.

³⁴ HUD aceptó el Permiso Verde como un programa de construcción ecológica integral equivalente el 31 de enero de 2019.

sujeta a un análisis de viabilidad adicional que, como mínimo, tendrá en cuenta lo siguiente:

- Si el diseño elevado, en caso de ocurrir un desastre, deja al propietario de la vivienda en una situación vulnerable debido a la falta de espacio para diseñar rutas de evacuación suficientes, por lo que no evita que propietario corra peligro;
- Si la vivienda dispone de espacio suficiente para una escalera y/o rampa de acceso;
- Si el costo de elevar la vivienda es igual o inferior a \$75,000;
- Si la elevación de la vivienda transfiere o no el riesgo de inundación a los hogares vecinos o tiene repercusiones ambientales negativas para la zona circundante, (esto puede incluir un análisis del terreno como, por ejemplo, un estudio hidrológico e hidráulico).

Si se determina que la elevación no es viable, se ofrecerá al propietario la alternativa de la reubicación. **Las viviendas situadas en la zona inundable no podrán optar a una elevación.**

14.4 Adjudicación para reubicación

Las viviendas ubicadas en una llanura aluvial de cien (100) años o zona de alto riesgo (según identificadas en la Evaluación de Daños y revisión ambiental) cuyo costo estimado de reparación supere los \$60,000 o el 50% del valor de tasación actual de la vivienda, lo que sea menor, cualificarán para reubicación.

En estos casos, como condición para permanecer en el Programa, a los propietarios de viviendas elegibles se les ofrecerá la alternativa de reubicarse a un hogar adecuado fuera de la llanura de inundación o en zonas de alto riesgo utilizando la asistencia del Programa. Además, el Programa R3 puede ofrecer a los solicitantes cuyas propiedades sufrieron daños por más de \$60,000, la oportunidad de reubicarse al aceptar un vale de reubicación en lugar de la pre-adjudicación de reconstrucción.

Si la vivienda afectada por el desastre no tiene gravámenes hipotecarios, el Programa adquirirá la propiedad original afectada y le otorgará al participante un crédito igual al valor tasado de la vivienda posterior al desastre aplicable para la propiedad de

reemplazo.³⁵ En estos casos, el balance principal del acuerdo de subvención será reducido por una cantidad igual al crédito otorgado por la adquisición de la propiedad afectada por el desastre

Si la propiedad afectada por el desastre tiene un gravamen hipotecario cuyo monto **no excede** su valor de tasación luego del desastre, el Programa podría pagar la hipoteca pendiente sin afectar los fondos que estarán disponibles a través del vale de reubicación. El monto pagado por los gravámenes hipotecarios pendientes no se acreditará al balance del principal del acuerdo de subvención.

El valor de tasación de la vivienda posterior al desastre aplicable se reducirá por cualquier duplicidad de los beneficios recibidos por el(la) participante. Sin embargo, la cantidad reducida por concepto de duplicidad de beneficios no tendrá el efecto de reducir el crédito disponible del (de la) participante más allá del valor del terreno.

Si la persona solicitante tiene un gravamen hipotecario sobre la propiedad cuyo balance pendiente de pago **excede** el valor de tasación de la propiedad afectada, el Programa podría autorizar que el pago de dicha cantidad en exceso se efectúe con los fondos otorgados para el vale de reubicación. Para compensar estos costos, Vivienda efectuará una reducción al vale de reubicación equivalente a la cantidad pagada por concepto del gravamen hipotecario **en exceso** del valor de la tasación de la propiedad afectada. No se acreditará ninguna cantidad al saldo del principal del Acuerdo de Subvención. Vivienda también puede optar por permitir que las personas solicitantes contribuyan con otras fuentes de financiamiento para compensar la reducción en el valor del vale de reubicación.

Estas opciones para participantes cuyas viviendas sufrieron daños por el desastre y tienen gravámenes hipotecarios solo estarán disponibles para participantes que sean elegibles para reubicación debido a que sus viviendas están ubicadas en una llanura aluvial de cien (100) años o zona de alto riesgo (según identificadas en la revisión ambiental).

³⁵ Se utiliza el valor de tasación actual debido a la escasa disponibilidad de datos en la isla sobre los valores anteriores a los huracanes.

El Programa realizará cierres inmobiliarios con el(la) participante que podrían incluir: 1) la transferencia a Vivienda del título de la propiedad original afectada; y 2) la compra de la propiedad de reemplazo a la que se trasladará el(la) participante. Los cierres inmobiliarios podrán llevarse a cabo en diferentes momentos. El Programa proporcionará al vendedor de la nueva propiedad el precio total de venta y el(la) comprador(a)/solicitante firmará con Vivienda una Escritura de Gravamen sobre Condiciones Restrictivas garantizada por pagaré y un derecho de retención equivalente al precio de venta, más cualquier cantidad de fondos provistos con el propósito de cubrir una deuda hipotecaria pendiente, menos el valor de tasación de la propiedad damnificada posterior al desastre si aplica.

Para atender adecuadamente la falta de disponibilidad en el mercado de viviendas de Puerto Rico, el Programa proveerá una cantidad máxima de fondos de \$200,000 para la propiedad de reemplazo; el crédito del (de la) participante por la propiedad impactada por el desastre no aumentará la cantidad máxima de fondos otorgados a más de \$200,000. El Programa no limitará el precio de compra de las propiedades de reemplazo. El solicitante podrá obtener los fondos adicionales que sean necesarios para la adquisición de la propiedad de otras fuentes elegibles de financiamiento, incluso mediante una hipoteca.

El Programa R3 sólo brindará asistencia para la adquisición de unidades que estén desocupadas u ocupadas por el propietario. En el momento en que el participante o su agente se comuniquen por primera vez con el propietario o su agente, la propiedad de reemplazo seleccionada debe estar vacía o estar ocupada por el propietario, o los miembros de su familia. Las propiedades que no cumplan este requisito no serán elegibles para ser adquiridas con la ayuda del Programa R3.

La Escritura de Gravamen sobre Condiciones Restrictivas requerirá que el solicitante sea propietario de la vivienda de reemplazo y use la vivienda como su residencia principal por un período de asequibilidad de **cinco (5) años**. Los participantes podrán certificar su cumplimiento con este requisito anualmente durante los primeros cinco (5) años de su periodo de cumplimiento. Si un propietario se muda o vende la casa dentro de los cinco (5) años del periodo de cumplimiento, la cantidad del beneficio recibido que se deberá rembolsar se determinará mediante un calendario de

amortización lineal. Consulte la sección de Requisitos de Período de Propiedad y Ocupación de este documento.

14.4.1 Vales de reubicación

En los casos de reubicación en los que el Programa emite un vale, los solicitantes deben cumplir todas las condiciones y requisitos para los vales establecidos por el Programa. Esto incluye demostrar que se están realizando esfuerzos activos para encontrar una propiedad de reemplazo, tales como visitar viviendas, presentar ofertas, consultar con profesionales de bienes raíces y, según sea necesario, participar en Asesoría de Vivienda y otros servicios del Programa. Los solicitantes también deben presentar la información de la propiedad de reemplazo y la documentación de apoyo dentro del plazo establecido para la revisión del Programa.

Durante los primeros 180 días tras recibir un vale, los solicitantes deben presentar al menos una (1) propiedad de reemplazo para revisión del Programa. Dentro de cada período adicional de 180 días, los solicitantes deberán presentar al menos dos (2) propiedades de reemplazo para revisión, aunque no haya ocurrido el cierre. Vivienda puede conceder excepciones a estos requisitos, según sea el caso, si lo ameritan circunstancias tales como las condiciones del mercado, dificultades de los participantes u otros factores documentados.

Una vez transcurridos los primeros 180 días, los solicitantes deberán continuar colaborando con un agente de bienes raíces y, según sea necesario, participar en la Asesoría de Vivienda y cualquier otra actividad requerida por el Programa. Esto puede incluir orientaciones o servicios de apoyo diseñados para ayudar a completar el proceso de reubicación de manera oportuna.

Si un solicitante no cumple con estos requisitos —por ejemplo, si no presenta el número requerido de viviendas de reemplazo, no acude a las sesiones de asesoría u orientaciones requeridas, o no realiza las gestiones necesarias para avanzar hacia la reubicación—, se podrá considerar como una ausencia de respuesta. En estos casos, el Programa documentará los esfuerzos razonables hechos para recopilar la información o el cumplimiento requeridos, de acuerdo con la Sección 21.

14.5 Estructuras de Unidades de Vivienda Adjuntas (AHUS, por sus siglas en inglés)

Una estructura de unidad de vivienda adjunta a otra se define como una casa, un apartamento; un grupo de habitaciones; o una habitación sencilla la cual incluye una cocina y un área de baño, y la misma es ocupada, o su intención es que sea ocupada, como una vivienda separada. Las viviendas separadas son aquellas en las cuales los ocupantes no viven ni comen con otras personas en la estructura y que tienen acceso directo al exterior de la propiedad o a través de un pasillo comunal.³⁶ Una estructura unifamiliar independiente es un edificio residencial que consta de una (1) unidad de vivienda.

Los(las) solicitantes elegibles podrán vivir en estructuras que se consideren unidades sencillas, estructuras separadas o podrían ocupar una unidad de vivienda individual dentro de una AHUS. Una AHUS es un edificio residencial que contiene dos (2) o más unidades de vivienda. En aquellos casos en los que se identifique más de un (1) solicitante o vecino en una AHUS, estos se registrarán en el Sistema de Manejo de Subvenciones de Vivienda y el Programa los evaluará de forma concurrente, ya que podrían tener un impacto y/o afectarse mutuamente.

El Programa R3 recurrirá al criterio profesional de sus evaluadores de daños, tasadores, diseñadores, arquitectos, ingenieros e inspectores especiales para aplicar su juicio profesional a la hora de determinar el número total de unidades situadas en una propiedad.

Se podrá prestar asistencia a la vivienda que el solicitante elegible ocupe como residencia principal. Debido a que el Programa solo provee asistencia para residencias principales, no se realizarán obras ni se asistirá a ninguna unidad de vivienda situada dentro de una AHUS que no haya sido ocupada como residencia principal por el solicitante del Programa. Sin embargo, como excepción, se podrán realizar trabajos cuando los componentes sean críticos para el funcionamiento, la integridad y la seguridad de la residencia principal del solicitante.

³⁶ Basada en una "unidad de vivienda" según la Oficina del Censo de EE.UU. en su página provista, en inglés: <https://www.census.gov/housing/hvs/definitions.pdf>

En los casos en que se identifiquen múltiples solicitantes en una AHUS, estos se registrarán en el Sistema de Manejo de Subvenciones de Vivienda y el Programa los evaluará de forma concurrente, ya que podrían impactar y/o afectarse mutuamente.

14.5.1 Consideraciones de adjudicación para unidades de vivienda adjuntas

El tipo de adjudicación para una unidad de vivienda adjuntas se determina en función de si la unidad de vivienda está ubicada dentro de la llanura aluvial o zona de alto riesgo designada, así como su nivel de daño y si todas las unidades de estructura de viviendas adjuntas pertenecen a una o varias entidades propietarias.

Ciertos componentes, de una unidad de viviendas adjuntas, son críticos para la funcionalidad, integridad y seguridad de más de una de las unidades en la propiedad (i.e. columnas, varillas, paredes de carga, techos, pisos, escaleras, etc.). Para asistir a una unidad de vivienda dentro de una AHUS, el Programa podría requerir realizar mejoras en los componentes estructurales y/o críticos compartidos (**SSCCs**, por sus siglas en inglés), que no se encuentren exclusivamente ni en su totalidad dentro de la residencia principal del solicitante. Podría haber situaciones en las que, para proveer una vivienda segura y sanitaria, el Programa necesita impactar otras unidades dentro de una vivienda adjunta. Debido a que estas mejoras (a componentes estructurales) son críticas para la funcionalidad, integridad y seguridad de la residencia principal del (de la) participante, cabe la posibilidad de que no exista otra manera de asegurar la funcionalidad, integridad y seguridad si las condiciones de estos componentes estructurales y/o críticos no se consideran y tratan de manera adecuada.

Para fines de determinar la adjudicación, los SSCC se consideran una condición extraordinaria de la obra y una excepción a los costos de construcción/costos aplicables a los límites del Programa. Para que los SSCC sean elegibles para reparación por el Programa R3, los SSCC deberán ser esenciales para la funcionalidad, integridad, y seguridad de la residencia principal del solicitante. Los SSCC podrán incluir, pero no se limitan a:

- Componentes estructurales (techo, pisos, columnas, vigas, paredes medianeras, etc.)
- Instalación eléctrica
- Plomería (es decir, sistemas de agua potable o sistemas sanitarios)

- Acceso a la entrada de la unidad (escaleras y/o rampa de acceso)

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

Los escenarios para la adjudicación a los solicitantes elegibles con una unidad de vivienda en una AHUS se muestran, en la **Tabla 1: Escenarios de Adjudicación AHUS**, a continuación.

Escenario	Adjudicación de Reparación	Adjudicación de Reconstrucción	Adjudicación de Reubicación
Entidad bajo titularidad individual AHUS; ubicada fuera de la llanura aluvial (SO/OF, por sus siglas en inglés)	▪ \$60k tope de rehabilitación + costo de SSCCs caso a caso. ▪ A los arrendatarios se le ofrecerá asistencia de reubicación bajo URA, según corresponda.	▪ Unidad reconstruida basada en la unidad familiar del solicitante. ▪ A los arrendatarios se les ofrecerá asistencia de reubicación bajo URA, según corresponda.	▪ Se podrá permitir si las condiciones del lugar no son viables, se determinará caso por caso.
Entidad bajo titularidad individual AHUS; ubicada dentro de la llanura aluvial	▪ \$60k tope de rehabilitación + costo de SSCCs caso a caso cuando la *Mejora Sustancial (SI, por sus siglas en inglés) sea un cálculo menor de 50%.	▪ Cuando se considere razonable, el tamaño de la unidad reconstruida elevada se basará en el tamaño familiar del (de la) solicitante. ▪ Se ofrecerá asistencia para reubicación a los	▪ La totalidad de la estructura será demolida. ▪ A los arrendatarios se les ofrecerá asistencia de reubicación bajo URA, según corresponda.

Escenario	Adjudicación de Reparación	Adjudicación de Reconstrucción	Adjudicación de Reubicación
(SO/WF, por sus siglas en inglés)	A los arrendatarios se les ofrecerá asistencia de reubicación bajo URA, según corresponda.	inquilinos bajo URA, según corresponda.	
Entidad que no queda bajo titularidad individual AHUS (Titularidad Múltiple); ubicada fuera de la llanura aluvial (MO/OF, por sus siglas en inglés)	\$60k tope de rehabilitación + costo de SSCCs caso a caso. - Todos los titulares deberán autorizar las labores y el acceso a las propiedades, según requerido. - A los arrendatarios se les ofrecerá asistencia de reubicación bajo URA, según corresponda.	- Cuando todos los titulares solicitaron y son elegibles para R3 (OF/MO). - Cuando la reconstrucción dentro de la misma propiedad es factible.	Se le podrá permitir ubicación no factible según determinado caso por caso.
Entidad que no queda bajo titularidad individual AHUS (Titularidad	\$60k tope de rehabilitación + costo de SSCCs caso a caso cuando la *Mejora Sustancial (SI, por sus siglas en inglés) sea menor	Si todos los propietarios han solicitado y son elegibles para participar en el Programa R3 (MO/OF).	Evaluación caso por caso.

Escenario	Adjudicación de Reparación	Adjudicación de Reconstrucción	Adjudicación de Reubicación
Múltiple); ubicada dentro de la llanura aluvial (MO/WF, por sus siglas en inglés)	- del 50% para MO/WF. - Todos los titulares deberán autorizar las labores y el acceso a las propiedades, según requerido. - A los arrendatarios se les ofrecerá asistencia de reubicación bajo URA, según corresponda.	Si la reconstrucción elevada dentro de la misma propiedad es razonable.	

Tabla 1: Escenarios de Adjudicación AHUS

Las disposiciones de la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles (**URA**, por sus siglas en inglés) aplica a toda la asistencia para AHUS. Cualquier inquilino de una unidad de vivienda bajo una AHUS cuyo titular sea un(a) solicitante elegible bajo el Programa R3, podría cumplir con los requisitos para ayuda de reubicación bajo URA, según corresponda.³⁷

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

14.5.2 Propietario único de una AHUS / Fuera de la llanura aluvial (SO/OF)

Las unidades de vivienda AHUS localizadas fuera de la llanura aluvial de 100 años podrían cualificar para adjudicación de reparación o reconstrucción. **Solo podrá recibir ayuda la vivienda que el solicitante elegible ocupe como residencia principal.** Las adjudicaciones de reubicaciones podrán considerarse caso a caso.

³⁷ Véase la Guía de URA y ADP publicada en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/>.

Cualquier arrendatario que resida en la AHUS podría ser elegible para asistencia de URA, según corresponda.³⁸

14.5.2.1 Adjudicación de reparación

Una unidad de vivienda dentro de una AHUS con un costo de reparación estimado menor de \$60,000 podría ser reparada en su lugar. El costo estimado de reparación será determinado mediante una evaluación de daños del Programa. El (La) solicitante tendrá que ser el titular de la unidad de vivienda elegible dentro de la AHUS y podría necesitar obtener autorización de los ocupantes de la AHUS para permitir el acceso a las actividades de construcción que podrían ser requeridas para los SSCC. Cualquier arrendatario que resida en la AHUS podría ser elegible para asistencia bajo URA, según corresponda.³⁹

14.5.2.2 Adjudicación de reconstrucción

Una unidad de vivienda dentro de una AHUS con un costo de reparación estimado de más de \$60,000, podría cualificar para una adjudicación de reconstrucción. La AHUS actual se demolerá en su totalidad, y en el mismo lugar, se construirá una nueva vivienda de reemplazo, utilizando los tamaños descritos en la sección “Tamaño y excepciones para las unidades bajo reconstrucción y reubicación”, aquí contenida, para determinar el tamaño de la vivienda reconstruida. El núcleo familiar del solicitante que ocupa la unidad de vivienda se utilizará para determinar el tamaño de la unidad a ser construida. Cualquier arrendatario que resida en una estructura de vivienda adjunta podría ser elegible para asistencia bajo URA, según corresponda.⁴⁰

14.5.2.3 Adjudicación de reubicación

Las adjudicaciones de reubicación podrían ser consideradas para solicitantes elegibles con una unidad de vivienda dentro de una AHUS fuera de la llanura aluvial. Si las condiciones de la obra u otras circunstancias hacen que la reparación o la reconstrucción en el lugar no sea factible. El Programa revisará estas situaciones caso a caso.

³⁸ Id.

³⁹ Id.

⁴⁰ Id.

14.5.3 Propietario único de una AHUS / dentro de la llanura aluvial (SO/WF)

Una unidad con titularidad individual que sea parte de una estructura de viviendas adjuntas, y que a su vez esté ubicada dentro de la llanura aluvial de 100 años, podría cualificar para adjudicación de reparación, reubicación o construcción elevada. A los(as) solicitantes elegibles que residen en una unidad de vivienda adjunta dentro de la llanura aluvial de 100 años u otras áreas de riesgo, que tienen daños sustanciales, que requieren mejoras sustanciales, o cuyas condiciones del lugar representan riesgo para la seguridad del hogar, se les podría ofrecer la opción de una adjudicación para reubicación o para reconstrucción elevada. Cualquier arrendatario que resida en una estructura de viviendas adjuntas podría ser elegible para asistencia bajo la Ley URA, según corresponda.⁴¹

14.5.3.1 Adjudicación de reparación

Una unidad de vivienda dentro de una AHUS que esté ubicada dentro de la llanura aluvial de 100 años, con un costo de reparación que es menor de \$60,000, o 50% del valor de tasación de la unidad de vivienda, lo que sea menor, se reparará en su lugar. El costo estimado de reparación será determinado mediante una evaluación de daños o un Análisis de Viabilidad Técnica realizado por el Programa. El solicitante tendrá que ser el titular de la unidad de vivienda elegible dentro de la AHUS y podrá tener que obtener autorización de los ocupantes dentro de la AHUS para proveer acceso a las actividades de construcción que podrían ser requeridas para las mejoras a componentes estructurales. Cualquier arrendatario que resida en una AHUS podría ser elegible para asistencia bajo URA, según corresponda.⁴²

Además, el Programa permite a los solicitantes con título tradicional, sin gravámenes hipotecarios y cuyo costo estimado de reparación de la propiedad sea superior a \$60,000, la opción de aceptar un vale de reubicación en lugar de una adjudicación para la reconstrucción.

⁴¹ Id.

⁴² Id.

14.5.3.2 Adjudicación de reconstrucción elevada

Una unidad de vivienda dentro de una AHUS propiedad de un solo titular, con un costo estimado de reparación superior a \$60,000, y situada dentro de la llanura aluvial de 100 años, puede cualificar para una adjudicación de reconstrucción elevada, cuando sea viable. La estructura afectada se demolerá en su totalidad y se construirá una vivienda de reemplazo en el mismo lugar en cumplimiento con la sección sobre “Tamaño y excepciones para las unidades bajo reconstrucción y reubicación” que se incluye en el presente documento, para determinar el tamaño de la vivienda reconstruida. Se utilizará la cantidad de miembros del hogar que ocupan la vivienda, incluyendo a la (al) solicitante, para determinar el tamaño de la unidad que se construirá en su lugar. Todo arrendatario que viva en la unidad de vivienda adjunta podría ser elegible para recibir asistencia bajo la Ley URA, según corresponda.⁴³

14.5.3.3 Adjudicación de reubicación

A una unidad de vivienda dentro de una AHUS que esté ubicada dentro de la llanura aluvial de 100 años, con un costo de reparación mayor de \$60,000 o 50% del valor de tasación de la unidad de vivienda, lo que sea menor, se le ofrecerá asistencia de reubicación con la opción de reconstrucción elevada, cuando se considere razonable. La cantidad de personas de la unidad familiar se utilizará para determinar el tamaño mínimo requerido de la unidad, utilizando la sección de “Tamaño y excepciones para las unidades bajo reconstrucción y reubicación” aquí contenida. La AHUS existente, afectada por el desastre, será demolida en su totalidad y la propiedad afectada por el desastre adquirida según descrito en la Adquisición Voluntaria de Propiedad Afectada por el desastre, aquí contenida. Cualquier arrendatario que resida en la estructura de vivienda adjunta podría ser elegible para asistencia bajo URA, según corresponda.⁴⁴

Además, el Programa R3 ofrece a los titulares de viviendas con títulos de propiedad perfeccionados y cuyas casas sufrieron daños por más de \$60,000, la oportunidad de

⁴³ Id.

⁴⁴ Id.

reubicarse al aceptar un vale de reubicación y renunciar a la adjudicación de reconstrucción.

14.5.4 Múltiples titulares de una AHUS dentro o fuera de la llanura aluvial (MO/WF MO/OF)

Las unidades de vivienda situadas fuera de la llanura aluvial, en una AHUS que pertenezca a múltiples titulares, pueden optar por una adjudicación para reparación, reconstrucción, o reubicación. Las unidades de vivienda situadas dentro de la llanura aluvial, en una AHUS que pertenezca a múltiples titulares pueden ser elegibles para una adjudicación de reparación, reubicación o reconstrucción elevada.

Debido a las diversas circunstancias que pueden conllevar los trabajos de demolición o reconstrucción y a las condiciones únicas presentes en las AHUS, las adjudicaciones para reconstrucción y reubicación se determinarán caso por caso.

14.5.4.1 Adjudicación de reparación

Una unidad de vivienda adjunta ubicada fuera de la llanura aluvial de una AHUS con un costo de reparación estimado menor de \$60,000, podría ser reparada en su lugar. Una vivienda ubicada dentro de la llanura de inundación de una AHUS con un costo estimado de reparación menor de \$60,000 o 50% del valor de tasación de la unidad de vivienda, lo que sea menor, será reparada en su lugar. El costo estimado de reparación será determinado mediante una evaluación de daños del Programa. El solicitante tendrá que ser el titular de la unidad de vivienda elegible dentro de la AHUS y podría necesitar autorización de los ocupantes dentro de la AHUS para proveer acceso a las actividades de construcción que podrían ser requeridas para las mejoras a componentes estructurales. Cualquier arrendatario que resida en una AHUS podría ser elegible para asistencia bajo URA, según corresponda.⁴⁵

14.5.4.2 Adjudicación de reconstrucción

Se podrá considerar la reconstrucción de una o varias unidades de vivienda en una AHUS propiedad de múltiples titulares si el AHUS está situado fuera o dentro de la llanura aluvial. Estos casos se evaluarán caso a caso, y se considerarán factores tales como: uso del suelo, requisitos de zonificación, viabilidad de la construcción, tamaño

⁴⁵ Id.

del terreno y condiciones del lugar, configuración de la AHUS existentes (unidades una al lado de la otra, verticalmente conectadas, etc.) y razonabilidad de costo. Cualquier arrendatario que resida en una AHUS podría ser elegible para asistencia bajo URA, según corresponda.⁴⁶

14.5.4.3 Adjudicación de reubicación

Una AHUS ubicada dentro de la llanura aluvial; o en un área de alto riesgo, con un costo de reparación mayor de \$60,000 o 50% del valor de tasación de la unidad de vivienda, lo que sea menor; o las condiciones del lugar representan riesgo para la seguridad del hogar, podría obtener una adjudicación de reubicación. Debido a las circunstancias particulares relacionadas a la demolición de una unidad de vivienda individual en una AHUS, la adjudicación de reubicación podría ser considerada caso a caso. No siempre será posible la demolición de una unidad de vivienda individual en una AHUS.

Para que un(a) solicitante reciba una adjudicación de reubicación, este deberá acceder a transferir a Vivienda la titularidad de la propiedad afectada por el desastre. La propiedad afectada por el desastre podría ser demolida en su totalidad, y podría adquirirse y mantenerse de la manera descrita en la sección de Adquisición Voluntaria de Propiedad Afectada por el Desastre, aquí contenida. Sin embargo, no siempre será posible la demolición de una unidad de vivienda individual en una AHUS.

En los casos en los cuales la propiedad afectada por el desastre no pueda ser demolida por formar parte de una AHUS, el Programa podría considerar otras alternativas viables para transferir la titularidad de la propiedad del solicitante - afectada por el desastre- a otra parte. El Programa hará una determinación de reubicación caso a caso, ya que podría no ser viable para el Programa adquirir una propiedad del (de la) participante del Programa R3 en algunos escenarios. El Programa R3, a su discreción, podrá optar por vender la propiedad a precio de mercado con cláusulas restrictivas; donar la propiedad a una organización sin fines de lucro; hacer que el solicitante del Programa ceda la titularidad de la propiedad a un cotitular actual; o seleccionar otros usos elegibles para la propiedad afectada por

⁴⁶ Id.

el desastre. Cualquier arrendatario que resida en la AHUS podría ser elegible para asistencia bajo URA, según corresponda.⁴⁷

El Programa R3 evaluará las situaciones donde la demolición de una unidad individual dentro de una AHUS sea elegible, pero no sea viable sin afectar una unidad adjunta. Si la unidad adjunta es copropiedad de una persona que no participa actualmente en el Programa, el Programa R3 realizará esfuerzos para contactar a dicho copropietario que no es participante. Este acercamiento tiene como objetivo evaluar si el copropietario puede calificar para recibir asistencia bajo el Programa. De acuerdo con las circunstancias específicas de la propiedad y el resultado de la evaluación del Programa, el copropietario podría ser considerado elegible para recibir asistencia de reconstrucción o reubicación, conforme a las guías del Programa.

Debido a la cantidad de configuraciones que puede tener una AHUS, el Programa R3 puede considerar formas adicionales de proporcionar asistencia. La reparación, demolición o reconstrucción en una AHUS podría no ser práctica o suponer un riesgo para la integridad estructural de estructuras adyacentes. Como resultado, algunas solicitudes podrían no atenderse.

14.6 Tamaño y excepciones para las unidades bajo reconstrucción y reubicación

Los(las) participantes elegibles para la reubicación o asistencia para la reconstrucción recibirán un hogar de reemplazo (reubicación) o reconstruido según el tamaño familiar. El tamaño de la unidad otorgada a los(las) participantes dependerá del número de habitaciones que sean necesarias para alojar a la familia,⁴⁸ hasta el límite del Programa de cuatro (4) dormitorios. Se considerarán los

⁴⁷ Id.

⁴⁸ Circunstancias donde el tamaño o la composición familiar se espera que cambien durante la construcción auspiciada por el programa podrían considerarse antes de la ejecución del Acuerdo de Subvención para el tamaño de la unidad basado en la unidad y circunstancias anticipadas al momento de culminar la construcción. Cambio de circunstancias se limita a: menores de edad que alcanzan la mayoría de edad, nacimientos, adopción, u otro método de adquirir custodia de un menor, divorcio inminente o separación. Por ejemplo, si un hogar espera un hijo o una adopción, el hijo podrá considerarse como parte de la unidad familiar, aun cuando no haya nacido al momento de adjudicarse la determinación.

siguientes factores al determinar el tamaño de la unidad para la que una persona solicitante cualifique:

- No se requieren más de dos (2) personas para ocupar un dormitorio;
- Las personas de diferentes generaciones (es decir, abuelos, padres e hijos), las personas adultas del sexo opuesto (que no sean cónyuges / parejas) y los adultos no relacionados no están obligados a compartir un dormitorio;
- Los adultos que viven en pareja (ya sea que estén o no legalmente casados) deberán compartir una habitación para fines del tamaño adjudicado;
- A los menores de edad del mismo sexo se les pedirá que compartan un dormitorio para fines de adjudicar el tamaño de la propiedad;
- Duplicación de Beneficios - Se puede reducir el tamaño de la unidad y/o el número total de habitaciones para resolver DOB.

A continuación, se detallan ejemplos de escenarios de unidades de dos (2) a cuatro (4) dormitorios. Se adjudicará el tamaño de la unidad en función de los elementos descritos anteriormente. Vivienda considerará excepciones a las determinaciones del tamaño de la unidad caso a caso para proporcionar cantidad adecuada de habitaciones para acomodar al grupo familiar.

Tamaño de la Unidad	Composición del hogar
2 dormitorios	• 1 adulto o una pareja • Adulto/pareja más un menor de edad • Adulto/pareja más dos menores de edad del mismo sexo
3 dormitorios	• 1 adulto o una pareja más dos menores de edad del sexo opuesto • Adulto/pareja más tres menores de edad • Adulto/pareja más cuatro menores de edad (dos varones y dos féminas)
4 dormitorios	• 1 adulto o una pareja más cuatro o cinco menores de edad • 4 o más adultos o parejas de adultos

Si las condiciones del terreno donde ubica la propiedad lo ameritan, el Programa R3 puede aprobar excepciones a los estándares mínimos para poder proporcionar ayuda a los(as) solicitantes de R3.

Para reducir el tiempo requerido desde la adjudicación hasta la finalización, en casos de reconstrucción y reubicación a una vivienda de nueva construcción, el Programa proporcionará planes y especificaciones para “casas modelo” disponibles para los participantes. El Programa deberá tener disponibles “casas modelo” de dos, tres y cuatro dormitorios. Los tipos de diseños para estas “casas modelo” deberán incluir:

- **Casas unifamiliares de uno o dos pisos:** Viviendas para construcción en solares urbanos o suburbanos con espacio para solares delanteros, traseros y laterales de acuerdo con los reglamentos de zonificación. Estos tipos de casas no deben compartir paredes con viviendas adyacentes (no hay casas de hileras ni configuraciones de casas gemelas). Estos tipos de viviendas deben tener disponibles opciones de dos, tres y cuatro dormitorios. Las opciones de dos pisos se proporcionarán solo en casos en que las dimensiones de los solares o los reglamentos de zonificación requieran viviendas de dos pisos.
- **Viviendas que comparten una (1) o más paredes laterales (contiguas) de uno o dos pisos:** Viviendas para solares urbanos donde el espacio es escaso. Estas casas se construirán en solares urbanos generalmente estrechos donde las paredes laterales de la unidad que están en el límite de la colindancia y son contiguas a las paredes de los edificios vecinos. En este caso, los patios laterales son imprácticos. Por lo tanto, la disponibilidad de luz natural y ventilación debe lograrse mediante la incorporación de soluciones de diseño creativas, como patios o pozos no continuos. Estos modelos deben tener un patio trasero según los reglamentos de zonificación, pero un patio delantero puede no ser necesario o deseable. Estos tipos de casas deberán tener disponibles modelos de uno, dos, tres y cuatro dormitorios.

Todos los diseños de “casas modelo” tendrán al menos tres (3) alternativas de diseño de fachada frontal. Sin embargo, si la casa se va a construir en un distrito histórico, la fachada podría tener que cumplir con requisitos de permisos adicionales. Además, todas las “casas modelo” deberán tener opciones para que los(as) participantes

elijan, como los esquemas de color de pintura exterior, el esquema de color de los gabinetes, el esquema de color del piso y cualquier otro componente opcional que no afecte los costos.

El área mínima para espacios en las casas modelo será la siguiente:

Espacio	2-Dormitorios	3-Dormitorios	4-Dormitorios
Balcón	60.0 pies cuadrados	60.0 pies cuadrados	60.0 pies cuadrados
Cocina	90.0 pies cuadrados	90.0 pies cuadrados	90.0 pies cuadrados
Sala / Comedor	240.0 pies cuadrados	240.0 pies cuadrados	240.0 pies cuadrados
Dormitorios (con/armario)	120.0 pies cuadrados (al menos uno)	130.0 pies cuadrados (al menos uno)	130.0 pies cuadrados (al menos uno)
	110.0 pies cuadrados (otros)	110.0 pies cuadrados (otros)	110.0 pies cuadrados (otros)
Total, Área Min.	800.0 pies cuadrados	1,000.0 pies cuadrados	1,200.0 pies cuadrados

Debido a las condiciones del terreno donde ubica la propiedad, el Programa R3 puede desviarse y aprobar excepciones a los estándares mínimos para poder brindar asistencia a los(as) solicitantes del Programa R3.

Los requisitos mínimos para “casas modelo”, aparte del cumplimiento con todos los códigos aplicables, son los siguientes:

- Para el desarrollo del diseño antes de que se seleccione un lugar, el diseño de la “casa modelo” asumirá:
 - Los requisitos para la zonificación de la clasificación de distrito R-1 o su equivalente;
 - Los solares en los que se construirá una “casa modelo” son planos y el terreno tiene una capacidad de carga adecuada para la estructura propuesta;

- Todas las habitaciones del "hogar modelo" deben tener acceso a luz natural y ventilación. Los baños pueden ser la única excepción a este requisito, aunque es deseable cumplirlo siempre y cuando sea posible;
- Los baños deberán tener duchas (no bañeras);
- Todas las puertas deben tener un ancho mínimo de apertura de la puerta de 32 pulgadas;
- La cocina debe estar abierta al comedor;
- El sistema de impermeabilización del techo debe cumplir con el Código de Energía del Edificio y la instalación debe ser resistente a la elevación;
- Todos los hogares deben incorporar medidas resilientes que, como mínimo, deben incluir:
 - Estructuras preparadas para la instalación de paneles de células fotovoltaicas y generadores de electricidad;
 - Estructuras preparadas para la instalación de una cisterna de PVC de seiscientos (600) galones (resistente a los rayos UV);
 - Todos los componentes del "hogar modelo" deben resistir los vientos con fuerza de huracán y las aceleraciones sísmicas, según los códigos aplicables y los materiales deben ser lo más impermeables posible;
 - Estructura preparada para la instalación de estufa de gas donde se colocan tanques de gas fuera de la casa, así como tomacorriente (120-240 voltios) para estufas eléctricas;
 - El material primario de construcción para la estructura y el lugar será de concreto con cemento fabricado localmente;
- Se pueden utilizar casas adjuntas y modulares.

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

14.7 Estándares de construcción ecológica

Los estándares integrales de construcción ecológica mejoran la vida de los residentes, apoyan la revitalización de la comunidad y protegen el medio ambiente. Existen beneficios sociales, ambientales, financieros y de salud significativos por la

incorporación de un conjunto comprensivo de estándares de construcción ecológica. Si bien algunos programas de vivienda pueden comenzar con un enfoque parcial de “volverse ecológicos”, los mayores beneficios se obtienen al adoptar un estándar holístico de construcción ecológica que resulta en la conservación de recursos, ambientes de vida más saludables y vecindarios restaurados.

Los requisitos de la Norma de Construcción Ecológica se cumplen según lo establecido en 83 FR 5844 y 87 FR 6364, que requiere que todas las construcciones nuevas y el reemplazo de edificios residenciales sustancialmente afectados, cumplan con los Estándares de Construcción Ecológica, cumpliendo con una norma reconocida por la industria que haya obtenido la certificación en al menos uno de los siguientes programas:

- ENERGY STAR® (casas certificadas o multifamiliares de gran altura);
- Comunidades ecológicas empresariales;
- LEED (nueva construcción, viviendas, pequeños edificios, operaciones y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de vecindarios);
- ICC-700 Estándar Nacional de Construcción Ecológica;
- EPA Indoor Air Plus (ENERGY STAR®, un requisito previo); o
- Cualquier otro programa integral de construcción ecológica equivalente aceptable para HUD.

Para la reparación de estructuras residenciales no afectadas sustancialmente, Vivienda seguirá, en la medida en que sean aplicables a los métodos de construcción utilizados en la Isla, las guías especificadas en la Lista de Verificación de Modernización de Edificios Ecológicos de HUD CPD⁴⁹. Cuando los productos más antiguos u obsoletos se reemplazan como parte del trabajo de reparación, Vivienda utilizará productos y aparatos con etiquetas de ENERGY STAR®, Water Sense o designaciones equivalentes a FEMP. Para equipos o materiales específicos requeridos para los cuales no existe un producto con la etiqueta de ENERGY STAR®, Water Sense o designado por FEMP, no se le aplicará el requisito de utilizar dichos productos.

⁴⁹ <https://www.hudexchange.info/resource/3684/guidance-on-the-cpd-green-building-checklist/>

14.8 Acomodo razonable para accesibilidad

Las modificaciones adicionales para aumentar la accesibilidad de los(las) participantes o miembros del hogar que tienen necesidades funcionales y de acceso son una parte permitida de la asistencia de reparación, reconstrucción o reubicación provista por el Programa. Los(las) participantes elegibles que tengan un miembro del hogar con alguna discapacidad pueden presentar una Solicitud de Adaptación Razonable (**RAR**, por sus siglas en inglés) a su Manejador de Caso para solicitar cualquier adaptación de accesibilidad adicional que sea necesaria para satisfacer sus necesidades relacionadas con la discapacidad.⁵⁰

Cada RAR será manejado y evaluado de acuerdo con la Política de Acomodo Razonable del Programa CDBG-DR. Si se aprueba el RAR, el solicitante recibirá opciones de accesibilidad. Los costos asociados con las adaptaciones razonables se pueden considerar además de los límites máximos del Programa y se pueden evaluar para determinar si son razonables.

La Política de Acomodo Razonable está disponible en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/fair-housing/policy-documents/> y <https://recuperacion.pr.gov/fair-housing/politicas-documentos/>.

14.9 Adjudicación máxima

La adjudicación máxima para la reparación de viviendas en el mismo lugar es de \$60,000 en costos de construcción por unidad. La adjudicación máxima para reconstrucción de las propiedades afectadas por los desastres es de \$215,000 en costos de construcción. Para atender adecuadamente la falta de inventario de viviendas disponibles en Puerto Rico, el monto máximo de adjudicación para reubicación es de \$200,000. La adjudicación máxima para reconstrucción se basará en la determinación del tamaño de la unidad, hasta \$215,000 para la reconstrucción

⁵⁰ El personal del programa puede proporcionar al solicitante un formulario RAR específico para Programa R3. También se puede utilizar un formulario RAR general y otros métodos que se encuentran, en español e inglés, en la página web de Vivienda: <https://recuperacion.pr.gov/fair-housing/someter-solicitud-de-acomodo-o-modificacion-razonable/> y <https://recuperacion.pr.gov/en/fair-housing/reasonable-accommodations/>.

de una vivienda de cuatro (4) habitaciones. Los límites de las adjudicaciones por cantidad de habitaciones son los siguientes:

Tamaño de la Unidad	Adjudicación Máxima – Reconstrucción	Adjudicación Máxima – Reubicación
Dos dormitorios	\$ 165,000.00	\$200,000.00
Tres dormitorios	\$ 195,000.00	\$200,000.00
Cuatro dormitorios	\$215,000.00	\$200,000.00

Los solicitantes que reciban asistencia para reubicación deben adquirir una propiedad que cumpla con el tamaño de unidad requerido. Los costos superiores a los límites máximos del Programa para las adjudicaciones de reparación, reconstrucción y reubicación permanente pueden estar permitidos y se evaluarán caso a caso para elementos como: elevación razonable, mitigación y remediación ambiental, demolición cuando sea necesario (en casos de reconstrucción), costos de conexión de servicios públicos u otros costos únicos específicos del lugar, cuando sea necesario. Las excepciones a los límites de costo también pueden considerar elementos necesarios de accesibilidad o la preservación histórica.

Los límites adicionales de adjudicación y costos asociados únicamente con la reubicación permanente son los siguientes:

- Hasta \$25,000 o el valor de tasación posterior al desastre de la propiedad afectada que podría ser adquirida por Vivienda, lo que sea mayor, para la compra de un solar nuevo fuera de la zona inundable. El precio de compra de los solares vacantes no excederá el valor justo de mercado establecido mediante una tasación obtenida por el Programa.

15 Adjudicaciones y requisitos

El Programa enviará una Notificación de Pre-adjudicación a los solicitantes que cumplan con los criterios, detallando el tipo y la cantidad de asistencia que se le ofrece y describirá los próximos pasos a seguir. La Notificación de Pre-adjudicación incluirá un documento de Próximos Pasos, una Respuesta a la Notificación de Pre-Adjudicación (para que los solicitantes informen si aceptan o rechazan la pre-

adjudicación ofrecida) y una Notificación de los Resultados del Análisis de DOB y Formulario de Aceptación. Los solicitantes que no estén de acuerdo con el tipo o la cantidad de asistencia que se ofrece pueden impugnar la determinación de la pre-adjudicación. Consulte la sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de estas Guías. En los casos en que el Solicitante no impugne la Notificación de Pre-adjudicación y no presente la Respuesta a la Notificación de Pre-adjudicación completada dentro del plazo asignado, se activará el proceso de retiro voluntario. Véase la sección Retiro Voluntario de esta Guía.

La adjudicación del Programa se realizará mediante la reparación, reconstrucción o reubicación exitosa. La adjudicación no se les pagará directamente a los(las) participantes del Programa.

15.1 Requisitos de titularidad y período de ocupación

Los(las) participantes que reciben asistencia en virtud de este Programa deben poseer y ocupar el hogar asistido como su residencia principal durante un período de tiempo predeterminado.

En miras de asegurar el cumplimiento de la condición del periodo de ocupación en los casos en que se adjudiquen trabajos de reconstrucción y reubicación, los participantes deberán firmar un Pronunciamiento de Sentencia por Consentimiento, según establecido en la Regla 35.4 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 35.4. Esta declaración jurada autoriza a que se dicte sentencia sin la celebración de un juicio o sin haberse iniciado un pleito y tendrá pleno efecto en caso de que el participante no cumpla con el periodo requerido de titularidad y ocupación. El Pronunciamiento deberá ser suscrito bajo juramento por el Solicitante y notariado por un notario autorizado a ejercer en Puerto Rico. Este Pronunciamiento de Sentencia por Consentimiento caducará al culminarse el periodo de cumplimiento de ocupación.

- **Reparación:** Para las actividades de reparación, el(la) participante acordará que será el propietario de la vivienda y la utilizará como su residencia principal por un periodo de **tres (3) años**, calculado desde la fecha de terminación, conforme a los términos y condiciones del Acuerdo de Subvención firmado por el Solicitante. Si el(la) propietario(a) se muda o vendiera la residencia reparada

antes de cumplirse los **tres (3) años**, la cantidad total del beneficio recibido deberá reembolsarse en su totalidad a Vivienda. No habrá itinerario de amortización asociado a la reparación.

- **Reconstrucción:** Para las actividades de reconstrucción, el participante acordará que será el propietario de la vivienda y la utilizará como su residencia principal por un período de **cinco (5) años** después de la reconstrucción, calculado desde la fecha de terminación, conforme a los términos y condiciones del Acuerdo de Subvención firmado por el Solicitante. El Acuerdo de Subvención estará garantizado a través de un Pronunciamiento de Sentencia por Consentimiento. Los(las) participantes podrían tener que certificar su cumplimiento con este requisito anualmente durante los **cinco (5) años**. Si un propietario(a) se muda o vendiera la residencia reconstruida dentro de los **cinco (5) años**, el monto del beneficio que deberá reembolsarse se determinará según el calendario de amortización lineal para los años restantes.
- **Reubicación:** Para las actividades de reubicación, el(la) participante acordará que será el propietario de la vivienda y la utilizará como su residencia principal por un período de **cinco (5) años** después de la reubicación, conforme a los términos y condiciones del Acuerdo de Subvención firmado por el Solicitante. Dicho acuerdo quedará plasmado en una Escritura de Gravamen sobre Condiciones Restrictivas sobre la vivienda de reemplazo. El Acuerdo de Subvención estará garantizado a través de un Pronunciamiento de Sentencia por Consentimiento. Los participantes podrían tener que certificar su cumplimiento con este requisito anualmente por un periodo de **cinco (5) años**. Si un propietario se muda o vendiera la residencia dentro del periodo de **cinco (5) años**, el monto del beneficio que deberá reembolsarse se determinará según el calendario de amortización lineal para los años restantes.

El Programa R3 puede considerar condonar y/o liberar el gravamen de una vivienda vendida solo en circunstancias atenuantes y caso a caso. Los ejemplos de circunstancias atenuantes que deben ser consideradas por el Programa incluyen, pero no se limitan a, eventos significativos que pueden causar que el solicitante

necesite un hogar más grande, más pequeño o diferente, como el matrimonio, el divorcio, nacimientos o muertes y destakes o reasignaciones militares.

15.2 Conferencia previa a la adjudicación

Los(las) solicitantes que reúnan los requisitos para recibir asistencia participarán en una conferencia previa a la adjudicación con el Manejador de Caso de Vivienda. El propósito de la conferencia previa a la adjudicación es asegurar que todas las partes estén de acuerdo con las expectativas y responsabilidades de todas las partes involucradas. Durante la conferencia **previa a la** adjudicación, se tratarán los siguientes temas:

- Expectativas;
- Vale de reubicación con la cantidad de adjudicación preliminar;
- Fecha de mudanza del propietario;
- Opciones de accesibilidad, si aplica;
- Calendario de trabajo;
- Modificaciones de alcance, si corresponde;
- Opciones estilísticas del participante, según disponibilidad;
- Selección de planos, según disponibilidad;
- Diseño del sitio (descripción de la ubicación y orientación de la casa modelo dentro del predio);
- Acuerdo de subvención y condiciones relacionadas; y
- Temas requeridos adicionales, según sea necesario.

El Programa hará los intentos razonables para acomodar lugares de reunión no tradicionales cuando lo requieran las circunstancias individuales del solicitante, incluyendo los participantes que están hospitalizados o confinados. Los lugares de reunión no tradicionales pueden incluir: visitas a domicilio, reuniones virtuales u otros arreglos. El (La) participante debe aceptar el alcance del trabajo y firmar todos los documentos requeridos del Programa antes de que se autorice el inicio de los trabajos de reconstrucción o reparación, **o antes del inicio de las actividades de reubicación.**

15.3 Requisitos de las adjudicaciones para reparación o reconstrucción

Las viviendas que cualifiquen para la reconstrucción bajo el Programa se construirán en cumplimiento con el Código Internacional de Construcción y los reglamentos de Puerto Rico. Los trabajos de reparación realizados por el Programa también deben cumplir con los códigos locales, los estándares de reparación y las ordenanzas de zonificación. Se deben completar todos los permisos e inspecciones requeridos por la OGPe o el municipio autónomo que tenga jurisdicción.

Las viviendas que cualifiquen para asistencia de reparación que se construyeron antes de 1978 deben ser evaluadas por la presencia de pintura a base de plomo. Según sea el caso, el Programa podría avalar los costos de la reducción de la pintura a base de plomo por encima de los límites de adjudicación establecidos. Sin embargo, si un inspector del Programa o un ingeniero autorizado determina que la remoción de riesgo de la pintura a base de plomo no es viable, la vivienda será reclasificada como una adjudicación de reconstrucción.

15.3.1 Asuntos relacionados con el permiso de construcción

De conformidad con el Reglamento Núm. 9473 de, 16 de junio de 2023, conocido como el Reglamento Conjunto de la Junta de Planificación o según la versión actual, cualquier solicitud relacionada al desarrollo y uso de tierras en Puerto Rico, incluyendo los trabajos de construcción completados por el Programa R3, debe ser promovida por el(la) dueño(a) de la propiedad para obtener un permiso de construcción. Consulte la Regla 2.1.9 sobre Presentación de Solicitudes, Sección 2.1.9.5 sobre Legitimación Activa.

Los(las) participantes que no tengan la documentación requerida o autorizaciones para que el Programa R3 obtenga un permiso de construcción, para reparar o reconstruir, pueden participar de la reparación o reconstrucción, pero los problemas con el permiso de construcción se deben atender antes de la conferencia de adjudicación. Aquellos(as) solicitantes que cualifiquen para una subvención de reparación o reconstrucción podrán proceder con la construcción si completan una Certificación de Titularidad que incluya el tiempo que el(la) solicitante ha vivido en la propiedad afectada por el desastre, una explicación de las circunstancias que impiden la verificación ordinaria de la titularidad y una certificación de que aplica una de las siguientes circunstancias:

- No hay otras personas naturales o jurídicas que tengan derecho a reclamar la titularidad;
- Las otras personas naturales o jurídicas con derecho a reclamar la titularidad también acuerdan participar conjuntamente como solicitantes en el Programa de R3;⁵¹ o
- Las otras personas naturales o jurídicas con derecho a reclamar titularidad no se pudieron localizar (después de realizar intentos razonables para contactarlos).

La Certificación de Titularidad será suficiente para cumplir con el requisito de legitimación activa dispuesto en la Sección 2.1.9.5 del mencionado Reglamento Conjunto, aplicable a OGPe y a todos los Municipios que tramitan permisos relacionados a las subvenciones para reparación o reconstrucción bajo el Programa R3.⁵² No obstante, la Certificación de Titularidad, por sí sola, no concede derechos propietarios ni provee un título perfeccionado a los participantes. El verdadero propósito de la Certificación de Titularidad es brindarle legitimación activa al solicitante durante los trámites de permisos para permitir la continuidad de la obtención de los permisos de construcción sin necesidad de obtener el consentimiento expreso de los codueños de la propiedad a reconstruirse, en esa etapa de los procesos.

Por lo tanto, los(las) participantes que no tengan un título perfeccionado serán referidos al Programa de Autorización de Títulos para asistencia. El Programa de Autorización de Títulos le proveerá servicios, incluyendo servicios legales cuando los necesite, libre de costo, para asistir al (a la) participante en resolver cualquier problema con titularidad. Conforme a lo anterior, aquellos(as) participantes que procedan con el proceso de permisos mediante la firma de una Certificación de Titularidad, deberán continuar el proceso necesario para perfeccionar el título bajo el Programa de Autorización de Títulos. El participante debe realizar todos los esfuerzos

⁵¹ Los co-solicitantes también deben firmar la Certificación de Titularidad.

⁵² Véase el Artículo 3 de la Ley Núm. 118-2022, "Ley especial para acelerar los procesos de concesión de títulos de propiedad en el marco del Programa de Liquidación de Títulos del Departamento de Vivienda". https://sutra.oslpr.org/osl/sutra/anejos/139991/ley%20118-2022_.pdf.

razonables a su alcance para cooperar en el proceso de obtener un título perfeccionado.

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

15.4 Requisitos para la adjudicación de reubicación

Los siguientes son requisitos para todas las adjudicaciones de reubicación emitidos conforme al Programa. Los participantes que acepten la adjudicación de reubicación bajo el Programa R3 no serán considerados personas desplazadas (Ver, 49 C.F.R § 24.2(a)(9)(ii)(E) o (H)) y como tal, no tendrán derecho a recibir los beneficios de asistencia por reubicación bajo la Ley Federal conocida como Ley de Políticas Uniformes de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, según enmendada (**URA**, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. § 4601 *et seq.* No obstante, los inquilinos u ocupantes de la propiedad podrán ser elegibles para recibir los beneficios de asistencia por reubicación. Para más información, véase la sección de URA en estas guías, así como la Guía de Asistencia Uniforme de Reubicación y Plan Anti-desplazamiento Residencial y Asistencia para Reubicación (**Guía URA & ADP**), publicada en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/>.

15.4.1 Gravámenes

Si la propiedad afectada por el desastre tiene un gravamen hipotecario cuyo monto no excede su valor de tasación posterior al desastre, el Programa podría pagar la hipoteca pendiente sin afectar los fondos disponibles para que el (la) solicitante a través del vale de reubicación. No se acreditará ninguna cantidad al balance del principal del Acuerdo de Subvención.

Si el (la) solicitante tiene un gravamen hipotecario sobre la propiedad afectada por el desastre cuyo balance pendiente **excede** el valor de tasación de la propiedad posterior al desastre, el Programa podría autorizar que el pago de dicha cantidad excedente se haga con los fondos adjudicados para el vale de reubicación. Para compensar estos costos, Vivienda hará una deducción del total de fondos disponibles para el participante para la compra de la propiedad de reemplazo con el vale de reubicación equivalente a la cantidad pagada para el pago del gravamen hipotecario **en exceso del** valor de tasación de la propiedad afectada por el desastre. Vivienda también podría permitir que los participantes aporten con otras fuentes de financiamiento para compensar la reducción en el valor del vale de reubicación.

El Programa puede permitir que los participantes que están en proceso de reubicación y cuya propiedad afectada por el desastre tiene gravámenes, procedan con la adquisición de la propiedad de reemplazo. Para que Vivienda pueda adquirir o disponer de la propiedad afectada por el desastre, el Programa de Autorización de Títulos puede continuar con los procedimientos para resolver o satisfacer gravámenes luego de adquirirse la propiedad de reemplazo.

15.4.2 Asuntos relacionados con el título de propiedad

Las propiedades afectadas podrían ser referidas al Programa de Autorización de Títulos para recibir asistencia para resolver problemas relacionados con sus títulos de propiedad. No obstante, los(las) participantes con problemas de título de propiedad podrían recibir un vale para reubicación. El Programa puede permitir que los solicitantes que estén en proceso de reubicación y que tengan problemas relacionados con el título de la propiedad impactada por el desastre puedan proceder con la adquisición de la propiedad de reemplazo. Para proceder con la adquisición de la propiedad de reemplazo antes de que Vivienda haya adquirido la propiedad afectada por el desastre, el (la) solicitante debe firmar un acuerdo con el Programa en el que asigna a Vivienda la **titularidad** de la propiedad afectada, una vez los asuntos relacionados a la titularidad de la propiedad se hayan resuelto y aclarado de conformidad con las leyes locales aplicables. El solicitante también deberá comprometerse a proporcionar todos los documentos necesarios solicitados como prueba de su interés propietario y a cooperar con Vivienda y el Programa de Autorización de Títulos de CDBG-DR en cualquier proceso relacionado con problemas

de título o gravámenes. En este escenario, se impondrán condiciones restrictivas que prohíben el acceso y la reconstrucción de la propiedad damnificada por el desastre mientras Vivienda logra resolver los problemas de titularidad. Para que Vivienda pueda adquirir o disponer de la propiedad damnificada por el desastre, el Programa de Autorización de Títulos puede continuar con los procedimientos para resolver los problemas relacionados con el título de propiedad después que se haya adquirido la propiedad de reemplazo.

Si un solicitante no puede demostrar titularidad de la propiedad afectada por el desastre, podría ser elegible para recibir asistencia para la compra de una vivienda de reemplazo.

15.4.3 Adquisición voluntaria de propiedades afectadas por el desastre

Aquellos(as) solicitantes que cualifican para la reubicación recibirán de parte del Programa una Oferta de Adquisición Voluntaria. Entre otros asuntos, dicha oferta le informa a la persona solicitante de la determinación del valor justo en el mercado de su propiedad afectada por el desastre. También le informa que la adquisición de la propiedad es voluntaria.

Las adquisiciones que se lleven a cabo bajo el Programa de R3 cumplen con las condiciones en 49 C.F.R. § 24.101(b)(1), que eximen a los proyectos de los requisitos establecidos en 49 C.F.R. Parte 24, Subparte B. Las siguientes condiciones, de conformidad con 49 C.F.R. § 24.101(b)(1), aplican a todas las adquisiciones completadas bajo el Programa R3, las cuales van atadas a la provisión de una vivienda de reemplazo:

- No hay que adquirir un lote en particular;
- La propiedad a ser adquirida no forma parte de un proyecto previsto, planificado o designado donde toda o sustancialmente toda la propiedad dentro del área deba adquirirse dentro de un tiempo determinado;
- Vivienda no adquirirá propiedad alguna si las negociaciones no concluyen con un acuerdo amigable entre las partes y se informará por escrito de ello al dueño de la propiedad; y
- Vivienda le notificará al (a la) dueño(a) de la propiedad, por escrito, sobre cuál se considera el valor justo en el mercado de ésta.

Toda adquisición realizada bajo el Programa R3 es completamente voluntaria y está condicionada a la provisión exitosa de viviendas de reemplazo a través de una (1) de las opciones de reubicación descritas en la sección de Opciones de Reubicación de este documento. No se adquirirá ninguna propiedad mediante adquisición involuntaria si las negociaciones de adquisición no resultan en un acuerdo favorable. Además, Vivienda no adquirirá la propiedad afectada por el desastre si los intentos de asegurar una vivienda de reemplazo a través del Programa R3 no tienen éxito. La adquisición de la propiedad afectada por el desastre dependerá del éxito del cierre de bienes inmuebles para una propiedad de reemplazo comprada a través del Programa R3. Los dueños de propiedades adquiridas por Vivienda no se considerarán personas desplazadas, (ver 49 C.F.R § 24.2 (a) (9) (ii) (E) o (H)), y como tal, no tendrán derecho a beneficios de asistencia de reubicación bajo URA. Sin embargo, los inquilinos en tales propiedades podrían ser elegibles para beneficios de asistencia de reubicación. Consulte la sección sobre URA de este documento para obtener más información, así como la Guía URA & ADP, publicada en inglés y en español en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/>.⁵³

15.4.4 Tasación de la propiedad afectada por el desastre

El valor justo de mercado de las propiedades afectadas por el desastre que pueda adquirir Vivienda como parte de una adjudicación de reubicación se determinará mediante una tasación.

15.4.5 Demolición y mantenimiento de la propiedad damnificada

Como parte de la asistencia de reubicación y para evitar la ocupación de la vivienda sin autorización, la propiedad dañada puede ser demolida después de que el solicitante se mude a la vivienda de reemplazo. Al momento de la adquisición, Vivienda hará una determinación inicial, caso a caso, sobre el uso final proyectado

⁵³ En casos donde la titularidad de la vivienda afectada por el desastre no pueda ser transferida a Vivienda, según disponen en estas Guías, el Programa puede considerar diferentes alternativas para satisfacer la actividad elegible. El Programa hará la determinación de reubicación caso a caso, ya que es posible que en algunos escenarios no sea factible para el Programa R3 adquirir la propiedad del participante. A su discreción, el Programa R3 puede optar por destinar la propiedad afectada por el desastre para otros usos elegibles.

para cada propiedad adquirida. Según permitido por las regulaciones contenidas en la sección 42 U.S.C. § 5305(a)(1), y de acuerdo con el Registro Federal 83 FR 5844 y 87 FR 6364, algunos usos pueden ser: parques para actividades recreacionales, manejo de humedales; reservas naturales, cultivos, campamentos (excepto si el tiempo disponible para proveer aviso adecuado no sería suficiente para permitir la evacuación), estacionamientos no mejorados ni pavimentados; y otros usos consistentes con las regulaciones de FEMA para la adquisición de espacios abiertos, asistencia para la Mitigación de Riesgos y los requisitos para la adquisición de propiedad y reubicación en espacios abiertos.

En la medida que sea permitido por HUD y donde el uso final de la propiedad es conocido y consistente con el Plan de Acción aprobado por HUD, Vivienda podrá transferir la titularidad o vender las propiedades adquiridas bajo el Programa R3 a entidades elegibles, siempre que dicho ejercicio jurídico refleje las condiciones restrictivas de la propiedad. En la medida en que una propiedad pueda ser utilizada para alcanzar los objetivos de otros programas de recuperación bajo CDBG-DR, Vivienda se asegurará de que el uso final cumpla con los requisitos de elegibilidad y objetivos nacionales como parte de su disposición.

15.4.6 Asesoría sobre vivienda - Educación para propietarios

Los(las) participantes con un vale de reubicación de vivienda pueden elegir participar en el Programa de Asesoría de Vivienda, en el que recibirán apoyo para la selección de un nuevo hogar y se les ofrecerá otro tipo de apoyo, como educación financiera, asesoría de reparación de crédito, apoyo para solicitantes durante la búsqueda, selección y adquisición de una propiedad, e información y apoyo en bienes raíces. Para obtener más información, consulte las guías del Programa de Asesoría de Vivienda, publicadas en inglés y español en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/program-policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-de-programas/>.

El Programa de Asesoría de Vivienda está supervisado por agencias de asesoría certificadas por HUD. Los consejeros asignados a los(las) participantes de la asistencia de reubicación deben ser capacitados para reconocer las barreras asociadas con la propiedad de vivienda para hogares de ingresos bajos y moderados

y aconsejar sobre soluciones para circunstancias que pueden crear desafíos para una reubicación exitosa. Los consejeros deben tener información adecuada para proveerle a los(las) participantes los conocimientos necesarios para tomar una decisión informada con respecto a la reubicación. Las agencias de asesoría de vivienda certificadas por HUD pueden asignar personal cualificado para brindar asistencia a los solicitantes que tienen necesidades especiales, dependiendo de cada caso.

15.4.7 Opciones sobre reubicación

A los(las) participantes que reúnan los requisitos para la reubicación se les emitirán vales de reubicación (que también podrían utilizarse para construcción nueva como último recurso) que les permitirán elegir una de las dos opciones de asistencia para la reubicación. Las opciones para la reubicación incluyen:

Opción 1 de reubicación: Un vale para la compra de una vivienda que le permite a la persona solicitante seleccionar una vivienda existente o en construcción que no esté en un área de alto riesgo. Las viviendas de reemplazo existentes y/o propiedades en construcción, deben estar ubicadas en Puerto Rico y deben cumplir con la autorización ambiental correspondiente y los permisos requeridos antes de que el solicitante adjudicatario pueda mudarse a la propiedad.

Opción 2 de reubicación: incluye la adquisición por parte de Vivienda de la propiedad afectada, junto con la construcción de una casa modelo diseñada por el Programa en un terreno vacante adquirido en Puerto Rico fuera de la zona inundable. Para la compra de un solar vacante fuera de la zona inundable, estará disponible el mayor entre \$25,000 y el valor de tasación posterior al desastre de la propiedad afectada por las tormentas que Vivienda pueda adquirir. El precio de compra de los solares vacantes no excederá el valor justo de mercado establecido mediante una tasación obtenida por el Programa.

El Programa pagará el cien por ciento (100%) del precio de compra de una vivienda de reemplazo aprobada, hasta la cantidad del vale de la reubicación otorgado. El costo de adquisición de un solar vacío se considera como adicional al monto del vale de reubicación. No se emitirá ningún reembolso a un(a) participante en el caso de que el precio de compra de una vivienda de reemplazo o un solar vacío sea inferior a

la cantidad del vale aprobado. Las casas de reemplazo provistas a través de cualquiera de las opciones de reubicación solo serán aprobadas si la casa o el lote no requieren elevación de la casa. Los(las) participantes que reciben asistencia no pueden ser reubicados en zonas de inundación o áreas propensas a peligros.

Para atender adecuadamente la falta de disponibilidad en el mercado de viviendas de Puerto Rico, el Programa otorgará un máximo de \$200,000 para la propiedad de reemplazo; el crédito por la propiedad impactada por el desastre no aumentará la cantidad máxima de fondos más allá de los \$200,000. El Programa no limitará los precios de adquisición de las propiedades de reemplazo. La persona solicitante podrá obtener todos los fondos adicionales que sean necesarios para la adquisición de la propiedad a través de otras fuentes de financiamiento, incluso mediante una hipoteca.

15.4.8 Opción 1 de reubicación: Compra de una vivienda existente

La Opción 1 será el método de reubicación estándar. El valor del vale de reubicación será proporcional a la composición del hogar. Los(las) participantes recibirán un vale igual al valor de reconstrucción de la vivienda con el número de dormitorios necesarios para acomodar a la familia. Consulte la sección Tamaño y Excepciones de la Unidad de Reconstrucción y Reubicación de estas Guías. Los solicitantes dispondrán de **ciento ochenta (180) días** a partir de la fecha de emisión del vale para encontrar una vivienda de reemplazo y firmar un contrato. Las agencias de asesoramiento en materia de vivienda podrán brindar apoyo a los solicitantes a lo largo del proceso de reubicación para encontrar una vivienda de reemplazo adecuada, proveerles educación a los titulares de vivienda y ponerlos en contacto con los proveedores de servicios sociales en el área bajo consideración para la compra. Las agencias de Asesoramiento de Vivienda se ofrecen sin costo alguno para el solicitante.

El Programa R3 sólo puede adquirir unidades vacías u ocupadas por los propietarios. La propiedad de reemplazo seleccionada debe estar desocupada (entiéndase, no estar ocupada por ninguna otra persona que no sea el propietario o los miembros del hogar del propietario) en el momento en que el(la) solicitante o su agente se comuniquen por primera vez con el propietario o su agente. Las propiedades que no

cumplan este requisito no serán adquiridas por el Programa R3. El cumplimiento de este requisito debe indicarse en el Formulario de Presentación de Propiedades de Reubicación R3 que el solicitante presenta al Programa.

15.4.8.1 Tiempo disponible

Se les permitirá inicialmente a los(las) participantes **ciento ochenta (180) días** a partir de la fecha en que se emitió el vale de reubicación para identificar y seleccionar una vivienda de reemplazo. Los solicitantes que no encuentren una propiedad adecuada en un plazo de **ciento ochenta (180) días** dispondrán de un plazo adicional de acuerdo con las políticas vigentes del Programa. Las modificaciones de las políticas relativas a este asunto serán notificadas inmediatamente por los manejadores de caso asignados a cada solicitud. Además, a los(las) participantes que no hayan podido identificar una propiedad adecuada dentro de los **ciento ochenta (180) días** se les puede permitir optar por la Opción 2 de reubicación, solo si proporcionan evidencia de que no hay opciones de vivienda adecuadas disponibles. El personal del Programa verificará que el(la) participante haya tomado las medidas correspondientes para identificar las opciones adecuadas de acuerdo con la composición del hogar y las necesidades familiares, y colaborará estrechamente con el Programa de Asesoría de Vivienda para garantizar que se realicen esfuerzos suficientes.

15.4.8.2 Estándares mínimos para propiedades de reemplazo

Uno de los propósitos del Programa es proporcionar viviendas seguras, decentes e higiénicas. Todas las viviendas de reemplazo para reubicación deben cumplir estos estándares. Las viviendas seguras, decentes e higiénicas incluyen, entre otras, aquellas que, de acuerdo con 25 C.F.R. § 700.55:

- Son estructuralmente sólidas, limpias, herméticas, están en buen estado y disponen de espacio habitable y número de habitaciones adecuados;
- Disponen de un dormitorio habitable, adecuadamente ventilado y suficiente para alojar a sus ocupantes; y
- Disponen de un baño separado, bien iluminado y ventilado, que ofrezca intimidad al ocupante, con lavabo y bañera o ducha, conectado adecuadamente a una toma de agua caliente y fría, y un inodoro con descarga

de agua, todo ello en buen estado de funcionamiento y debidamente conectado a un sistema de evacuación de aguas residuales.

El Programa tiene derecho a determinar caso a caso si la propiedad es inelegible si no cumple estos estándares mínimos, tal y como se demuestra a través de la inspección de la propiedad, el informe de tasación o la revisión inicial. La propiedad de reemplazo inelegible no podrá ser adquirida a través del Programa, aunque el solicitante esté dispuesto o haya firmado una renuncia en relación con las normas mínimas de viviendas seguras, decentes e higiénicas.

15.4.9 Opción 2 de Reubicación: Compra de solar vacío y construcción

Esta opción se puede ejercer solo si no hay opciones adecuadas disponibles en la Opción 1. Se les permitirá a los(las) participantes un periodo adicional de noventa **(90) días** para **que** identifiquen un solar vacío para construir una vivienda de reemplazo. Los solares vacantes pueden ser adquiridos por el Programa mediante el uso de un vale aprobado. En aquellos casos en que el participante no sea propietario de un solar vacante apto, el Programa podrá adquirir un solar vacante elegible para la construcción de la vivienda de reemplazo. El participante identificará y seleccionará el solar, sujeto a la revisión y aprobación del Programa. El Programa será responsable de adquirir el solar aprobado. La titularidad del solar no será cedida, transferida ni conferida de otra forma al participante hasta que haya concluido la construcción de la vivienda de reemplazo. Cualquier transferencia de titularidad estará sujeta a los requisitos aplicables del Programa y a los procedimientos de cierre correspondientes. Además, si el participante fallece, se retira voluntariamente del Programa o resulta inelegible para recibir la asistencia durante el proceso de construcción de la vivienda de reemplazo en un solar adquirido por el Programa, la titularidad del solar y de la vivienda permanecerá en el Programa hasta que se determine su disposición conforme a los procedimientos aplicables. Una vez completados dichos procesos, el Programa podrá ofrecer la vivienda de reemplazo a otro participante elegible que esté pendiente de recibir asistencia.

Los solares vacantes podrán ser propiedad del (de la) participante, o cedidos a la (al) participante a través de otros medios legales. Los(las) participantes que deseen que se construya una vivienda de reemplazo en un lote no adquirido por el Programa

deben demostrar titularidad. Si un(a) participante no puede demostrar la legalidad del lote, el lugar no será aprobado para la construcción de una vivienda de reemplazo.

Previo a la aprobación, los solares vacantes deben someterse a una revisión ambiental. Los solares que no sean adecuados para la construcción debido a condiciones legales, de zonificación, ambientales, condiciones extraordinarias del lugar u otras restricciones no serán aprobados por el Programa. Los solares vacantes no deben estar ubicados en llanuras aluviales, incluyendo las áreas identificadas en el Mapa de Tasas de Seguro de Inundación (**FIRM**), el Mapa Preliminar de Tasas de Seguro de Inundación (**PFIRM**) y las Elevaciones Base de Inundación Recomendadas (**ABFES**, por sus siglas en inglés); zonas de riesgo de deslizamiento de tierra; distritos históricos; zonas costeras, humedales; y/o zonas de amortiguamiento/distritos cárnicos de CR (conservación de recursos).

Si el solar vacío aprobado se compra con fondos del Programa, el lote se someterá a un evento de cierre de bienes raíces antes del inicio de la construcción. Una vez que se haya asegurado el lote aprobado, el proceso de construcción seguirá el mismo proceso de construcción que las casas reconstruidas en el lugar, excepto que la propiedad afectada no se demolerá hasta después de que se complete la construcción.

15.4.9.1 Tiempo disponible

Los(las) participantes que no pueden identificar un hogar de reemplazo adecuado y no pueden identificar un solar vacío adecuado para la construcción de un hogar de reemplazo pueden solicitar una extensión al plazo de **noventa (90) días** permitido para la Opción 2.

Las solicitudes de extensión serán revisadas por el Programa caso a caso. Las solicitudes de los(las) participantes que no puedan identificar una vivienda de reemplazo o un solar vacío dentro del plazo permitido (y no se les otorgue una extensión) serán cerradas. Se les notificará a los(las) participantes a quienes su solicitud fue cerrada como resultado de no identificar una propiedad de reemplazo, que se les permitirá solicitar reconsideración de la decisión, si consideran que la

decisión se tomó por error. Ver la sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de este documento.

15.4.10 Propiedades del Departamento de la Vivienda y Desarrollos Residenciales

Para aumentar el inventario de viviendas de reemplazo disponibles para los solicitantes de reubicación, Vivienda puede poner a disposición unidades rehabilitadas vacantes de su inventario de propiedades o de propiedades recientemente adquiridas y que se haya determinado que cumplen las normas de viviendas seguras, decentes e higiénicas.

Otra opción puede incluir nuevos desarrollos de viviendas seleccionados por Vivienda en zonas de bajo riesgo. En las opciones de desarrollo de viviendas nuevas, los solicitantes pueden usar sus vales de reubicación para ocupar viviendas de nueva construcción, para comprar viviendas rehabilitadas o desarrolladas por Vivienda, para comprar viviendas nuevas desarrolladas por socios o cualquier combinación de las anteriores. Pueden aplicarse excepciones a la cantidad máxima de adjudicación para los solicitantes de reubicación que seleccionen propiedades pertenecientes a Vivienda o nuevos desarrollos residenciales.

15.4.10.1 Distribución de las unidades desarrolladas por Vivienda

Las nuevas casas desarrolladas por la Iniciativa de Desarrollo de Viviendas Unifamiliares (**SF-HDI**, por sus siglas en inglés) de Vivienda serán ofrecidas a los solicitantes que posean vales de reubicación activos bajo el Programa. Para cada desarrollo, Vivienda generará una lista de solicitantes elegibles, priorizados según la ubicación geográfica, el área funcional, el estatus en asistencia de reubicación opcional (**ORA**, por sus siglas en inglés) y la antigüedad del vale.

Los solicitantes serán contactados en orden de prioridad, comenzando con una Invitación a Sesión Informativa – Oportunidad de Vivienda. El Programa contactará al solicitante y estos deberán confirmar su participación en la sesión informativa a más tardar **diez (10) días** después de emitida la invitación. Durante la sesión informativa, los solicitantes podrán:

- Conocer los detalles del proyecto de desarrollo de vivienda.
- Recibir información sobre los criterios y el proceso de selección.

- Explorar los beneficios de las nuevas viviendas y las características de la comunidad.
- Orientarse sobre los pasos a seguir si decide continuar con esta alternativa.

Los solicitantes interesados deberán firmar un Acuerdo de Términos de Participación en el Proyecto SF-HDI y tendrán **quince (15) días** calendarios para presentar su Formulario de Selección de Preferencias de Propiedades. Una vez recibidas las preferencias, las unidades serán preasignadas según la disponibilidad y el orden de envío. Luego, se emitirá una Notificación de Preasignación de Propiedad y un Formulario de Confirmación de Interés de Propiedad, otorgando a los solicitantes **siete (7) días** para confirmar su interés en la unidad identificada por Vivienda. Una vez confirmada, la unidad será formalmente reservada para el hogar y removida del inventario. Cuando la unidad reservada esté lista para ser ocupada, Vivienda coordinará con el solicitante para completar el proceso de cierre de la reubicación. Ahora bien, si el participante fallece, se retira voluntariamente del Programa o resulta inelegible para recibir la asistencia antes de completar el proceso de cierre, la unidad reservada permanecerá en el Programa hasta que se determine su disposición conforme a los procedimientos aplicables. Una vez completado dicho proceso, la vivienda podrá ser ofrecida a otro participante elegible que se encuentre pendiente de recibir asistencia, conforme al proceso de distribución establecido por el Programa.

Los solicitantes que no estén interesados en participar en el Proyecto SF-HDI deberán certificar su decisión mediante una Declaración de No Interés. Una vez presentada, el solicitante no será considerado nuevamente para ese Proyecto SF-HDI.

Si Vivienda no recibe el Formulario de Selección de Preferencias de Propiedad o el Formulario de Confirmación de Interés de Propiedad dentro del plazo requerido, se enviará al solicitante una Notificación de Ausencia de Respuesta. Como resultado, Vivienda clasificará la participación del solicitante respecto a ese Proyecto SF-HDI como “no responsivo”, y no será considerado nuevamente para unidades dentro de ese proyecto. En esos casos, el proceso concluirá para el solicitante, y la unidad regresará al inventario de propiedades disponibles.

15.4.11 Apoyo de reubicación

El Consejero de Vivienda podrá ayudar a la (al) participante a localizar una vivienda existente o un terreno vacante en el cual construirá una vivienda de reemplazo. El Consejero de Vivienda trabajará con el(la) participante y el Manejador de Caso del Programa R3 para identificar propiedades de reemplazo que cumplan con las Guías del Programa R3 y se encuentren dentro de la cantidad de compra aprobada y los requisitos de tamaño de unidad para el participante. El Consejero de Vivienda deberá hacer todo el esfuerzo posible para mostrarle a la (al) participante solo las propiedades que cumplan con las necesidades de la familia del participante.

Además, para brindarle a los participantes la mejor oportunidad de encontrar y adquirir una vivienda de reemplazo, Vivienda puede proveer asistencia adicional para la reubicación a través de acceso a un agente de bienes raíces autorizado, sufragado por el Programa R3.

El(la) participante podrá formalizar un contrato privado con un agente de bienes raíces autorizado para que le ayude a buscar, identificar y seleccionar una vivienda de reemplazo. Cuando el participante complete el cierre sobre la vivienda de reemplazo, Vivienda le pagará al agente de bienes raíces una comisión razonable preaprobada, en nombre del participante.

Cuando el(la) participante selecciona una propiedad de reemplazo, el Manejador de Casos podrá ayudarle a redactar una oferta de compra o un acuerdo de venta para el vendedor de la propiedad de reemplazo.

Los acuerdos para comprar una propiedad de reemplazo deben ser aprobados por el Programa antes de la firma. Todos los acuerdos deben incluir cláusulas que eximan a la (al) participante de comprar la propiedad en caso de que: (1) el vendedor no esté dispuesto a realizar reparaciones necesarias, según sean identificadas por una inspección del Programa; (2) la propiedad se encuentre en un Área de Riesgo de Inundación Especial o en zonas de Recursos de Barreras Costeras, según se determine mediante una Evaluación Ambiental categóricamente excluida (no sujeta a 24 C.F.R. § 58.5) ; o (3) el precio de compra esté por encima del precio de venta en el mercado, según lo determine una tasación o un análisis de ventas comparables. El Programa no puede comprar una propiedad de reemplazo si el contrato para comprar la propiedad se otorgó sin la debida aprobación del Programa.

Antes de que el acuerdo de venta sea firmado por el(la) participante y el vendedor, el(la) participante debe recibir la aprobación del Programa R3. No se proveerá una suma de dinero ni otros cargos no reembolsables como parte de la oferta de compra.

15.4.12 Cierre de transacción inmueble

Los(las) participantes que reciben asistencia para reubicación deben completar un evento de cierre de bienes raíces. El cierre de la propiedad debe ser coordinado por el Programa y puede facilitar las siguientes transacciones de bienes raíces:

- Transferencia de la titularidad de la propiedad impactada por el desastre a Vivienda; o
- Transferencia de la vivienda existente del vendedor a la (al) participante; o
- Transferencia del solar vacío del vendedor a la (al) participante, según corresponda.

Las transacciones pueden llevarse a cabo en momentos distintos.

Si la adquisición no es posible, el Programa otorgará al participante un vale de reubicación, pero este tiene que acceder, de ser posible, a firmar un acuerdo con el Programa mediante el cual asignan la titularidad de la propiedad afectada por el desastre a Vivienda, una vez se hayan resuelto los problemas de titularidad. Además, el participante deberá garantizar su entera cooperación con Vivienda y el Programa de Autorización de Títulos en todos los procesos dirigidos a resolver los problemas de titularidad o gravámenes. El acuerdo también puede incluir condiciones restrictivas que prohíban el acceso del solicitante a la propiedad afectada por el desastre después de que se haya proporcionado una propiedad de reemplazo.

Las adquisiciones de bienes inmuebles por parte de Vivienda, incluyendo aquellas adquisiciones de propiedad inmueble bajo el Programa R3, están sujetas a los requisitos establecidos en la Orden Ejecutiva Núm. 4 del 20 de enero de 2004 (OE-2004-04), según enmendada. Previo a la adquisición de bienes inmuebles, Vivienda deberá obtener los siguientes documentos:

- Los planos de mensura y/o del proyecto, tales como planos de construcción, esquemáticos, de inspección, de especificaciones, de ingeniería, entre otros, en los casos de adquisición;
- Certificación del Registro de la Propiedad o estudio de título de la propiedad que se pretende adquirir, emitida con no más de **seis (6) meses** antes de la adquisición;
- Certificación de Deuda del dueño de la propiedad, expedida por el Departamento de Hacienda de Puerto Rico y/o evidencia de un acuerdo de pago de la deuda, si la persona tiene una deuda con el Departamento de Hacienda;
- Certificado de radicación de planillas;
- Certificación de Deuda por Todos los Conceptos del CRIM, Certificación de Valores del CRIM o evidencia y certificación de acuerdo de pago de deuda;
- Nombre, dirección física y postal de todas las personas con intereses en la propiedad;
- Plano de Mensura;
- Escritura de Compraventa de la propiedad de reemplazo;
- Certificación ambiental;
- Orden Administrativa firmada por el Secretario de Vivienda, autorizando a los representantes del Programa R3 que comparecerán en el cierre;
- Un informe de valoración que contenga la siguiente información: el justo valor en el mercado de la propiedad a ser adquirida, una descripción de la propiedad (incluyendo la cabida y gravámenes, si alguno), identificación de estructuras ubicadas en la propiedad, la fecha en que se preparó el informe, descripción de las ventas comparables, la firma del tasador y cualquier información pertinente para que el informe sea confiable.⁵⁴

Cualquier deuda reflejada sobre la propiedad del participante al Gobierno de Puerto Rico, Departamento de Hacienda, CRIM y/o cualquier otra entidad pública, no convertirá al participante en inelegible. La firma del Acuerdo de Subvención también

⁵⁴ Según lo dispuesto en la OE-2004-04.

se llevará a cabo durante el evento de cierre. Un representante del Programa asistirá al evento de cierre para asegurarse de que el(la) participante entienda el proceso. El representante del Programa también se asegurará de que todos los documentos requeridos por el Programa asociados con el cierre se firmen y se conserven para el expediente del participante en el Programa.

Vivienda ofrece servicios notariales a todos los participantes con una adjudicación de reubicación para que completen con éxito el cierre de bienes raíces. En caso de que el participante opte por no utilizar los servicios notariales del Programa R3, Vivienda podrá pagar honorarios razonables al notario seleccionado por el participante.

15.5 Subrogación de fondos

Los(las) participantes deben subrogar al Programa R3 fondos adicionales recibidos para el mismo propósito que los fondos provistos por el Programa. Los fondos de CDBG-DR deben ser fondos de último recurso. Si se pagan fondos adicionales a los participantes para la reparación, reconstrucción o reemplazo de la estructura afectada después de que el Programa R3 haya completado la reparación, reconstrucción o reemplazo de la estructura afectada, esos fondos constituyen DOB y, por lo tanto, deben devolverse a Vivienda. Los(las) participantes deberán firmar un Acuerdo de Subrogación como parte de su Acuerdo de Subvención con el Programa.

El Programa permitirá que los participantes utilicen fondos adicionales **no duplicativos** para adquirir una propiedad de reemplazo que exceda la cantidad de fondos adjudicados a través del vale de reubicación.

15.5.1 Rembolso/Recobro

Pueden surgir instancias donde un(a) participante necesite devolver al Programa la totalidad o parte de los fondos otorgados. El Programa es responsable de recuperar los fondos considerados duplicados, los otorgados a solicitantes que no cumplen los requisitos del Programa y los fondos identificados como posibles sobrepagos. Se revisarán y conciliarán todos los registros de los solicitantes para garantizar el cumplimiento de los requisitos del Programa y las guías federales. Si se identifica **que** un(a) participante **ha recibido** un posible sobrepago, el Programa documentará la

cantidad y el fundamento del reembolso por escrito mediante una Notificación de Reembolso.

Una vez que se haya determinado que el(la) participante debe devolver los fondos al fondo de la subvención de CDBG-DR, el(la) participante debe reembolsar los fondos dentro de un período razonable. Todos los reembolsos se efectuarán en su totalidad como una suma global. Todos los fondos recuperados en virtud de esta política serán rastreados en el sistema Yardi Voyager (**Yardi**) y devueltos a la cuenta CDBG-DR o al Tesoro de EE.UU. si la subvención CDBG-MIT se ha cerrado.

Para más información sobre el proceso de reembolso/recaptura, consulte la Política de Recaptura de Fondos del CDBG-DR/MIT, 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/>.

15.6 Asistencia para reubicación opcional

Vivienda ha optado por implementar políticas de reubicación opcional para el Programa R3 según las cuales los propietarios puedan cualificar para asistencia de reubicación opcional (**ORA**, por sus siglas en inglés) durante las actividades subvencionadas por el Programa. Si un solicitante elegible del Programa R3 debe desalojar temporalmente la propiedad afectada para permitir la realización de actividades patrocinadas por el Programa y el solicitante no puede conseguir una vivienda temporera, puede cualificar para recibir asistencia para alquiler, mudanza o almacenaje, para facilitar su reubicación temporera hasta que se completen las actividades patrocinadas por el Programa. En circunstancias limitadas, los solicitantes que opten por reubicarse a una propiedad de reemplazo a través de una adjudicación de reubicación también pueden ser elegibles para asistencia de reubicación opcional.

Para calificar para ORA, el Solicitante debe cumplir con todos los siguientes requisitos:

1. Haber sido previamente determinado elegible por el Programa para recibir asistencia que requiera que el Solicitante desocupe temporalmente la propiedad afectada. No obstante, los participantes elegibles para asistencia de reubicación que residan en viviendas que el Programa haya determinado

no aptas o inseguras para la ocupación también podrán ser elegibles para recibir asistencia mientras identifican una residencia permanente.

2. Haber agotado todos los esfuerzos razonables para asegurar una vivienda temporera durante el período de reubicación requerido por el Programa, sin haber encontrado alojamiento adecuado o asequible.⁵⁵ Los solicitantes deberán certificar, mediante la 'Certificación de Esfuerzos Razonables para Reubicación Temporera', que han agotado todas las opciones razonables disponibles para asegurar una vivienda temporera.
3. El Solicitante y los miembros de su hogar no deben tener problemas de DOB que impidan al Programa otorgar la asistencia de reubicación.

Para obtener más información sobre este tipo de asistencia, podrá consultar la Política de Reubicación Opcional del Programa CDBG-DR/MIT de Vivienda, que estará disponible, en inglés y español, en el sitio web del Programa CDBG-DR: <https://recuperacion.pr.gov/en/download/optional-relocation-assistance-policy/> y <https://recuperacion.pr.gov/download/politica-de-asistencia-para-reubicacion-opcional/>.

16 Reparaciones y trabajos de construcción del Programa

La reparación, reconstrucción y nuevos trabajos de construcción para el Programa se implementarán utilizando una metodología de diseño y construcción como el sistema de entrega del proyecto. Este método entrega proyectos en los cuales los servicios de diseño y construcción se contratan a una sola entidad ("el Gerente de Construcción"). En contraste con los procedimientos normales para la construcción (diseño-licitación-construcción), la metodología de diseño-construcción se basa en un único punto de contacto para minimizar los riesgos relacionados con el propietario del proyecto y reducir el itinerario de entrega al solapar la fase de diseño y construcción de un proyecto.

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

⁵⁵ Los solicitantes también pueden optar por participar en el Programa de Asesoría en Vivienda para recibir asistencia en la identificación de alternativas de vivienda temporera adecuadas.

El Programa desarrollará y mantendrá un grupo de gerentes de construcción cualificados a través de los procesos de solicitud de propuestas (**RFP**, por sus siglas en inglés) para implementar las actividades de demolición, reparación, reconstrucción y nueva construcción. Los Gerentes de Construcción deben tener la habilidad y capacidad para cumplir con los estándares del Programa y los requisitos federales. A través de los procesos de cualificación y monitoreo, el Programa mantendrá una lista de los gerentes de construcción que son elegibles para las asignaciones de proyectos.

16.2 Asignaciones de Gerentes de Construcción

Los siguientes pasos deberán guiar las tareas de los Gerentes de Construcción a los proyectos:

- El Programa administrará un grupo cualificado de gerentes de construcción mediante el monitoreo de la capacidad financiera (basada en las limitaciones de fianza y financieras) y la capacidad técnica. El grupo se revisará de vez en cuando para, si es necesario, hacer ajustes a la capacidad aprobada de los gerentes de construcción específicos. Los gerentes de construcción serán responsables de completar diseños, adquirir permisos y realizar trabajos de demolición, reparación o reconstrucción para el Programa.
- El grupo dividirá a los gerentes de construcción en niveles. En general, los gerentes de construcción de Nivel 1 tendrán mayores capacidades financieras y técnicas, mientras que los gerentes de construcción de Nivel 2 serán empresas más pequeñas que pueden administrar menos unidades a la vez.
- El Programa asignará proyectos a los gerentes de construcción de Nivel 1 y los gerentes de construcción de Nivel 2 según el rango, la ubicación y la capacidad de los gerentes de construcción.
- Los gerentes de construcción del Programa se seleccionan según lo siguiente:
 - Sus respuestas a la solicitud de propuestas del Programa;
 - Disposición para realizar actividades de reconstrucción y reparación;
 - Lugar donde se realizará el trabajo;
 - Experiencia previa en reparación y construcción de residencias; y
 - Experiencia previa con estándares de construcción y de diseño locales.

- El Programa administrará activamente las actividades de los gerentes de construcción y revisará periódicamente su capacidad de respuesta y rendimiento. Las fallas repetidas de los gerentes de construcción resultarán en asignaciones futuras limitadas o en un período de prueba sin recibir asignaciones adicionales. La cláusula de incumplimiento de contrato, que incluirá multas, se incluirá en cada contrato de gerente de construcción firmado con Vivienda.
- El Programa también supervisará a los gerentes de construcción con respecto:
 - **Mano de Obra:** Se cuantificará examinando la proporción del total de inspecciones de progreso fallidas. Al contratista con la proporción más baja se le asignará un factor ponderado más alto. El Programa supervisará todas las inspecciones fallidas sucesivas durante los últimos **treinta (30) días**. El rendimiento puede tener una tendencia ascendente o descendente durante determinado período de tiempo.
 - **Tiempo promedio de construcción:** Calculado como una medida del número total de días desde una notificación para proceder hasta una inspección sustancial. El gerente de construcción con el tiempo de diseño y construcción promedio más bajo se le asigna un factor ponderado más alto.
 - **Trabajo en progreso:** Una medida de la cantidad de trabajo que el gerente de construcción tiene actualmente bajo un contrato para el cual se ha emitido una notificación para proceder, pero no se ha completado una inspección sustancial. Este valor se comparará con la capacidad inicial establecida para el gerente de construcción. Menos trabajo en progreso significa una mayor capacidad para asignar más proyectos. La línea base puede ajustarse durante la vida del proyecto en función del desempeño real de cada gerente de construcción.
 - **Servicio al cliente:** Esta evaluación se realizará mediante encuestas de clientes hechas con el propietario de la residencia y sus representantes. Las encuestas pueden ser utilizadas por los gerentes de construcción como una herramienta para mejorar su desempeño. Los resultados de la encuesta serán tabulados y valorados para establecer un puntaje

compuesto de satisfacción de los clientes. Estos resultados serán compartidos y discutidos con los gerentes de construcción correspondientes.

Vivienda, a su entera discreción, puede determinar, **eliminar**, implementar y monitorear indicadores de desempeño adicionales para los gerentes de construcción durante la duración del Programa.

16.3 Cumplimiento con códigos, reglamentos y permisos

Se requiere que todos los trabajos de reparación, reconstrucción y nueva construcción para el Programa cumplan con los códigos y reglamentos federales, estatales y locales. Los trabajos deben realizarse luego de la adquisición de los permisos requeridos y en cumplimiento con requerimientos locales. El personal del Programa y los gerentes de construcción garantizarán el cumplimiento de todos los códigos, reglamentos, permisos y otros requisitos para la reparación, reconstrucción y nuevas obras de construcción que realizará el Programa.

Los códigos y reglamentos que se deben seguir incluyen, entre otros:

- Planificación y creación de capacidad (Sección 105 (a) (12) **del Título I de la Housing and Community Development Act of 1974 (HCDA**, por sus siglas en inglés), según enmendada) (42 U.S.C. § 5305);
- Objetivos de Desarrollo de Energía (Sección 105 (a) (16) de la HCDA, *supra*);
- Código de Construcción de Puerto Rico, versión aprobada más reciente;
- Código Internacional de Construcción (**IBC**, por sus siglas en inglés) y sus volúmenes aplicables de la versión más reciente aprobada;
- Código Internacional de Incendios (**IFC**, por sus siglas en inglés), la versión más reciente aprobada;
- Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, según enmendada (42 U.S.C. § 12101), cuando sea necesario;
- El Código de Seguridad de Vida 101 de la Asociación Nacional de Protección contra Incendios, la versión más reciente aprobada;
- Código Eléctrico Nacional (**NEC**, por sus siglas en inglés), NFPA 70, versión aprobada más reciente;
- Los requisitos de zonificación aprobados y actualizados para Puerto Rico;

- Reglamentos ambientales, según correspondan a proyectos específicos;
- Términos y condiciones de HUD, según corresponda a proyectos específicos.⁵⁶

Los requisitos de permiso incluyen, entre otros:

- Permisos de demolición emitidos por OGPe;
- Permisos de construcción emitidos por OGPe;⁵⁷
- Permisos generales consolidados que incluyen control de erosión y sedimentación; permiso para actividades que generan residuos sólidos no peligrosos; permiso para fuentes de emisión, y permiso para la eliminación y disposición de materiales que contienen plomo, todos emitidos por la Junta de Calidad Ambiental a través de OGPe;
- Permisos ambientales locales y federales, según corresponda a proyectos específicos;
- Endosos de agencias reguladoras, incluyendo, entre otros, los de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, la Junta Reguladora de Telecomunicaciones de Puerto Rico, la Oficina de Preservación Histórica, el Instituto de Cultura Puertorriqueña y el Departamento de Transporte y Obras Públicas de Puerto Rico; y
- Certificado de Elevación FF-086-033 emitido por FEMA.

Otros requisitos locales para las obras de construcción incluyen, entre otros:

- Sellos de construcción que se requieren en la Sec. 11 de la Ley Núm. 319 de 15 de mayo de 1938, según enmendada, mejor conocida como la Ley Para Crear el Colegio de Ingenieros y Agrimensores (10 LPRA § 741).
- Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107-2020, según enmendada, 21 LPRA § 7001 *et seq.*

⁵⁶ <https://www.hud.gov/hud-partners/community-cdbg-dr-regulations>.

⁵⁷ Véase la Orden Ejecutiva 2023-010, emitida por el Gobernador de Puerto Rico, Hon. Pedro R. Pierluisi, el 17 de abril de 2023 y el Artículo 3 de la Ley 118-2022, Ley especial para acelerar los procesos para otorgar títulos de propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos adscrito al Departamento de la Vivienda. https://sutra.oslpr.org/osl/sutra/anejos/139991/ley%20118-2022_.pdf.

16.4 Razonabilidad de costos

Para el trabajo contratado, Vivienda adquirirá los Servicios de Estimación de Costos a través de un proceso de RFP. Este proceso se llevará a cabo con el fin de obtener servicios independientes de estimado de costos de profesionales cualificados para establecer la razonabilidad de los costos de una variedad de servicios que se contratarán para la implementación de los programas financiados con los fondos CDBG-DR. El personal designado generará estimados de costos independientes para la amplia gama de programas de CDBG-DR. Los estimados servirán como base para los costos en que incurrirá Vivienda en la adquisición de servicios profesionales, bienes, sistemas de información tecnológica, entre otros. Para obtener información sobre los principios de costos, consulte las Guías Intersectoriales. Las Guías Intersectoriales y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y en español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/>.

16.5 Rentabilidad y viabilidad de costos

En el desarrollo del Programa R3 y demás programas descritos en el Plan de Acción, Vivienda analizó la rentabilidad de cada proyecto propuesto para asistir a una vivienda bajo los programas de rehabilitación o **reconstrucción**. Por lo tanto, el Programa R3 le ofrece a los participantes asistencia, dependiendo las circunstancias específicas de la propiedad elegible, por medio de una adjudicación de reparación, reconstrucción, o reubicación voluntaria.

Durante la existencia del Programa, se continúa analizando la rentabilidad y la razonabilidad de los costos mediante estudios de viabilidad que evalúan la razonabilidad de los trabajos de construcción bajo condiciones de obra extraordinarias. El estudio de viabilidad considera posibles factores del lugar que podrían impactar el costo y viabilidad del proyecto, incluyendo, pero sin limitarse a: requisitos de zonificación, requisitos de conservación histórica, especificaciones de construcción, tamaño del lote, preocupaciones ambientales, peligro de obra, etc.

Las viviendas dentro de la llanura aluvial que inicialmente se considera que cualifican para una adjudicación de reparación si los costos fluctúan entre \$12,000 o el 20% del

límite de la adjudicación de reparación, equivalen a menos del 50% del valor de la unidad en el mercado o menos de \$60,000, están sujetos a un análisis de viabilidad para determinar la razonabilidad de los trabajos de construcción y, por ende, verificar el tipo de adjudicación. Además, los hogares que ubican dentro y fuera de la llanura aluvial de 100 años, que cualifican para la adjudicación de reconstrucción debido a factores atenuantes tales como un bajo valor de tasación, se evalúan para cotejar la viabilidad y rentabilidad antes de hacer una determinación final del tipo de adjudicación.

Este proceso de análisis de viabilidad asegura que el tipo de adjudicación otorgada inicialmente sea, en efecto, el tipo de asistencia más efectiva, lo cual, en ocasiones, puede diferir de la determinación preliminar. Si el análisis de rentabilidad revela que la reconstrucción es el método más efectivo, se asigna una adjudicación de reconstrucción. Si el análisis de rentabilidad revela que la reparación es el curso de acción más efectivo, entonces se asignará una adjudicación de reparación.

16.6 Propietarios que habiten la propiedad durante la construcción

El procedimiento típico y la secuencia de eventos cuando el(la) participante recibe asistencia bajo el Programa es que el(la) propietario(a) de la residencia asegure una vivienda temporera fuera del lugar de la propiedad afectada y luego desaloje la propiedad afectada durante las fases de demolición y reconstrucción del proyecto. En un número limitado de casos, es posible que los(as) propietarios(as) no puedan obtener una vivienda temporera adecuada mientras se construyen sus nuevas residencias.

En algunas circunstancias limitadas y después de agotar todas las posibles opciones de vivienda temporera, se puede permitir que los(as) propietarios(as) permanezcan en la propiedad durante las actividades de rehabilitación, sujeto a la aprobación previa del Gerente de Construcción asignado y de Vivienda. Los(as) propietarios(as) de residencias deben firmar documentos que demuestren su conformidad con el relevo de responsabilidad, el pago de cargos adicionales de conexión de servicios públicos y, cuando aplique, la demolición de la estructura afectada una vez finalizada la construcción de la nueva estructura.

La solicitud de permanecer en la propiedad durante las actividades de rehabilitación debe ser iniciada por escrito por el(la) propietario(a). Una solicitud para permanecer en la propiedad durante las actividades de rehabilitación debe hacerse solo después de que el(la) propietario(a) haya agotado todas las posibilidades de obtener una vivienda temporera con familiares, amigos, o agencias de servicios comunitarios. El(la) propietario(a) certificará su incapacidad para obtener una vivienda temporera.

El(la) propietario(a) debe establecer una necesidad apremiante antes de que se pueda conceder una solicitud para permanecer en la propiedad durante las actividades de rehabilitación. La definición de una necesidad **apremiante** incluye:

- La ausencia de familiares o amigos en el área que puedan alojar al propietario durante la construcción;
- La incapacidad del propietario para obtener asistencia de vivienda temporera de una organización de servicios comunitarios, una organización religiosa, una iglesia, etc. y
- En el caso de personas con diversidad funcional o discapacidad, la ausencia de una alternativa temporera que proporcione los acomodos necesarios.

La decisión de permitir que un(a) propietario(a) permanezca en la propiedad durante las actividades de rehabilitación es exclusiva del Gerente de Construcción o su representante y sujeto a la aprobación de Vivienda. La aprobación de la solicitud del (de la) propietario(a) para permanecer en la propiedad durante las actividades de rehabilitación dependerá de lo siguiente:

- No existe una zonificación municipal u otra prohibición para que el(la) propietario(a) permanezca en la residencia durante las actividades de rehabilitación.
- El Gerente de Construcción acepta permitir que el(la) propietario(a) permanezca en la propiedad durante las actividades de rehabilitación.
- En casos de reconstrucción, el(la) propietario(a) no podrá permanecer en la estructura demolida y tendrá que desalojarla. Como el Programa necesitará reconstruir la casa en su espacio original, será necesario demoler y limpiar la estructura original afectada por el desastre aplicable haciéndola inhabitable. Si la parcela de terreno tiene otras viviendas existentes que no están en el

Programa, el(la) participante puede acordar por escrito quedarse en la propiedad dentro de una de estas viviendas y lejos del lugar de la construcción.

- En la opinión del Gerente de Construcción, el lote es lo suficientemente grande para permitir la construcción de la nueva residencia a una distancia segura de la residencia original o, según corresponda, el área de la residencia se encuentra a una distancia segura de los trabajos de reparación, de modo que se pueda proceder de manera segura y expedita.
- El(la) propietario(a) de la residencia firma un Acuerdo de Relevó de Responsabilidad para indemnizar al Gerente de Construcción y al administrador del Programa por cualquier pérdida o lesión sufrida mientras habitaba la propiedad durante las actividades de rehabilitación.

16.7 Requisitos de implementación para trabajos de reparación

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

16.7.1 Inspección de alcance

El Programa asegurará la fijación de precios para cada proyecto al proporcionarle al Gerente de Construcción asignado la evaluación detallada de daños para cualquier hogar. El Gerente de Construcción deberá revisar el alcance del trabajo como se detalla en la evaluación de daños y confirmar en el lugar la razonabilidad y la integridad de dicho alcance del trabajo. El Gerente de Construcción y el personal del Programa realizarán una inspección de alcance de la casa. La inspección de alcance servirá para asegurar que todas las partes estén de acuerdo con el alcance del trabajo y cualquier modificación requerida antes de que se entreguen las Órdenes de Trabajo al Gerente de Construcción. El Gerente de Construcción deberá tener disponible el Registro de Evaluación Ambiental (ERR, por sus siglas en inglés) de la vivienda y tomar en consideración cualquier trabajo de mitigación y remoción de riesgos que se requiera incluir en el alcance del trabajo. Cualquier trabajo de remoción de riesgos requerido por el ERR deberá incluirse en el ámbito de trabajo. El Programa proveerá el costo total de los trabajos de reparación basados en los precios Xactimate® y solicitudes adicionales de trabajos que puedan ser actualizadas por Vivienda de tiempo en tiempo.

Después de que todas las partes estén de acuerdo con el alcance del trabajo, el Programa proporcionará los costos totales de reparación al Gerente de Construcción según los precios unitarios del Programa, incluidos en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. El Programa proveerá los costos de reparación mediante una Orden de Trabajo emitida al Gerente de Construcción.⁵⁸

Los Gerentes de Construcción deben realizar el trabajo de acuerdo con los códigos, reglamentos y requisitos de permisos a nivel federal, estatal y local. El trabajo debe ser de calidad, siempre garantizando el cumplimiento de los estándares de construcción. Al finalizar los trabajos de reparación, el Gerente de Construcción solicitará una inspección por parte del Programa. Consulte la sección sobre inspecciones por etapas para obtener más detalles sobre los requisitos de inspección.

16.8 Requisitos de implementación para trabajos de reconstrucción

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

16.8.1 Inspección de alcance

El alcance de la reconstrucción se confirmará durante la conferencia previa a la adjudicación. A la (al) participante se le presentarán los planos de "casa modelo" y una representación en tres (3) dimensiones de ellos. El(la) participante deberá elegir, entre un mínimo de tres (3) opciones disponibles, la fachada que se implementará para el proyecto. El(la) participante también deberá elegir entre otras opciones disponibles para las terminaciones, como las combinaciones de colores.

Después de la conferencia previa a la adjudicación, el Gerente de Construcción y el personal del Programa realizarán una inspección sobre el estado actual de la residencia del (de la) participante para garantizar que todas las partes estén de acuerdo con la descripción del trabajo para demolición, cualquier actividad previa a la demolición, la remoción de artículos personales y cualquier modificación requerida antes de que se expida una Orden de Trabajo al Gerente de Construcción. Para una

⁵⁸ El Programa continúa implementando ajustes operacionales, por lo que se removieron algunas secciones subsiguientes exclusivamente relacionadas a procesos operacionales que no afectan a los Solicitantes.

inspección de este tipo, el Gerente de Construcción debe haber revisado el ERR de la casa (incluyendo el estudio de asbesto y los resultados de la inspección de pintura a base de plomo). Los resultados del ERR y cualquier requisito de mitigación y remoción de riesgos se incorporarán en la descripción del trabajo para la demolición. El Programa proporcionará el costo total de la demolición y cualquier trabajo de remoción de riesgos basado en los precios unitarios del Programa que serán incluidos en cada contrato firmado entre Vivienda y el contratista.

16.8.2 Requisitos sobre órdenes de trabajo

Los Gerentes de Construcción deben realizar el trabajo de acuerdo con el código, los reglamentos y los requisitos de permisos a nivel federal, estatal y local. El trabajo debe ser uno de calidad, siempre asegurando el cumplimiento de los estándares de construcción. Durante la implementación de todas las etapas de reconstrucción, el Gerente de Construcción deberá solicitar inspecciones de progreso predeterminados del trabajo completado. Consulte la sección sobre Inspecciones de Progreso para obtener más detalles sobre los requisitos de inspección.

16.9 Requisitos de implementación de los trabajos de demolición

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

16.9.1 Inspección de alcance

El Gerente de Construcción y el personal del Programa asignados realizarán una inspección de alcance de demolición de la casa afectada por el desastre. El propósito de la inspección de alcance es asegurar que todas las partes estén de acuerdo con la descripción del trabajo para demolición antes de que se emita una Orden de Trabajo al Contratista. El Programa proveerá el costo total de la demolición y cualquier trabajo de remoción de riesgos basado en los precios unitarios del Programa incluidos en cada contrato del Gerente de Construcción firmado con Vivienda. El Gerente de Construcción antes de la inspección de alcance deberá tener disponible el ERR de la residencia (incluyendo el estudio de asbesto y los resultados de la inspección de pintura a base de plomo). Cualquier trabajo de mitigación y remoción de riesgos requerido por el ERR deberá incluirse en la descripción del trabajo de demolición.

16.9.2 Requisitos y Órdenes de trabajo

Los Gerentes de Construcción deben realizar el trabajo de acuerdo con el código, los reglamentos y los requisitos de permisos a nivel federal, estatal y local. El trabajo también debe llevarse a cabo de una manera de mano de obra, siempre garantizando el cumplimiento de los estándares de calidad. Durante la implementación de todas las etapas de la construcción, incluyendo la demolición, el gerente de construcción deberá solicitar inspecciones en segmentos o etapas predeterminadas del trabajo completado. Consulte la Sección sobre inspecciones de progreso para obtener más detalles sobre los requisitos de inspección.

16.10 Reubicación – Requisitos de implementación para la compra de solares vacíos y para la construcción de viviendas nuevas

Los siguientes son criterios generales para la implementación del trabajo de reubicación que consiste en la compra de un terreno vacante y la construcción de una nueva residencia.

16.10.1 Inspección de alcance

Inmediatamente después de la selección del (de la) participante y la aprobación del Programa del solar vacío que será adquirido, el Gerente de Construcción y el personal del Programa asignados realizarán una inspección del alcance de demolición de la casa afectada por el desastre. El propósito de la inspección del alcance es asegurar que todas las partes estén de acuerdo con el alcance del trabajo para la demolición antes de que se emita una Orden de Trabajo al Gerente de Construcción. El Programa proveerá el costo total del trabajo de demolición según los precios unitarios del Programa incluidos en cada contrato de Gerente de Construcción firmado con Vivienda. El Gerente de Construcción, antes de la inspección del alcance, deberá tener disponible el ERR de la residencia (incluyendo el estudio de asbesto y los resultados de la inspección de pintura a base de plomo). Cualquier trabajo de remoción de riesgos requerido por el ERR deberá incluirse en el alcance del trabajo de demolición.

El alcance de la construcción de residencias nuevas se confirmará durante una conferencia previa a la adjudicación. Al solicitante se le presentarán los planos de la "casa modelo" y una representación en tres (3) dimensiones de esta. El(la) participante deberá elegir, entre un mínimo de tres (3) opciones disponibles, la

fachada que se implementará para el proyecto. El(la) participante también deberá elegir entre otras opciones disponibles para las terminaciones, tales como las combinaciones de colores. El personal del Programa y el Gerente de Construcción también realizarán una visita al solar vacío adquirido para que el Gerente de Construcción pueda tomar las medidas necesarias del lote para el diseño final y la adaptación de la "casa modelo".

16.10.2 Requisitos y Órdenes de trabajo

Los Gerentes de Construcción deben realizar el trabajo de acuerdo con el código, los reglamentos y los requisitos de permisos a nivel federal, estatal y local. El trabajo debe ser uno de calidad, siempre garantizando el cumplimiento de los estándares de construcción. Durante la implementación de todos los trabajos, el Gerente de Construcción deberá solicitar inspecciones sobre los progresos en el trabajo predeterminados. Consulte la sección sobre Inspecciones de Progreso para obtener más detalles sobre los requisitos de inspección.

16.11 Órdenes de cambio

No se realizará ningún trabajo adicional al trabajo aprobado en las Órdenes de Trabajo emitidas a los Gerentes de Construcción hasta que se emita una orden de cambio debidamente aprobada, independientemente de si el cambio se relaciona a costo. Las órdenes de cambio deben ser solicitadas y preparadas por el Gerente de Construcción y, si es necesario, aprobadas por el personal del Programa. Cualquier trabajo adicional realizado por los Gerentes de Construcción sin aprobación apropiada del Programa se considerará trabajo no autorizado realizado por el Gerente de Construcción. **El Programa no emitirá ningún pago por trabajos no autorizados que no cuenten con una orden de cambio aprobada.**

Las órdenes de cambio presentadas por los Gerentes de Construcción para su aprobación deben establecer el tipo de trabajo y el alcance que se agregará o eliminará de la Orden de Trabajo, el término de tiempo adicional (si aplica) requerido para el trabajo, una justificación de por qué es necesario el trabajo y evidencia de cualquier condición identificada que haya resultado en la solicitud de la Orden de Cambio.

Los(las) participantes no pueden solicitar órdenes de cambio a menos que un cambio imprevisto en la composición del hogar o las circunstancias requieran modificaciones de accesibilidad. No se considerarán las órdenes de cambio solicitadas por los(las) participantes salvo para modificaciones de accesibilidad. Los cambios solicitados por el(la) participante para la accesibilidad se evaluarán caso a caso y deben estar justificados por la evidencia de la necesidad, proporcionada por el(la) participante.

16.12 Inspecciones de progreso

A lo largo de los procesos de demolición, remoción de riesgos, reparación, reconstrucción y nueva construcción que se implementarán en el marco del Programa, se requerirán inspecciones del progreso en el trabajo realizado. Las inspecciones de progreso sirven para: (1) evaluar el progreso de los Gerentes de Construcción, (2) confirmar que los códigos de construcción locales y los estándares del Programa se han cumplido satisfactoriamente y (3) confirmar que se han cumplido todos los requisitos de los contratos y las Órdenes de Trabajo a satisfacción de todas las partes.

Durante el desarrollo de los diferentes proyectos, los Gerentes de Construcción deberán solicitar inspecciones de progreso periódicamente. Las inspecciones de progreso son momentos en los que se completan componentes importantes y significativos de la demolición, remoción de riesgos, reparación, reconstrucción o nueva construcción. Las inspecciones de progreso también tienen el propósito de respaldar los pagos por progreso a los Gerentes de Construcción. No se emitirá ningún pago de progreso a los Gerentes de Construcción sin la ejecución adecuada de una inspección de progreso, a satisfacción del Programa.

Todas las inspecciones de progreso sobre demolición, remoción de riesgos, reparación, reconstrucción y nuevas obras de construcción serán realizadas por ingenieros o arquitectos profesionales con licencia en Puerto Rico.

16.13 Desembolsos

Los fondos se distribuyen a los Gerentes de Construcción cuando hayan enviado una factura o certificación por cada proyecto o múltiples proyectos. El personal del Programa presentará la documentación requerida. Los períodos de desembolso

permitidos para cada tipo de adjudicación coincidirán con las inspecciones de progreso **aprobadas**. Los desembolsos finales a los Gerentes de Construcción requerirán la aceptación por parte de Vivienda del trabajo realizado.

16.14 Garantías y querellas

La aceptación final del alcance de trabajo será realizada según determine Vivienda. Sin embargo, como parte de la inspección final de los trabajos de construcción del Programa R3, se les solicitará a los(as) participantes que acepten el alcance del trabajo completado.

Cuando el(la) participante no acepte el alcance del trabajo completado, el Gerente del Programa puede declarar que los trabajos de construcción fueron terminados, entregados a la (al) participante y que se encuentran en cumplimiento con los requisitos del Programa para permitir el cierre de la Solicitud. Esta aceptación está permitida cuando se ha determinado que el Gerente de Construcción cumplió con todos los requisitos del alcance del trabajo y todas las órdenes de cambio aplicables, o los(as) solicitantes impiden que el Programa lleve a cabo una inspección del trabajo completado. Esto incluye mano de obra, calidad del trabajo, seguridad, cumplimiento de los estándares del programa y cualquier otro requisito del programa o contractual.

Todo el trabajo realizado por los Gerentes de Construcción se garantizará de la siguiente manera:

- Los trabajos de impermeabilización de techos se garantizarán por un mínimo de diez (10) años;
- Los calentadores solares de agua estarán garantizados por un mínimo de cinco (5) años;
- Los equipos y enseres instalados se garantizarán por un mínimo de un (1) año o según lo previsto por el fabricante (el que sea mayor);
- Sistema PV (mínimo de diez (10) años o según lo dispuesto por el fabricante, lo que sea mayor);
- Garantía de rendimiento lineal para los módulos solares PV (mínimo de veinticinco (25) años o según lo dispuesto por el fabricante, lo que sea mayor);
- Banco de Batería e *Inverter* (mínimo de diez (10) años o según provisto por el manufacturero, lo que sea mayor);

- Sistema de Almacenamiento de Agua (mínimo de cinco (5) años o según provisto por el manufacturero, lo que sea mayor); y
- Todos los demás trabajos se garantizarán por un periodo de un (1) año.

Para los periodos de garantía establecidos anteriormente, el(la) participante puede requerir que el Gerente de Construcción corrija los defectos o problemas que surjan del trabajo del Gerente de Construcción conforme al contrato. Todos los(las) participantes recibirán la documentación correspondiente a la garantía de esta. Los documentos proporcionados a la (al) participante incluirán información sobre lo que está cubierto, la duración de la cobertura y cómo presentar una reclamación contra la garantía.

El Programa R3 tendrá Manejadores de Casos designados para recibir y procesar las querellas de garantía y construcción. Todos los problemas relacionados con la garantía y las reclamaciones de construcción se deben realizar por escrito y se deben registrar en el sistema de registro del Programa para su seguimiento. Se le dará un tiempo razonable para corregir el problema; sin embargo, en ningún caso dicho término de tiempo excederá las **dos (2) semanas** para responder. Si el Gerente de Construcción no corrige el problema, el(la) participante puede comunicarse con el Programa para obtener los recursos legales necesarios según lo establecido en el contrato del Gerente de Construcción.

17 Diseño de los PVS y los WSS

El Programa R3 ofrecerá un sistema fotovoltaico (PVS) estándar con batería de reserva para todas las viviendas unifamiliares bajo las adjudicaciones para Reparación y Reconstrucción. El Programa también ofrecerá un paquete estándar para la instalación de un Sistema de Almacenamiento de Agua (WSS). En el caso de las Adjudicaciones para la Reubicación, si la residencia no requiere modificaciones adicionales en las instalaciones eléctricas o de plomería, el Programa ofrecerá el subprograma de Instalaciones Resilientes para Hogares Reubicados (RI, por sus siglas en inglés), para proporcionar a los participantes elegibles un vale de reubicación con la opción de un sistema PVS y WSS para el hogar reubicado.

El límite máximo adicional de adjudicación y los costos asociados con los sistemas de almacenamiento de baterías PVS y WSS son de \$35,000.00.

17.1 Sistema PV

El sistema debe ser capaz de hacer funcionar cargas críticas, algunos electrodomésticos (refrigeradores, bomba de agua, etc.) y dispositivos de soporte vital, y permitir a los ocupantes refugiarse en el lugar durante las fallas de la red eléctrica.

El diseño deberá ajustarse a las siguientes guías:

- Un ingeniero estructural licenciado deberá certificar que los techos existentes son estructuralmente sólidos para la instalación del sistema fotovoltaico y que el sistema propuesto cumple los requisitos de código.
- La distribución del sistema en el espacio cumplirá con los requisitos del Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico, el código aplicable y las ordenanzas locales sobre el acceso a los techos.
- El sistema se fijará directamente al techo, a menos que el ingeniero estructural considere que el techo no tiene la capacidad para soportar el Sistema PV.
- La estructura de soporte del Sistema PV debe ser resistente a la corrosión y cumplir los requisitos del código local de edificación en materia de lluvia, viento y terremotos.
- Todas las penetraciones y conexiones estructurales asociadas a soportes y conductos deberán reducirse al mínimo y ser impermeables.
- Toda penetración en el techo se diseñará y construirá en colaboración con un profesional o manufacturero de techos que será responsable por la garantía del techo y los materiales de techo en el lugar específico.
- Ninguna instalación de techo o impermeabilización de penetraciones comprometerá la garantía del techo.
- Para todas las instalaciones en techo realizadas con asistencia para la reubicación, las penetraciones en el techo deberán estar debidamente selladas e impermeabilizadas conforme a las normas y especificaciones de la industria aplicables para este tipo de instalación. Antes de llevar a cabo la instalación, se deben presentar todos los materiales y productos que se utilizarán al Programa para su revisión y aprobación.

El diseñador de los Sistemas PV deberá ser un ingeniero licenciado en cumplimiento con la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 20 LPRA § 711 *et seq.*, conocida como la “Ley de la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos, Agrimensores y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico”, con el Certificado de Instalador de Sistema Eléctrico Renovable (Fotovoltaico) del Programa de Política Pública Energética (PPPE)⁵⁹ bajo el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC). Además, el instalador de los Sistemas PV deberá ser un profesional con el Certificado de Instalador de Sistema Eléctrico Renovable (Fotovoltaico) del PPPE bajo el DDEC.

El Programa ofrecerá el siguiente paquete estándar para sistemas fotovoltaicos (PV) y almacenamiento en baterías para unidades de vivienda unifamiliar, conforme a las necesidades energéticas del hogar del solicitante elegible:

- Un sistema mínimo de módulos fotovoltaicos (PV) de 3 kW DC, con un banco de baterías de voltaje mínimo de 48V y una capacidad de salida requerida mínima de 9 kWh, con una autonomía de veinte (20) horas; las cargas también incluirán un (1) equipo médico de soporte vital. La química requerida para las baterías será de ion de litio (Lithium-Ion).

17.2 Sistema de Almacenamiento de Agua

El WSS deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

- El tanque de almacenamiento de agua se ubicará en el techo de la casa, cuando sea viable. Si la integridad estructural de la vivienda no soporta la carga de ninguna de las opciones de tamaño de depósito de agua aplicables, se podrá prever la instalación en plataforma de hormigón armado a nivel del suelo.
- Si lo permite la estructura del techo, el tanque de almacenamiento de agua almacenará un máximo de 500 galones por hogar, incluidos todos sus accesorios necesarios e instrumentos para el pleno funcionamiento del almacenamiento y la distribución de agua en el hogar durante una situación

⁵⁹ Refiérase a <https://www.desarrollo.pr.gov/programa-de-energia/home>.

de desastre. La capacidad del tanque debe ser definida por el diseñador de acuerdo con las necesidades del hogar.

- El tanque de almacenamiento de agua se conectará a la línea principal de servicio de agua con una válvula de control para el nivel del agua y un dispositivo de prevención del flujo de retorno diseñado para prevenir el flujo de retorno del tanque de almacenamiento de agua a la línea principal de servicio de agua.
- El tanque de almacenamiento de agua deberá contar con instrumentación para monitorear y controlar la presión y el nivel del agua.
- El tanque de almacenamiento de agua estará hecho de un material resistente a la corrosión y a la radiación ultravioleta, aprobado para agua potable, y tener la aprobación de la Administración de Alimentos y Medicamentos (**FDA**, por sus siglas en inglés) y la Fundación Nacional de Seguridad (**NSF**, por sus siglas en inglés).

El diseñador del WSS debe ser un ingeniero o un arquitecto licenciados de conformidad con la Ley Núm. 173 de Puerto Rico.

17.3 Instalaciones Resilientes para Hogares Reubicados (RI)

El Programa podrá ofrecer una adjudicación opcional independiente que comprenda la instalación de un PVS y WSS para los hogares reubicados elegibles que hayan formalizado una transacción de reubicación bajo el Programa R3. La participación es voluntaria, y el Solicitante debe presentar una solicitud por escrito para participar.

17.3.1 Elegibilidad

Solo se tendrán en cuenta para esta adjudicación los solicitantes que cumplan con todas las condiciones a continuación:

- La propiedad de reubicación es una estructura unifamiliar.
- El techo es de hormigón armado y se considera estructuralmente adecuado para la instalación del PVS.
- La propiedad no cuenta con un PVS y/o WSS existente.
- La asistencia está permitida según un análisis de DOB.

El Programa llevará a cabo una verificación de ingresos para garantizar que los hogares sigan siendo elegibles bajo los umbrales del Programa.

17.3.2 Evaluación de viabilidad

Una vez recibida la solicitud por escrito, el Programa designará a un CM para que realice un análisis de viabilidad, que puede incluir:

- Análisis estructural del techo;
- Distribución, orientación y espacio disponible en la propiedad;
- Compatibilidad de interconexión con los servicios públicos, si aplica.

Solo aquellas propiedades consideradas viables pueden pasar al proceso de revisión ambiental y al proceso de adjudicación.

17.3.3 Revisión ambiental de propiedades de reubicación

El Programa llevará a cabo las revisiones ambientales obligatorias de Nivel 2, de conformidad con la normativa del HUD. Cuando corresponda, se completará una evaluación de preservación histórica y, si es necesario, una consulta con la Oficina Estatal de Conservación Histórica (OECH). Los proyectos no procederán hasta que se cumplan todos los requisitos de cumplimiento ambiental.

Para obtener más información, consulte la sección de Revisión Ambiental de las Guías del Programa.

17.3.4 Ejecución de la subvención e instalación

Una vez se completen todas las revisiones requeridas y se confirme que se han cumplido todos los requisitos de elegibilidad:

- El Solicitante asistirá, junto con el Manejador de Caso y el Instalador/Contratista, a una visita al lugar previo a la adjudicación.
- El Programa ejecutará el Acuerdo de Subvención para la Instalación de PVS y WSS con el Solicitante.
- El Programa emitirá un Aviso para Proceder (**NTP**, por sus siglas en inglés) al CM.
- La Instalación se realizará conforme a:
 - Los protocolos de gerencia de construcción del Programa;

- Las leyes, códigos y normativas federales, estatales y locales aplicables;
 - Los permisos requeridos; y
 - Las especificaciones del fabricante.
- Antes del cierre del proyecto, se llevará a cabo una inspección final para confirmar que se ha cumplido con el alcance del trabajo aprobado y el acuerdo de subvención.

18 Áreas especiales de riesgo de inundación

El manejo de las áreas denominadas como llanura aluvial de las Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (**SFHA**, por sus siglas en inglés) para el Programa de R3 se ha diseñado y se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en 24 C.F.R. Parte 55 y 24 C.F.R. § 58.6 (a) y (b).

La información sobre llanura aluvial (según los mapas más recientes disponibles) se revisa para identificar si un proyecto está localizado dentro de una llanura aluvial de 100 años, una llanura de inundación de 500 años o una vía de inundación regulatoria. El evaluador ambiental deberá documentar la zona de inundación; el número de panel en el Mapa de Tasas del Seguro de Inundación (**FIRM**, por sus siglas en inglés), así como del Mapa de Tasas del Seguro de Inundación Preliminar (**PFIRM**, por sus siglas en inglés), y la designación (**A/AE/AO**, por sus siglas en inglés) de Nivel de Inundación Base Recomendado ("Advisory Base Flood Elevation") (**ABFE**, por sus siglas en inglés) de ser aplicable; y las fechas efectivas de Panel.

De conformidad con el 24 C.F.R. § 55.20, Vivienda ha completado un análisis de ocho (8) pasos sobre los impactos a largo y corto plazo asociados con la ocupación continua de una llanura aluvial y ha considerado si existen alternativas prácticas para proveer asistencia de CDBG-DR en una llanura aluvial. Todas las actividades realizadas bajo el Programa dentro de una llanura aluvial de 500 años serán permitidas, debido a que las actividades de los proyectos del Programa R3 no se consideran "acciones críticas". Las opciones de adjudicación escogidas fueron las de otorgar una adjudicación de reparación si la vivienda cualificaba para una reparación menor. Si se requería una mejora sustancial, se ofrecería al solicitante una pre-adjudicación de reubicación o una pre-adjudicación de reconstrucción elevada

para permanecer en la llanura aluvial, si se consideraba viable. Los daños no sustanciales se definen como daños valorados en menos de \$60,000 o el 50% del valor actual de la estructura en el mercado, lo que sea menor.

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

19 Seguro contra inundaciones

La Sección 582 de la disposición Federal conocida como el "National Flood Insurance Reform Act of 1994", según enmendada, dispone la asistencia prohibida en caso de desastres causados por inundaciones en ciertas circunstancias. En general, establece que no se puede utilizar ninguna asistencia federal en un área de desastres causados por inundaciones para hacer un pago (incluyendo cualquier asistencia de pago de préstamo) a una persona para la reparación, reemplazo o restauración por daños a cualquier propiedad personal, residencial o comercial, si esa persona en algún momento: (1) ha recibido asistencia federal para desastres causados por inundaciones que estuvo condicionada a que la persona haya obtenido primero el seguro contra inundaciones conforme a la ley federal aplicable y; (2) posteriormente, no haya obtenido ni mantenido el seguro contra inundaciones como lo exige la ley federal aplicable a dichos bienes y; (3) cuyo ingreso familiar combinado es mayor del ciento veinte por ciento (120%) AMI o la media nacional. Esto significa que un administrador de fondos CDBG-DR no puede proporcionar asistencia por desastre

para la reparación, reemplazo o restauración a una persona que no haya cumplido con estos requisitos.

La Sección 582 también implica una responsabilidad para una agencia administradora que recibe fondos CDBG-DR o que designa fondos CDBG-DR anualmente para la recuperación en caso de desastre. Esa responsabilidad es informar a los propietarios que reciben asistencia por desastre que provoca el requerimiento de la compra de un seguro de inundación, que tienen la obligación legal de notificar a cualquier persona a quien le transfieran la propiedad el requisito de obtener y mantener un seguro contra inundaciones y que el propietario que realiza la transferencia puede ser responsable si él o ella no lo hacen.

El requisito de mantener un seguro contra inundaciones se aplicará durante la vida útil de la propiedad, independientemente del traspaso de titularidad de dicha propiedad. Consulte la Sección 102 de la disposición Federal conocida como el "Flood Disaster Protection Act of 1973", según enmendada, 42 U.S.C. § 4012a.

20 Retiro voluntario

Un Solicitante puede solicitar retirarse del Programa en cualquier momento antes de la firma del Acuerdo de Subvención. Toda solicitud de retiro voluntario presentada luego de **setenta y dos (72) horas** de la firma del Acuerdo de Subvención será evaluada caso a caso y deberá ser aprobada por Vivienda. Se seguirá el proceso de retiro voluntario en caso de que un solicitante pida retirarse del Programa.

Para retirarse, el participante notificará por escrito al Manejador de Caso su deseo de retirarse del Programa, quien proveerá una Notificación de Retiro Voluntario a la (al) participante. El estatus de la solicitud en el Programa se actualizará oficialmente a **retirado** en el término de **quince (15) días calendario** a partir de la fecha de la Notificación de Retiro Voluntario. Una vez culminado el proceso de retiro voluntario y recibida la firma del participante en cualquier formulario requerido, se enviará una Notificación de Confirmación de Retiro a la (al) participante para notificar que el estado de la solicitud fue actualizado a "Retirado" y el caso fue **cerrado**, por lo que el participante no podrá continuar su participación en el Programa. Si el(la) participante presenta su solicitud de Retiro Voluntario luego de haberse firmado el acuerdo de

subvención, la misma será evaluada por el Programa. Posteriormente, se le notificará al participante si su solicitud de retiro ha sido aprobada o rechazada a través de la Notificación de Aprobación/Denegación de Retiro Voluntario.

En los casos en que el Solicitante no impugne la Notificación de Pre-adjudicación o no devuelva al Programa la Respuesta a la Notificación de Pre-adjudicación completada y firmada, dentro del plazo establecido, se activará el proceso de Retiro Voluntario. El incumplimiento del plazo establecido para presentar la Respuesta a la Notificación de Pre-adjudicación se considerará como la intención voluntaria del Solicitante de retirarse del Programa. En estos casos no será necesaria la solicitud por escrito del Solicitante. Una vez finalizado el plazo asignado para completar y entregar la Respuesta a la Notificación de Pre-adjudicación, el Programa enviará una Notificación de Retiro Voluntario al Solicitante. Transcurridos **quince (15) días calendario** desde la Notificación de Retiro Voluntario, el Programa enviará al Solicitante una Notificación de Confirmación de Retiro notificando que el estado de la solicitud se ha actualizado a "Retirado" y que el caso ha sido **cerrado**, por lo que el Solicitante ya no podrá participar en el Programa.

21 Solicitantes que no responden

El Programa hará intentos razonables para contactar a los(las) participantes para calendarizar reuniones, recopilar documentación u obtener otra información necesaria. Si el Programa realiza **tres (3) intentos consecutivos infructuosos** de contactar a un(una) participante sin respuesta por su parte, se le enviará una Notificación de Ausencia de Respuesta. Los intentos de contacto deben realizarse utilizando diferentes métodos de comunicación y en diferentes momentos del día/semana. La notificación de Ausencia de Respuesta proporcionará información de contacto para el Programa, le informará a la (al) participante de los próximos pasos en el proceso de solicitud y le notificará que debe comunicarse con el Programa o completar una acción dentro de los **catorce (14) días** a partir de la fecha de la notificación. Si el(la) participante no se comunica con el Programa o completa la acción dentro de los **catorce (14) días** otorgados, la solicitud se cerrará. Esto también aplica a los solicitantes que no responden y que deben mudarse temporera o permanentemente de la propiedad para que el Programa inicie trabajos de

reparación, reconstrucción o demolición y no lo hagan en el tiempo requerido. Esto también aplica a los casos de reubicación en los que se entregó al Solicitante un vale de reubicación y este no cumpla con los criterios de prórroga o los requisitos por fases aplicables. En los casos de reubicación en los que se haya emitido un vale, los solicitantes deberán cumplir con todos los términos aplicables del vale, incluidos los criterios de extensión y los requisitos continuos de elegibilidad establecidos por el Programa. Esto incluye demostrar diligencia razonable en la búsqueda de una propiedad de reemplazo, mantener una participación activa en los servicios del Programa y cumplir con los requisitos aplicables para la presentación de propiedades dentro de cada período del vale.

El Programa evaluará periódicamente el cumplimiento de los solicitantes con estos requisitos. El incumplimiento de los criterios de extensión del vale, incluyendo la falta de participación en actividades requeridas, la no presentación de información de propiedades de reemplazo o la falta de evidencia de esfuerzos activos dirigidos a asegurar una propiedad de reemplazo, podrá ser considerado como ausencia de respuesta.

Del mismo modo, después de que el Programa realice **tres (3) intentos infructuosos** de recopilar la documentación que haga falta, los(las) participantes recibirán una Notificación de Documentos que Faltan. Esta notificación informa a los(las) participantes de qué documentos están pendientes y les indica que proporcionen al Programa los documentos que faltan dentro de los **catorce (14) días**. No proporcionar los documentos faltantes dentro del período de **catorce (14) días** puede resultar en el cierre de la solicitud **por falta de respuesta del (de la) participante**.

22 Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa

Los(las) solicitantes del Programa podrán oponerse a cualquier determinación basada en la política del Programa. Sin embargo, una persona solicitante no podrá impugnar un requisito estatutario federal. Los(las) solicitantes tienen derecho a presentar una Reconsideración al Programa o a presentar una Revisión Administrativa directamente con Vivienda, según se dispone a continuación. Si el(la) solicitante no impugna alguna determinación dentro del periodo de tiempo

correspondiente, la inacción se considerará como una aceptación de la determinación.

22.1 Solicitud de Reconsideración al Programa R3

Los(las) solicitantes que quieran 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 fecha del depósito en el correo, o a la del envío por correo electrónico de dicha notificación, el término de **veinte (20) días calendario** antes mencionado se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo o de la fecha del envío por correo 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(las) participantes 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 (de la) solicitante, a menos que éste(ésta) 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(las) solicitantes serán notificados(as) 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 alguno que tenga el(la) solicitante a objetar una determinación

tomada por el Programa. Por lo tanto, los(las) solicitantes que entiendan que la determinación inicial del Programa es errónea, podrán presentar, a su discreción, una Solicitud de Reconsideración al Programa o una petición de Revisión Administrativa a Vivienda a tenor con el Reglamento 9618 de 21 de noviembre de 2024, Reglamento sobre Procedimientos Adjudicativos Formales del Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas (**Reglamento 9618**).⁶⁰

22.2 Solicitud de Revisión Administrativa

Si una persona solicitante 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 9618. El(la) solicitante deberá presentar la petición de revisión, por escrito, dentro de **veinte (20) días calendario** a partir de que se archive en autos copia de la notificación de una determinación del Programa o de que se archive en autos la Notificación de Solicitud de Reconsideración Denegada. Disponiéndose que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación es distinta a la del depósito en el correo o a la del envío por correo electrónico de dicha notificación, el término de **veinte (20) días calendario** se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo o de la fecha del envío del correo electrónico. Se considerarán válidas todas las notificaciones distribuidas de forma electrónica. En la eventualidad de que se envíe una misma notificación por correo postal y electrónico, 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

⁶⁰ Para más detalles, puede acceder al Reglamento 9618 en: https://docs.pr.gov/files/Vivienda/vivienda.pr.gov/Reglamentos/Administraci%C3%B3n%20de%20Vivienda%20P%C3%BAblica/REGLAMENTO_9618 SOBRE PROCEDIMIENTOS ADJUDICATIVOS FORMALES DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA Y SUS AGENCIAS ADSCRITAS.pdf Efectivo el 21 de diciembre de 2024.

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

23 Cierre de las solicitudes

Una vez finalizados todos los trabajos de demolición, reparación, reconstrucción o nueva construcción, se cerrarán las solicitudes del Programa. El Programa comenzará este proceso asegurándose de que todo el trabajo realizado haya sido aceptado por el(la) participante o por Vivienda y que todo se haya realizado de conformidad con los requisitos del Programa R3. La aceptación del trabajo por parte del (de la) propietario(a) o de Vivienda deberá establecerse durante la inspección final del trabajo realizado. El personal del Programa R3 realizará una revisión completa del expediente de solicitud para asegurarse de que esté presente toda la documentación necesaria y para asegurar que el caso esté listo para el cierre.

Los requisitos generales para el cierre son los siguientes:

- Toda la documentación de elegibilidad, daños y duplicidad de beneficios cumple con todos los requisitos de esta política y es suficiente para justificar la participación en el Programa.
- Todos los formularios del Programa requeridos durante todo el proceso de solicitud han sido debidamente completados y firmados por las partes correspondientes, que pueden incluir: personal del Programa, el Gerente de Construcción y el(la) participante.
- Todos los fondos utilizados para el Programa ya sean CDBG-DR o recibidos mediante subrogación de fondos, han sido contabilizados y conciliados adecuadamente con los pagos realizados a los Gerentes de Construcción y otros.

- Todos los pagos correspondientes se han emitido a los Gerentes de Construcción, incluidos los fondos retenidos, según fuera aplicable.
- Todos los permisos requeridos para trabajos de demolición y construcción han sido debidamente completados y cerrados con las entidades gubernamentales correspondientes.
- La autorización ambiental, si se requiere, se ha obtenido para todos los trabajos de demolición, reparación, reconstrucción o nueva construcción realizados para el(la) participante.
- Las garantías para todos los componentes incorporados al hogar durante el proceso se entregaron correctamente a la(al) participante y la evidencia de dicha entrega se incluye en el expediente.
- Otros requisitos para el cierre según lo establecido en el contrato del Gerente de Construcción.

Se contactará a la(al) participante, al Gerente de Construcción o a toda otra persona o entidad involucrada si se requiere alguna información adicional para cerrar el caso. Una vez que todos los niveles de revisión de control de calidad hayan sido aprobados, el(la) participante recibirá una Notificación Final del Programa R3 y su caso individual quedará totalmente cerrado.

24 Ley de Reubicación Uniforme (URA, por sus siglas en inglés)

De acuerdo con la disposición Federal conocida como Ley de Políticas Uniformes de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, según enmendada (**URA**, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. § 4601 *et seq.*, y la sección 104 (d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1992, según enmendada (**HCDA**, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. § 5304 (d), como programas asistidos por HUD, todos los Programas de la cartera CDBG-DR de Vivienda, incluyendo el Programa R3, están sujetos a las disposiciones de la Ley URA, excepto cuando HUD haya concedido exenciones o requisitos alternativos.⁶¹

⁶¹ Las dispensas por desastre relacionadas con URA y los requisitos de la Sección 104(d) se encuentran en 83 FR 5844, en 5858-5859 (Huracanes Irma y/o María), 87 FR 6364, 6390-6391 y 87 FR 31636, 31665-31666 (Terremotos y Tormenta Tropical Isaias). Para obtener más información sobre las regulaciones de URA y cómo se aplican al Programa R3,

Los(las) participantes que deban reubicarse temporalmente de su propiedad afectada por el desastre debido a las actividades de construcción asociadas a la adjudicación de reparación o reconstrucción, así como aquellos(as) que opten por reubicarse mediante una adjudicación de reubicación, no serán considerados(as) personas desplazadas (ver, 49 C.F.R. § 24.2(a)(9)(ii)(E) o (H)) y, como tal, no tendrán derecho a recibir los beneficios de asistencia por reubicación bajo la Ley URA. No obstante, los inquilinos u ocupantes de dichas propiedades están cubiertos por los reglamentos de la Ley URA y podrán ser elegibles para recibir los beneficios de asistencia por reubicación bajo la Ley URA.

Los solicitantes pueden cualificar para recibir Asistencia de Reubicación Opcional, que se trata con más detalle en la Política de Asistencia para Reubicación Opcional (**ORA**, por sus siglas en inglés). Para obtener más información, consulte la Política ORA publicada en inglés y español en el sitio web de CDBG-DR en: <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>. Como condición para recibir asistencia del Programa, los(las) solicitantes deben aceptar cumplir con los requisitos de URA y de Vivienda. Los(las) solicitantes:

- Deben divulgar a Vivienda todas las personas que ocupan la propiedad que recibe asistencia, incluidos los miembros del hogar y los inquilinos que no son miembros del hogar.
- No pueden desalojar ni obligar a los inquilinos que ocupan la propiedad afectada por el desastre a abandonar el lugar sin notificarlo primero a su Manejador de Casos del Programa R3 para que se puedan emitir notificaciones por escrito a los inquilinos.
- Se les recomienda no permitir nuevos ocupantes en la propiedad luego que se haya establecido la elegibilidad al programa y deben notificar primero a su manejador de casos antes de permitir el acceso a nuevos ocupantes.

- Deberán coordinar con Vivienda los planes de construcción o reubicación y cooperar con el personal del Programa R3 para así garantizar que todos los inquilinos reciban las notificaciones requeridas por escrito y los servicios de reubicación correspondientes bajo URA.

Los servicios de asesoramiento de Vivienda se enfocan en asistir a los solicitantes en sus esfuerzos de cumplimiento. Para más información, véase la Guía URA y ADP, publicada en inglés y en español en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/>.

25 La Ley de Equidad de Vivienda y la promoción afirmativa de la equidad de vivienda

La Ley de Equidad de Vivienda, 42 U.S.C. § 3601 *et seq.*, prohíbe el discrimen en la venta, alquiler y financiamiento de vivienda, así como en otras actividades relacionadas con la adquisición de una vivienda, por motivo de: raza, color, religión, sexo, situación familiar,⁶² origen nacional, o discapacidad. La ley requiere que HUD y los recipientes de los fondos administren sus programas de manera que promuevan de manera afirmativa la equidad de vivienda.

En cumplimiento con la ley antes mencionada, así como otras leyes aplicables⁶³, la implementación del Programa R3 se llevará a cabo evitando el discrimen y/o

⁶² Existen excepciones para las viviendas cubiertas bajo la Ley de Vivienda para Personas de Edad de 1995, 42 U.S.C. § 3607(b).

⁶³ Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, 42 U.S.C. § 2000(d) *et seq.*; Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, según enmendada (Ley de Equidad de Vivienda), 42 U.S.C. § 3601 *et seq.*; Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, según enmendada, 29 U.S.C. § 701 *et seq.*; Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (Ley ADA), según enmendada, 42 U.S.C. § 12101 *et seq.*; Sección 109 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (Ley HCDA), según enmendada, 42 U.S.C. § 5309; Ley de Vivienda para Personas de Edad de 1995 (Ley HOPA), L. Púb. 104-76; Ley contra la Discriminación por Edad de 1975, según enmendada, 42 U.S.C. § 6101 *et seq.*; Orden Ejecutiva Núm. 11063 (1962), Registro Federal, Vol. 27, No. 228, p.11527, 27 FR 11527 (24 de noviembre de 1962); Requisitos generales del HUD para los programas: Acceso equitativo a viviendas subvencionadas o aseguradas por el HUD (24 C.F.R. § 5.106); Ley Núm. 131 del 13 de mayo de 1943, 1 LPRA § 13, conocida como la “Ley de Derechos Civiles de Puerto Rico” – Discrimen en lugares públicos, en los negocios, en los medios de transporte y en viviendas Ley Núm. 238-2004, según enmendada, 1 LPRA § 512(a), conocida como la “Carta de Derechos de las Personas con Impedimentos”; Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico-1952, 1 LPRA Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; Ley Núm. 44 del 2 de julio de 1985, según enmendada, 1 LPRA § 501 *et seq.*, conocida como la “Ley para Prohibir el Discrimen Contra las

prácticas discriminatorias a los efectos que ninguna persona quede excluida de participar, se le nieguen beneficios o sea objeto de discrimen bajo un programa o actividad que recibe fondos CDBG-DR por motivo de su: raza, color, origen nacional, religión, sexo, edad, discapacidad, identidad de género, orientación sexual (en el trabajo y en programas de vivienda subvencionados o asegurados por HUD), o estado civil (en programas de vivienda subvencionados o asegurados por HUD). De igual forma, el Programa R3 ejecutará sus actividades de forma tal que promueva afirmativamente la equidad de vivienda.

La Ley de Violencia contra las Mujeres (**VAWA**, por sus siglas en inglés), 34 U.S.C. § 12471 *et seq.*, ofrece protección en materia de vivienda a las sobrevivientes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual y/o acoso⁶⁴. Vivienda aplicará y hará cumplir las disposiciones en materia de vivienda de VAWA de manera consistente con, y de una manera que proporcione, los mismos derechos y recursos que los previstos en la Ley Equidad de Vivienda. Por lo tanto, si los participantes creen que sus derechos VAWA han sido violentados, pueden presentar una queja ante la Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades (**FHEO**, por sus siglas en inglés) de HUD.

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

26 Disposiciones Generales

26.1 Alcance de las Guías del Programa

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

Personas con Impedimentos Físicos, Mentales o Sensoriales”; y Ley Núm. 22-2013, Ley para Prohibir discrimen por Orientación Sexual o Identidad de Género.

⁶⁴ A pesar del nombre de la ley, las protecciones de la VAWA se aplican independientemente del sexo, la orientación sexual o la identidad de género. Véase 24 C.F.R. § 5.2001.

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

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

26.2 Enmiendas a las Guías del Programa

Vivienda se reserva el derecho de modificar las políticas establecidas en estas Guías según adoptadas, si éstas dejaren de reflejar lo previsto o resulten impracticables en su implementación, entre otras razones. De aprobarse una nueva versión de estas guías, dicha versión reemplazará completamente todas las versiones anteriores y la nueva versión aprobada deberá utilizarse como la aplicable para la implementación y/o continuación de las actividades del Programa desde la fecha de su aprobación; es decir, la fecha que aparece en la portada de estas guías. Cada versión de estas Guías tendrá una tabla sobre control de versiones en donde se detalla cualquier enmienda, inclusión y/o cambio sustantivo.

26.3 Zonas de desastre

Según descrito en el primer Plan de Acción, así como en sus enmiendas, el Gobierno de Puerto Rico utilizará los fondos CDBG-DR exclusivamente para aquellos gastos necesarios para atender las necesidades de recuperación ante desastres, recuperación a largo plazo, así como restauración de viviendas, infraestructura y revitalización económica en todas aquellas áreas afectadas en Puerto Rico, según identificadas en las Declaraciones de Desastre número DR-4336, 4339, DR-4473 y DR-4560. Mediante el Registro Federal 83 FR 40314, HUD identificó que todos los componentes de Puerto Rico eran considerados como áreas “más impactadas y afectadas”. Por lo tanto, para los huracanes Irma y María estas guías aplican a los 78

municipios de Puerto Rico. Según el aviso 86 FR 569, los municipios de Guánica, Ponce, Yauco y Guayanilla conforman las áreas MID identificadas por HUD. Posteriormente, HUD añadió Peñuelas, Lajas y Mayagüez a esta área MID mediante el aviso 87 FR 6364.

26.4 Prórrogas o extensión de términos

El Programa podrá extender cualquier fecha límite, dependiendo de cada caso. El Programa podrá negarse a extender una fecha límite si, al conceder dicha extensión, de alguna manera se ponen en riesgo o comprometen las actividades programadas para finalizar el Programa o un proyecto de construcción individual. Lo anterior aplica estrictamente a fechas límites o términos establecidos por el Programa. En ninguna circunstancia, la facultad para extender términos de vencimiento aplicará a los términos establecidos en estas guías, a cualquier ley o reglamento estatal o federal aplicable o a los términos establecidos en estas Guías para solicitar una Reconsideración al Programa, Revisión Administrativa y/o Revisión Judicial.

26.5 Cómputo de términos

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

26.6 Notificaciones por escrito

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

26.7 Conflictos de interés

Según establecido en el 83 FR 5844 y 87 FR 6364, los reglamentos federales requieren que los administradores de fondos estatales, en la administración directa de una Subvención y en los medios para llevar a cabo actividades elegibles, cumplan con los requisitos administrativos del programa, incluyendo aquellos establecidos en 24 C.F.R. § 570.489(h) relacionados con conflictos de interés.

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

1. Reglamentos de HUD sobre conflictos de interés, 24 C.F.R. § 570.611;
2. Los Requisitos Administrativos Uniformes, Principios de Costos, y Requisitos de Auditoría para Adjudicaciones Federales, 2 C.F.R. Parte 200, secciones 200.112 y 200.318 (c)(1);
3. Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, Ley 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, 3 LPRA § 441 *et seq*;
4. El Código Anti-Corrupción para el Nuevo Puerto Rico, Ley 2-2018, según enmendado, 3 LPRA § 1881 *et seq.*; y
5. La Ley de Ética Gubernamental de Puerto Rico de 2011, Ley 1-2012, según enmendada, 3 LPRA § 1854 *et seq.*

La Política COI delinea la responsabilidad de Vivienda, en su rol como administrador de fondos, de identificar, evaluar, divulgar y manejar conflictos de interés aparentes, potenciales o reales relacionados con los proyectos, actividades y/u operaciones asistidas por el Programa CDBG-DR. Por lo tanto, esta Política COI tiene la intención de servir como guía para la identificación de conflictos de interés aparentes, potenciales o reales en todas las actividades y/u operaciones asistidas por el Programa CDBG-DR. Según establecido en 24 C.F.R. § 570.489, la Política COI también incluye estándares de conducta aplicables a empleados que participan en la adjudicación o administración de contratos.

La Política COI define “conflicto de interés” como una situación en la que cualquier persona que es un funcionario público, empleado(a), agente, consultor(a), oficial o director(a) electo(a) o nombrado(a) de Vivienda, o de cualquier agencia pública designada, o de subrecipientes que estén recibiendo fondos bajo el Programa CDBG-DR, podrá obtener un interés o beneficio personal o económico que es o podría ser razonablemente incompatible con el interés público, ya sea para sí mismos o para las personas con quienes tienen negocios, o una organización que emplea o está a punto de emplear a cualquiera de las partes aquí mencionadas o a un miembro de

su unidad familiar durante su incumbencia o por **dos (2) años** luego de ocupar el cargo.

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

De conformidad con la Ley 1-2012 antes mencionada, ningún servidor público intervendrá, directa o indirectamente, en ningún asunto en el que él(ella) tenga conflictos de interés que puede resultar en su beneficio. Ningún servidor público puede intervenir, directa o indirectamente, en ningún asunto en el que cualquier miembro de su unidad familiar, pariente, socio, o persona que comparta su residencia, tenga un conflicto de interés que pueda resultar en un beneficio para cualquiera de los mencionadas anteriormente. En caso de que alguna de las relaciones antes mencionadas haya terminado durante los **dos (2) años** anteriores al nombramiento del servidor público, éste no intervendrá, directa o indirectamente, en ningún asunto relacionado con ellos hasta que hayan transcurrido **dos (2) años** desde su nombramiento. Esta prohibición se mantendrá en efecto mientras exista un vínculo de beneficio para el servidor público. Una vez que concluya el vínculo de beneficio, el servidor público no intervendrá, directa o indirectamente, en tal asunto hasta que hayan transcurrido **dos (2) años**.

Esta disposición sobre conflicto de interés no necesariamente impide que algún oficial del Programa administrado por Vivienda, sus empleados, agentes y/o designados reciban asistencia del Programa. Se evaluará caso a caso si los oficiales del Programa administrado por Vivienda, sus empleados, agentes y/o designados podrían ser elegibles para solicitar y recibir asistencia del Programa, siempre y cuando cumplan con todos los criterios de elegibilidad establecidos por el Programa, según se establece en estas guías. Todo oficial del Programa administrado por Vivienda, sus empleados, agentes y/o designados deberán divulgar su relación con Vivienda al momento de completar su solicitud.

La Política COI y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/>.

26.8 Participación ciudadana

A lo largo de la duración del Programa, todos los comentarios de los ciudadanos sobre el Plan de Acción publicado por Vivienda, cualquier enmienda sustancial al Plan de Acción, los informes de desempeño y/u otros asuntos relacionados con la administración general de los fondos de CDBG-DR, incluyendo todos los programas asistidos por esta subvención, son bienvenidos.

Los ciudadanos pueden tramitar sus comentarios a través de los siguientes medios:

- **Por teléfono:** 1-833-234-CDBG o 1-833-234-2324 (TTY: 787-522-5950)
Horario de servicio: lunes a viernes, 8:00am-5:00pm
- **Por email:** infoCDBG@vivienda.pr.gov
- **En línea:** <https://recuperacion.pr.gov/en/contact-us/contact/> (inglés)
<https://recuperacion.pr.gov/contactanos/contacto/> (español)
- **Por correo:** Programa CDBG-DR de Puerto Rico
P.O. Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

El Plan de Participación Ciudadana y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/citizen-participation/> y <https://recuperacion.pr.gov/en/citizen-participation/>. Para más información sobre cómo comunicarse con Vivienda, refiérase a <https://recuperacion.pr.gov/welcome/index.html>.

26.9 Quejas de ciudadanos

Como parte de atender las necesidades de recuperación de la Isla, el Programa recibirá cualquier queja relativa a asuntos de administración general de los fondos CDBG-DR. Es responsabilidad de Vivienda, como recipiente de los fondos, el garantizar que todas las quejas se atiendan a tiempo y de forma consistente. Igualmente,

deberá, como mínimo, proveer una respuesta sustantiva **por escrito** -a cada una de las quejas recibidas - dentro del término de **quince (15) días laborables**, de ello ser factible. Véase 24 C.F.R. § 91.115 (h) y 24 C.F.R. § 570.486(a)(7).

Ciudadanos que deseen someter una queja por escrito, de índole formal, relacionada con asuntos de actividades manejadas con fondos CDBG-DR, lo podrán hacer a través de cualquiera de los siguientes medios:

- **Por email:** CDBGResponde@vivienda.pr.gov
- **En línea:** <https://recuperacion.pr.gov/en/contact-us/complaints/>
(inglés)
<https://recuperacion.pr.gov/contactanos/quejas/>
(español)
- **Por correo:** Programa CDBG-DR/MIT de Puerto Rico
Attn: División de Asuntos Públicos y Comunitarios- Quejas
P.O. Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

A pesar de que es requerido que las quejas formales sean sometidas por escrito, estas podrán hacerse verbalmente y por otros medios necesarios, según sea el caso, cuando Vivienda determine que las circunstancias particulares del ciudadano querellante no le permiten presentar una querella por escrito. No obstante, en estas instancias, Vivienda deberá convertir dichas quejas en un formato escrito. Los métodos alternativos para someter quejas incluyen, pero no se limitan a:

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

*Horario de servicio: lunes – viernes 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

La Política sobre Presentación de Quejas y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>.

26.10 Fraude, desperdicio, abuso o malversación de fondos

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

De conformidad con 83 FR 40314, Vivienda implementa medidas adecuadas para detectar y prevenir fraude, desperdicio, abuso o malversación en todos los programas administrados con fondos CDBG-DR. Además, Vivienda exhorta a cualquier individuo que tenga conocimiento o que sospeche de cualquier tipo de conducta o actividad que pueda ser considerada un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación con relación al Programa CDBG-DR, a que reporte dichos actos a la Oficina de Auditoría Interna de CDBG-DR, directamente a la Oficina del Inspector General (**OIG**) en HUD o a cualquier otra agencia estatal o federal de orden público.

Luego de un desastre, los propietarios de viviendas y los inquilinos suelen ser objeto de fraude. Por lo tanto, de conformidad con el 87 FR 6364, Vivienda tomará las medidas adecuadas para que los beneficiarios de las asignaciones en respuesta de los Terremotos de 2019-2020 y la Tormenta Tropical Isaías conozcan los riesgos de fraude de contratistas y otras actividades potencialmente fraudulentas que pueden ocurrir en las comunidades que se recuperan de los desastres. Vivienda se compromete a proporcionar a los beneficiarios del Programa CDBG-DR información sobre posibles actividades fraudulentas, cómo puede evitarse el fraude y con qué organismos locales o estatales deben ponerse en contacto para actuar y proteger la inversión del beneficiario y del concesionario. Si un beneficiario del Programa CDBG-DR experimenta fraude por parte de un contratista u otro tipo de fraude, debe informar de la actividad a Vivienda inmediatamente. Vivienda asistirá al beneficiario del Programa CDBG-DR afectado y determinará si es elegible para recibir asistencia adicional como resultado de la actividad fraudulenta.

La Política Anti-Fraude, Desperdicio, Abuso o Malversación de Fondos (**Política AFWAM**, por sus siglas en inglés) se estableció para prevenir, detectar y reportar cualquier acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación de los fondos CDBG-DR. Esta política aplica a cualquier denuncia o irregularidad, ya sea que se conozca o

sospeche, que pueda ser considerada un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación que involucre a cualquier ciudadano, solicitante previo, actual o potencial; beneficiario, consultor, contratista, empleado, socio, proveedor, subrecipiente, suplidor y/o vendedor bajo el Programa CDBG-DR.

REPORTAR ANTE EL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO	
Línea directa CDBG-DR	787-274-2135 (inglés/español/TTY)
Correo postal	Departamento de la Vivienda Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR Apartado 21355 San Juan, PR 00928-1355
Correo electrónico	hotlineCDBG@vivienda.pr.gov
Forma electrónica	Completando el formulario de AFWAM disponible en español y en inglés en: https://recuperacion.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud o en https://recuperacion.pr.gov/app/cdbgdrpublic/Fraud?culture=es-ES
En persona	Solicitar una reunión con el/la Director/a Auxiliar de la Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR en la oficina central del Departamento de la Vivienda sito en la Ave. Barbosa #606, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, PR 00918

REPORTAR ANTE LA OFICINA DEL INSPECTOR GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA FEDERAL (HUD OIG)	
Línea directa HUD OIG	1-800-347-3735 (Libre de costo) 787-766-5868 (español)
Correo postal	HUD Office of Inspector General (OIG) Hotline 451 7th Street SW Washington, D.C. 20410
Correo electrónico	HOTLINE@hudoig.gov
Forma electrónica	https://www.hudoig.gov/hotline

La Política AFWAM y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y español en la página web de Vivienda en

<https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> and
<https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>.

26.11 Leyes y reglamentos relacionados

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

26.12 Guías Intersectoriales

Algunos requisitos federales y locales aplican a todos los programas asistidos con fondos CDBG-DR. Las Guías Intersectoriales cubren temas como el manejo financiero; la revisión ambiental, normas laborales; la adquisición; la reubicación; derechos civiles; vivienda equitativa, entre otros. Los requisitos descritos en las Guías Intersectoriales aplican a todos los programas descritos en el Plan de Acción Inicial del Programa CDBG-DR de Vivienda y sus enmiendas. Las Guías Intersectoriales y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y español en la página web de Vivienda en <https://recuperacion.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://recuperacion.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>.

27 Supervisión del Programa

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

28 Cláusula de separabilidad

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

FIN DE LAS GUÍAS.



Formulario de Solicitud de Reconsideración al Programa Programa R3

Los Solicitantes al Programa R3 podrán presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa cuando estén en desacuerdo con cualquier determinación basada en la política del Programa. Sin embargo, un Solicitante no podrá impugnar un requisito estatutario federal. A continuación, se detalla el procedimiento que se deberá seguir para presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa R3.

Deberá presentar su Solicitud de Reconsideración al Programa, por escrito, vía correo electrónico o regular, dentro de los **veinte (20) días calendario** a partir de que se archive en autos copia de la notificación. Disponiéndose, que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación es distinta a la del depósito en el correo postal o a la del envío del correo electrónico de dicha notificación, el término de **veinte (20) días calendario** antes mencionado, se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo o desde que fue enviado el correo electrónico, la que aplique. Se considerarán válidas todas las notificaciones enviadas de forma electrónica. En la eventualidad que se envíe una misma notificación por correo postal y electrónico, se considerará como la fecha de envío la que sea más antigua.

Si usted no presenta una Solicitud de Reconsideración al Programa dentro del periodo de tiempo correspondiente, tal inacción se considerará como la aceptación de la determinación del Programa R3.

La Solicitud de Reconsideración al Programa R3 podrá ser denegada o aprobada, en todo o en parte, luego de que el Programa evalúe todas las circunstancias y la información incluida, a menos que se someta nueva documentación. **Se recomienda a los solicitantes que presenten una Solicitud de Reconsideración al Programa que proporcionen hechos o circunstancias individuales, así como documentos que apoyen y justifiquen su solicitud.** El Programa R3 tiene la discreción de aceptar o rechazar nueva documentación basada en su relevancia a la Solicitud de Reconsideración al Programa.

Puede presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa directamente con [Nombre Manejador de Caso], su Manejador de Caso, por correo postal [dirección

postal del Manejador de Caso] o por correo electrónico a [correo electrónico del Manejador de Caso].

El Programa R3 evaluará y contestará la Solicitud de Reconsideración dentro de los **quince (15) días calendario** de su recibo. Los Solicitantes serán notificados de la determinación de la Solicitud de Reconsideración al Programa por medio de una Notificación de Solicitud de Reconsideración Aprobada o Notificación de Solicitud de Reconsideración Denegada que le será enviada por correo electrónico y postal.



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO

Formulario de Solicitud de Reconsideración al Programa Programa R3

Núm. de Solicitud:

Nombre del Solicitante:

Nombre del Co-solicitante:

Dirección de la Propiedad:

- ☐ Marque este encasillado si su dirección postal es diferente a la dirección de la propiedad afectada por los huracanes. De ser así, provea su dirección postal.

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

- ☐ Determinación de Inelegibilidad
- ☐ Determinación de Pre-adjudicación
- ☐ Oferta Voluntaria de Adquisición
- ☐ Cambio de Tipo de Pre-adjudicación
- ☐ Denegatoria de Retiro Voluntario

☐ Vencimiento de término para identificar vivienda de reemplazo

☐ Vale de Reubicación

☐ Inspección Final de la Propiedad

☐ Determinación de Duplicidad de Beneficios

☐ Cierre de solicitud

☐ Otra, explique: _____

Provea una breve explicación que justifique su solicitud de reconsideración:

De ser necesario, puede utilizar una hoja en blanco para explicar su solicitud. También puede incluir cualquier documento que evidencie o apoye su solicitud de reconsideración como anejo a este formulario. Luego, envíe este formulario y sus anejos, si alguno, a la dirección electrónica o postal provista en la notificación de la cual usted solicita reconsideración.

Nombre del Solicitante en letra de molde

Firma del Solicitante

Fecha

Nombre del Co-solicitante en letra de molde

Firma del Co-solicitante

Fecha