



CDBG-DR

GUÍAS DEL PROGRAMA

Programa de Asistencia Directa al Comprador

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

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO
GUÍAS DEL PROGRAMA CDBG-DR
PROGRAMA DE ASISTENCIA DIRECTA AL COMPRADOR
CONTROL DE VERSIONES

NÚMERO DE VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN
1	1 de julio de 2020	Versión original.
2	21 de julio de 2020	Cambios en las secciones 1, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 13 y 15. Los cambios están marcados en gris para su conveniencia.
3	22 de octubre de 2020	Varios cambios al documento para corregir referencias y citas; y para clarificar requisitos programáticos. Todo cambio está marcado en gris.

Índice

1	Introducción	6
2	Definiciones	7
3	Objetivo Nacional	14
4	Descripción del Programa	15
	4.1 Resumen del proceso de solicitud	16
	4.2 Objetivos del programa	18
5	Actividades elegibles y uso de los fondos	18
	5.1 Uso elegible de los fondos	19
	5.2 Uso no elegible de los fondos	19
6	Admisión	19
	6.1 Identificación del Solicitante.....	20
	6.2 Ciudadanía del Solicitante.....	20
	6.3 Determinación de Elegibilidad	22
7	Asesoría de vivienda	22
8	Proceso de obtención del préstamo	23
	8.1 Instituciones financieras participantes	23
9	Evaluación de suscripción	24
	9.1 Límites Máximos de la Subvención	25
	9.2 Tasación.....	25
	9.3 Gastos elegibles que deben pagarse por adelantado y gastos de cierre.....	26
	9.4 Requisitos de las Hipotecas Aseguradas por FHA.....	27
10	Verificación de duplicación de beneficios (DOB)	28
	10.1 Asistencia que se considera como Duplicación de Beneficios.....	28
11	Evaluación de elegibilidad de la propiedad	30
	11.1 Requisitos de las propiedades	30
	11.2 Estándares de las propiedades	31
	11.3 Determinación del incentivo de redesarrollo	31
12	Evaluación ambiental	31
	12.1 Nivel de evaluación ambiental.....	32
	12.2 Nivel de evaluación ambiental determinado.....	33
	12.3 Evaluación de peligro por plomo	34

13	Determinación de la adjudicación	34
13.1	Reserva de los fondos	35
13.2	Términos y Condiciones	36
14	Ingresos del Programa	38
15	Proceso de cierre	38
15.1	Desembolso de Fondos	38
15.2	Monitoreo	40
16	Mercadeo afirmativo y equidad de vivienda	40
17	Monitoreo	42
18	Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa	43
18.1	Solicitud de Reconsideración al Programa	43
18.2	Solicitud de Revisión Administrativa	44
19	Disposiciones Generales	44
19.1	Alcance de las Guías del Programa	44
19.2	Enmiendas a las Guías del Programa	45
19.3	Zonas de desastre	45
19.4	Prórrogas o extensión de términos	45
19.5	Cómputo de términos	45
19.6	Notificaciones por escrito	46
19.7	Conflictos de interés	46
19.8	Participación ciudadana	48
19.9	Quejas de ciudadanos	48
19.10	Fraude, desperdicio, abuso o malversación de fondos	49
19.11	Leyes y reglamentos relacionados	50
19.12	Guías intersectoriales	50
20	Supervisión del Programa	51
21	Cláusula de separabilidad	51

1 INTRODUCCIÓN

Antes de que Puerto Rico fuera abatido por los huracanes Irma y María, la emigración ya representaba un reto para la sostenibilidad y la viabilidad comunitaria en todo Puerto Rico. Luego de estos desastres, este problema solo se ha agudizado. La cantidad de propietarios de viviendas ha disminuido en toda la Isla, mientras que el inventario de viviendas vacantes sigue creciendo.

A menudo, para las personas y las familias que están considerando la opción de regresar a su comunidad, se trata de evaluar su capacidad para reestablecer una base sólida, ya sea volver a echar raíces en su comunidad o buscar una nueva oportunidad en otro lugar. Como parte del Plan de Acción de Puerto Rico para Recuperación ante Desastres, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**), como recipiente de los fondos, ha designado a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (**AFV**) como el subrecipiente para administrar el Programa de Asistencia Directa al Comprador (en adelante, “**el Programa**” o “**HBA**”, por sus siglas en inglés). El Programa establece un presupuesto de **trescientos cincuenta millones (\$350,000,000)** en fondos CDBG-DR para asistir a compradores de ingresos bajos y moderados (**LMI**, por sus siglas en inglés) y compradores con necesidad urgente (**UN**, por sus siglas en inglés), en la adquisición de una vivienda. AFV y Vivienda están expresamente sujetos y condicionados a la disponibilidad continua de fondos. Los solicitantes que acepten una adjudicación de fondos CDBG-DR bajo el Programa de Asistencia Directa al Comprador deberán ser propietarios de la vivienda y ocupar la propiedad durante un período de **cinco (5) años**, según garantizado por un gravamen sobre la propiedad.

El objetivo del programa es aumentar la cantidad de propietarios de viviendas en las comunidades impactadas y contribuir con la sostenibilidad y la viabilidad de las comunidades a largo plazo en toda la Isla. Se brindará asistencia a través de una subvención garantizada con un gravamen sobre la propiedad por la cantidad de fondos CDBG-DR adjudicados, mediante una Escritura **de Hipoteca** con Cláusulas Restrictivas durante un período de asequibilidad de **cinco (5) años**.¹

Vivienda reconoce y entiende que el Personal Esencial de Recuperación (**CRW**, por sus siglas en inglés) desempeña un papel fundamental en la seguridad pública, apoyo de emergencia, educación para niños en edad escolar y atención médica para las familias en las comunidades que trabajan en su recuperación y reconstrucción. Durante los primeros **cuarenta y cinco (45) días calendario** del período de admisión de solicitudes, el Programa dará prioridad a las familias elegibles en las que alguno de sus integrantes sea miembro del Personal Esencial de Recuperación. Se evaluará a los solicitantes que han recibido prioridad y que presenten todos los documentos solicitados durante el período de **cuarenta y cinco (45) días calendario**, antes de evaluar la elegibilidad de los solicitantes a quienes no se les ha dado prioridad. Luego de este periodo, el Programa

¹ Registro Federal, Vol. 85, Núm. 17 (27 de enero de 2020) 85 FR 4681, p. 4687. Consultado en: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2020-01-27/pdf/2020-01204.pdf>

continuará dando prioridad al Personal Esencial de Recuperación mientras acepta, de igual forma, solicitudes del público en general.

Estas guías tienen el objetivo de presentar un resumen del Programa HBA, además de proporcionar información a los solicitantes, posibles solicitantes y entidades financieras participantes acerca de las guías y requisitos del programa.

2 DEFINICIONES

- **Acuerdo de Subrecipiente (SRA, por sus siglas en inglés):** El acuerdo suscrito entre Vivienda y la AFV para administrar e implementar el Programa HBA.
- **Adjudicación final:** En caso de cierre, el Solicitante será el beneficiario de los fondos reservados.
- **Adquisición:** La utilización de fondos CDBG-DR para adquirir propiedad inmueble.
- **Agencia de Asesoría de Vivienda:** Una organización sin fines de lucro pública o privada (i) establecida como proveedor de cursos de educación a compradores de viviendas aprobado por el HUD durante, al menos, **un (1) año** en el área geográfica donde ofrece sus servicios, (ii) tiene conocimiento especializado sobre el mercado de vivienda local y (iii) ha cumplido con las reglamentaciones establecidas en 24 C.F.R. Parte 214 para obtener la aprobación del HUD.
- **Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés):** Se refiere al término utilizado por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) como parte del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) para referirse al área de terreno cubierta por las crecidas o por una inundación de 100 años (un área de terreno que tiene aproximadamente un por ciento (1%) de probabilidad de que ocurra una inundación en un año determinado).
- **Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV):** La AFV es una entidad del gobierno de Puerto Rico. También es el subrecipiente designado para administrar este Programa.
- **Carta de Compromiso:** La notificación que se envía al Solicitante indicando la acción de reservar fondos de subvención que se otorgan condicionalmente al Solicitante que se utilizará en el futuro para la compra de una unidad de vivienda específica. Es una obligación preexistente; no es legalmente vinculante y tendrá validez por un período de **sesenta (60) días**.
- **Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (Vivienda):** El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico ha sido designado como el recipiente responsable de administrar los fondos CDBG-DR asignados a Puerto Rico para la recuperación

tras los desastres causados por los huracanes Irma y María en el 2017. Vivienda presentará un resumen general de este Programa.

- **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés):** La agencia federal principal responsable de los programas dirigidos a cubrir las necesidades no satisfechas de vivienda, hacer cumplir los requisitos de vivienda justa y promover el desarrollo comunitario.
- **Duplicación de Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés):** Asistencia financiera recibida de otra fuente y que se provee para el mismo propósito que los fondos CDBG-DR.
- **Gastos de cierre:** Gastos ordinarios y razonables para completar el cierre de un préstamo hipotecario para la adquisición de una vivienda, lo que incluye, entre otros, los sellos y cargos de la transferencia de título, el seguro de título, estudios de título, análisis de crédito, honorarios de abogado,² tasación de la propiedad y cualquier otro gasto similar o de uso común, los cuales no podrán exceder el **seis por ciento (6%)** del monto principal del préstamo.
- **Hipoteca:** Un préstamo en el que se utiliza propiedad o bienes inmuebles como colateral. El deudor o prestatario establece un acuerdo con la institución hipotecaria a través del cual el prestatario recibe dinero en efectivo por adelantado y luego realiza pagos durante un período de tiempo determinado hasta que se salda el préstamo al acreedor hipotecario.
- **Ingreso del hogar:** El ingreso bruto anticipado de todas las fuentes de ingreso de todos los miembros de la familia que son adultos³ durante los próximos **doce (12) meses**, de acuerdo con la definición de ingreso (bruto) anual que se indica en 24 C.F.R. Parte 5.
- **Ingreso familiar promedio del área (AMFI, por sus siglas en inglés):** El ingreso familiar promedio para un área específica, ajustado de acuerdo con el tamaño familiar. HUD ha ajustado los límites de ingresos para todo Puerto Rico. Los límites de ingresos ajustados se actualizan anualmente y están disponibles en el sitio web de HUD Exchange.⁴
- **Ingresos bajos y moderados (LMI, por sus siglas en inglés):** Las poblaciones de ingresos bajos y moderados son aquellas cuyos ingresos no superan el ochenta por ciento (80%) del ingreso familiar promedio del área (AMFI), según lo establece HUD. Este estándar de ingresos cambia todos los años y varía dependiendo del

² La redacción y presentación de la Escritura de Hipoteca y Cláusulas Restrictivas para propósitos de este Programa son honorarios de abogados permitidos.

⁴ Los límites de ingresos varían anualmente. Los ingresos del año 2020 están disponibles en: <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>

tamaño familiar y la geografía.⁵ HUD ha calculado los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico sobre los cuales se basa una determinación de LMI. El Programa tiene como objetivo otorgar un mínimo de un **treinta por ciento (30%)** de los fondos disponibles a solicitantes de ingresos bajos y moderados.⁶

- **Institución financiera:** Institución financiera e hipotecaria aprobada por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (**OCIF**) y la **Corporación Pública para Supervisión y Seguro de Cooperativas (COSSEC)** para realizar negocios hipotecarios en Puerto Rico. Para originar préstamos subsidiados bajo el Programa, las instituciones financieras deben cumplir con los requisitos y establecer acuerdos requeridos por la AFV.
- **Ley de Vivienda Equitativa (FHA, por sus siglas en inglés):** La Ley de Vivienda Equitativa de 1968, 42 U.S.C. § 3601-3619, prohíbe la discriminación contra las clases protegidas en la venta o alquiler de vivienda, en la prestación de asistencia para vivienda u otras actividades relacionadas. La Ley obliga a los recipientes de fondos del HUD y sus subrecipientes a tomar medidas razonables para garantizar el acceso significativo de las clases protegidas a sus programas y actividades. La Ley también exige que el HUD y los participantes de sus programas promuevan de manera afirmativa los propósitos de la FHA.
- **Liberación de gravamen:** El título y demás documentos que la AFV debe preparar y producir, o hacer que se preparen y produzcan, para presentarlos ante el Registro de la Propiedad con el fin de liberar el segundo gravamen impuesto por la AFV sobre toda propiedad subvencionada, luego que el comprador haya cumplido con el período de asequibilidad y todos los demás requisitos del programa.
- **Manejador de casos:** El representante de Vivienda que trabajará directamente en la implementación del Programa de Asistencia Directa al Comprador, tanto con los compradores de viviendas como con las entidades financieras, durante el proceso de solicitud y por la duración del Programa.
- **Miembro del hogar:** Un miembro del hogar se define como toda persona que ocupa la misma unidad de vivienda, independientemente de su parentesco. esto puede incluir a los niños menores de edad, familiares que están ausentes temporariamente y familiares que están ausentes (como los que residen en un hogar de ancianos).

⁵ Los límites de ingresos modificados del HUD cambian anualmente. Véase: <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/download/program-income-limits-for-all-areas-in-puerto-rico/>.

- **Necesidad urgente:** Se refiere a ingresos de **ciento veinte por ciento (120%)** del ingreso familiar promedio del área (AMFI), según lo establece el HUD. Este estándar de ingreso cambia todos los años y varía dependiendo del tamaño familiar y la geografía. El HUD ha calculado límites de ingresos ajustados para Puerto Rico sobre los cuales se basa la determinación de necesidad urgente.
- **Pago inicial (pronto):** La cantidad que la institución financiera principal considera necesaria como pago adelantado para la compra de una vivienda.
- **Período de asequibilidad:** El período de tiempo que el comprador tiene que mantener y ocupar la propiedad como su residencia primaria y que está ligado al monto de la asistencia provista.
- **Persona que compra su primer hogar:** Significa una persona y su cónyuge que no han sido propietarios de una vivienda durante el período de **tres (3) años** previo a la compra de una vivienda con la asistencia que se ofrece bajo esta sección. El término "persona que compra su primer hogar" también incluye a una persona que es un amo o ama de casa desplazada o una madre o padre soltero, según se define en 24 C.F.R. § 93.2:
 - **Amo o ama de casa desplazada** significa una persona que:
 - (1) Es un adulto;
 - (2) No ha trabajado a tiempo completo durante todo un año por varios años, pero se ha dedicado principalmente a encargarse del hogar y la familia durante esos años sin recibir remuneración; y
 - (3) Está desempleado o subempleado y tiene dificultad para conseguir o mejorar su empleo.
 - **Madre o padre soltero** significa una persona que:
 - (1) No está casada o está separada legalmente de su cónyuge; y
 - (2) Tiene uno o más hijos menores de edad de los cuales la persona tiene la custodia o custodia conjunta o que está embarazada.
- **Personal Esencial de Recuperación (CRW, por sus siglas en inglés):** Para propósitos de este Programa, Personal Esencial de Recuperación (CRW) se refiere a **personal licenciado, documentado, autorizado a y actualmente ejerciendo su profesión a tiempo completo**, que incluyen pero no se limitan a, personal de primera respuesta, personal médico, maestros (PreK-12) y funcionarios encargados de hacer cumplir la ley que son LMI (por debajo del 80% de AMFI) o Necesidad Urgente (por debajo del 120% de AMFI). El Personal Esencial de Recuperación se refiere a lo siguiente:
 - **Bomberos:** Personas empleadas como bomberos por el Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico que estén debidamente entrenadas y que ejerce directamente tareas dirigidas a garantizar la protección de la

ciudadanía contra incendios y su prevención, salvar vidas y determinar el origen y la causa de incendios. Esta definición incluye a bomberos que ejercen su profesión como inspectores.

- **Cadena de suministros:** Empleados a tiempo completo con tareas de transportación y distribución de comida, equipo y productos médicos, así como de necesidades básicas.
- **Educación:** Empleados de una institución educativa pública o privada, debidamente acreditada en Puerto Rico, que brinda servicios directos a estudiantes. Esta categoría incluye: maestros y maestras de pre-kinder a duodécimo grado, profesores universitarios, bibliotecarios, consejeros, trabajadores sociales y otro personal que provee servicios en ambientes escolares en Puerto Rico.
- **Emergencias médicas:** Personal empleado por una unidad pública o privada de servicios de emergencia (debidamente acreditada). Persona autorizada por el Secretario del Departamento de Salud y que ha sido debidamente entrenada en las distintas fases de tecnología de emergencias médicas, que incluye, entre otros, comunicación y cuidado de pacientes, mantenimiento de equipo, técnicas y procedimientos de Sala de Emergencias, transportación de pacientes, conocimiento de procedimientos de obstetricia y asistencia para emergencias respiratorias o cardiacas.
- **Infraestructura:** Personal empleado para trabajar con las necesidades de la infraestructura crítica de Puerto Rico, tales como los puertos marítimos, los aeropuertos, los acueductos y alcantarillados, el sistema eléctrico, el gas, las telecomunicaciones, las carreteras y la transportación.
- **Manejo de emergencias:** Empleados de sector privado o público dedicados al manejo de emergencias durante desastres en Puerto Rico, al igual que a su posterior recuperación.
- **Orden Público:** Oficiales de orden público empleado a tiempo completo por una entidad federal, estatal o municipal agencia de orden público de Puerto Rico; y, al llevar a cabo dicho cargo, juran defender y realizar arrestos por violaciones de las leyes federales, estatales, tribales o municipales. Incluye oficiales de la policía federal, estatal o municipal; oficiales de corrección de departamentos correccionales estatales o federales; miembros de la Guardia Nacional de Puerto Rico, y de todas las ramas del Servicio Militar de los Estados Unidos de América.

- **Profesionales de la salud:** Profesionales médicos debidamente admitidos a la práctica en Puerto Rico, por alguna entidad pública o privada, de acuerdo con las leyes y regulaciones aplicables; cualesquiera de las profesiones en los campos de la salud y el cuidado médico, como doctores, cirujanos, dentistas, farmacéuticos, enfermeros y tecnólogos médicos, entre otros, según autorizados por las leyes correspondientes de Puerto Rico. Especialistas empleados en los campos del trabajo social, la psicología, la psiquiatría y la consejería, debidamente autorizados a ejercer su profesión dedicada al servicio de la prevención, el tratamiento y la rehabilitación en el campo de la salud mental. Esta categoría incluye, pero no se limita a, profesionales de la Administración de Servicios de Salud Mental y Contra la Adicción (ASSMCA), así como a profesionales del sector privado.
- **Servicios veterinarios/Rescate de animales:** Profesionales de cuidado médico para animales, admitidos a la práctica en Puerto Rico por alguna entidad pública o privada debidamente acreditada, de acuerdo con las leyes y regulaciones correspondientes. Empleados a tiempo completo dedicados a servicios en beneficio de los animales, tales como al rescate de animales, entre otros.
- **Vigilancia atmosférica:** Personal empleado por una entidad federal, estatal o local dedicada a monitorear las condiciones atmosféricas.
- **PITI:** Siglas en inglés para denominar el principal, los intereses, los impuestos y el seguro contra inundaciones y seguro hipotecario.
- **Plan de Acción para la Recuperación de Desastres de Puerto Rico (Plan de Acción):** Define cómo se utilizarán los fondos CDBG-DR asignados por HUD para satisfacer las necesidades humanitarias de los residentes de la Isla a través de la implementación de un programa de recuperación transformador. El Plan de Acción ofrece un análisis del primer cálculo de los daños e informa sobre los programas que cubrirán las necesidades no satisfechas de vivienda, recuperación económica e infraestructura. La versión en inglés está disponible en <http://www.cdbg-dr.pr.gov/en/action-plan/> y la versión en español está disponible en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/plan-de-accion/>.
- **Prácticas injustas de concesión de préstamos:** Acciones y prácticas injustas, engañosas y abusivas o acciones inescrupulosas que lleva a cabo una entidad financiera para atraer, persuadir y/o ayudar a un prestatario a asumir una hipoteca que conlleve cargos elevados, una tasa de interés más alta, despoja al prestatario de su capital o coloca al prestatario en un préstamo con una clasificación crediticia inferior, para beneficio de la institución financiera.

- **Precio de compra:** El costo de adquirir una residencia, sin incluir los gastos habituales y razonables de liquidación o financiamiento, y el valor de los servicios realizados por el deudor hipotecario para completar la adquisición.
- **Prestatario:** La persona que: (i) ha solicitado un préstamo monetario a una entidad prestamista, ha cumplido con requisitos específicos y ha recibido dicho préstamo; (ii) es legalmente responsable de repagar el préstamo; y (iii) está sujeta a penalidades por no pagar el préstamo, según los términos que se describen en el acuerdo del préstamo, el pagaré y/o la escritura de hipoteca y debe cumplir con un período de asequibilidad de **cinco (5) años**.
- **Propiedad (“dwelling”):** Significa todo edificio, estructura o parte de un edificio o estructura ocupada por una o más familias como su residencia, o diseñada o destinada para ese propósito, así como todo terreno vacío que se ofrece para la venta o alquiler para la construcción o ubicación de dicho edificio, estructura o parte de un edificio o estructura. (42 U.S.C. § 3602)
- **Propiedades reposeídas (REO, por sus siglas en inglés):** Un tipo de propiedad que pertenece a una institución financiera, como un banco, y que se ha vendido exitosamente en una subasta de ejecución hipotecaria. Una propiedad REO de HUD es una propiedad vendida por el gobierno sin gravámenes muy por debajo del valor del mercado.
- **Recobro:** Se refiere a las disposiciones que garantizan que la AFV recupere todo o parte de los fondos CDBG-DR otorgados al prestatario si la propiedad no sigue siendo la residencia principal de la familia durante todo el período de asequibilidad.
- **Relación entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual (“front-end ratio”):** Estándar que mide el costo mensual de la hipoteca de un solicitante, lo que puede incluir el principal, interés, impuestos, seguro de propiedad y seguro hipotecario (también conocido como PITI, por sus siglas en inglés), dividido entre el ingreso bruto mensual del solicitante.
- **Relación entre deudas e ingresos (“back-end ratio”):** Un estándar que mide los gastos mensuales recurrentes de un solicitante, que incluye el pago de su hipoteca, principal, interés, impuestos, seguro de propiedad y contra inundaciones, y todas las mensualidades (a saber, tarjetas de crédito, préstamos estudiantiles, pago de automóvil, manutención, pensión alimenticia, etc.) en función de un porcentaje de su ingreso bruto familiar mensual.
- **Residencia principal:** Se refiere a la propiedad donde una persona mantiene o mantendrá su residencia primaria y que estará ocupada durante la mayor parte

del año natural. Una persona solo puede tener **una (1)** residencia primaria a la vez.

- **Segundo gravamen:** Un documento de seguridad que crea y demuestra que se ha impuesto un gravamen sobre la propiedad hasta que el período de asequibilidad venza o se cumpla de acuerdo con los términos del pagaré del préstamo.
- **Seguro contra riesgos:** Cubierta de seguro que protege al dueño de una propiedad contra daños causados por terremotos, huracanes, incendios u otros eventos naturales.
- **Sistema del programa de subsidios (SSP, por sus siglas en inglés):** Se refiere al sistema en línea creado por la AFV para facilitar la administración del Programa de Asistencia Directa al Comprador.
- **Solicitante:** Una persona o familia que ha solicitado asistencia para vivienda. 24 C.F.R. §5.403.
- **Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitaria – Recuperación ante Desastres (CDBG-DR):** Un término para describir la fuente de financiamiento asignada a entidades elegibles de recuperación ante desastres por medio de asignaciones congresionales.
- **Tamaño del hogar:** Se define un hogar como todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su situación familiar o de su parentesco. Los miembros del hogar incluyen a todas las personas que viven en la residencia, incluidos los niños menores de edad y los adultos.
- **Tasación:** Un estimado del valor de una propiedad en el mercado basado en ventas recientes comparables en el área inmediata o vecindario, realizado por un tasador profesional con licencia del Departamento de Estado de Puerto Rico.
- **Tasador:** Una persona debidamente calificada y con licencia para realizar tasaciones de propiedades en Puerto Rico, según se establece en la Ley Núm. 277 del 31 de julio de 1974, según enmendada.
- **Valor de la propiedad:** El precio de venta más probable que una propiedad debe tener en un mercado abierto y competitivo bajo todas las condiciones para una venta justa en la que el comprador y el vendedor deberán identificar el valor de la propiedad mediante una tasación.

3 OBJETIVO NACIONAL

Los Objetivos Nacionales del Programa de Asistencia Directa al Comprador son los siguientes:

- Beneficio para las personas de ingresos bajos y moderados:
 - Beneficiar a las familias de ingresos bajos y moderados, según se define en los límites de ingresos modificados del HUD para Puerto Rico bajo el programa CDBG-DR.
- Necesidad urgente:
 - Satisfacer la necesidad urgente de reducir la emigración causada por los huracanes con el fin de mantener la sostenibilidad y la viabilidad económica de las comunidades de Puerto Rico, al mejorar las oportunidades de las familias que están por debajo del **ciento veinte por ciento (120%)** del ingreso familiar promedio del área (AMFI) para convertirse en propietarios de viviendas.⁷

4 DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

El Programa HBA elimina las barreras financieras que impiden alcanzar el sueño de convertirse en propietario de un hogar, al reducir los costos relacionados con la adquisición de una vivienda y permitir que las familias que reúnen los requisitos puedan comprar una propiedad que les provea una residencia estable y sirva para fortalecer la familia, el vecindario y la comunidad.

Como subrecipiente designado, la AFV administrará los fondos CDBG-DR para ayudar a las personas que compran su primer hogar a adquirir una propiedad existente. Los solicitantes cualificados pueden ser elegibles para recibir asistencia financiera en forma de una subvención que deberá utilizarse para dar el pago inicial o pronto de una vivienda nueva o existente, incluidos los gastos elegibles que deben pagarse por adelantado y/o los gastos de cierre. El monto de la asistencia se limitará a la cantidad necesaria para adquirir la propiedad. La asistencia se otorgará a través de una subvención garantizada con un gravamen impuesto sobre la propiedad por la cantidad de fondos CDBG-DR recibidos, mediante una Escritura de Hipoteca con Cláusulas Restrictivas, durante un período de asequibilidad de **cinco (5) años**.

⁷ La Política de la FHA, según definida en el manual *Single-Family Policy Handbook 4000.1*, establece que un programa de vivienda asequible "debe servir a las personas o familias de ingresos bajos a moderados. El término 'personas o familias de ingresos bajos a moderados' se refiere a personas o familias cuyo ingreso familiar **no excede el 115 por ciento del ingreso promedio** para el área al ajustarlo al tamaño familiar. El Homeownership Center (Centro de Asesoría de Vivienda o HOC, por sus siglas en inglés) de la jurisdicción puede aprobar un porcentaje mayor de hasta un 140 por ciento". ~~Al presente, el Programa HBA trabaja en la preparación de una solicitud de exención para permitir que se otorgue asistencia a familias con ingresos de hasta un 120% del ingreso promedio del área, según se dispone en 83 FR 5844 para los programas de asistencia para la adquisición de viviendas.~~

El 29 de junio de 2020, el Centro de Propiedad de Vivienda de Atlanta aprobó un aumento del límite estándar de AMI del 115% según se identifica en el CFR y el Manual para que AFV pueda proporcionar asistencia para el pago inicial y el costo de cierre a los prestatarios que utilizan el seguro hipotecario de la FHA con ingresos no deben exceder el 120% de AMI en la compra de propiedades elegibles en Puerto Rico. Esto permite que el límite de AMI de FHA coincida con el límite de 120% de AMI de la Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitario de HUD, lo que posteriormente permite que AFV aproveche la oportunidad de financiamiento de CDBG-DR.

El programa proporcionará subvenciones de hasta:

- un máximo de **veinticinco mil dólares (\$25,000.00)** por cada hogar elegible de ingresos bajos y moderados (LMI) y de necesidad urgente; y
- un máximo de **treinta y cinco mil dólares (\$35,000.00)** por cada hogar elegible de ingresos bajos y moderados (LMI) y de necesidad urgente para hogares con miembros de CRW.

El Programa ofrecerá un incentivo adicional para redesarrollo de hasta **cinco mil dólares (\$5,000)** a las familias elegibles que decidan comprar una propiedad en un centro urbano designado certificado por Vivienda.

La AFV, en colaboración con Vivienda, hará todo lo posible por promover firmemente la equidad de vivienda e involucrar a las instituciones financieras, asociaciones profesionales, las clases protegidas de posibles compradores de viviendas y otras partes interesadas para que lleven a cabo actividades de difusión y mercadeo. En la sección sobre Mercadeo Afirmativo/Equidad de Vivienda de estas Guías se ofrece más información al respecto.

Los solicitantes y posibles solicitantes podrán conocer y mantenerse al día acerca del Programa a través de múltiples canales de comunicación para asegurar que **las partes interesadas** reciban información correcta sobre el programa y sus requisitos, de manera oportuna. Los métodos de comunicación pueden incluir, sin limitarse a: el sitio web del Programa CDBG-DR de Puerto Rico, el sitio web de la AFV, materiales publicados del programa, medios de comunicación y otros métodos relacionados.

4.1 Resumen del proceso de solicitud

El Programa está orientado a complementar una transacción normal del mercado privado de bienes raíces, ya que se administrará con la menor cantidad posible de información complementaria adicional, a la vez que se mantiene el cumplimiento del Programa. El siguiente es un resumen general de alto nivel sobre el proceso de solicitud:

1. Todo solicitante deberá participar y completar un curso de consejería de vivienda provisto por el Programa de Asesoría de Vivienda de CDBG-DR
2. Determinación de elegibilidad del solicitante:
 - a. Verificar si cumple con el requisito de primer comprador.
 - b. Verificación y cálculo del ingreso familiar y verificación de su condición de ciudadanía.
 - c. Una vez que el expediente del solicitante esté completo⁸ y se haya completado la evaluación de dicho expediente, la AFV enviará al

⁸ Se considera que una solicitud está completa cuando "la AFV ha recibido toda la información requerida del solicitante al evaluar las solicitudes para el Programa HBA".

solicitante un Aviso de Elegibilidad o un Aviso de Decisión Adversa sobre Elegibilidad.

- i. Si se envía un Aviso de Decisión Adversa sobre Elegibilidad, el solicitante tendrá derecho a solicitar una Reconsideración al Programa o solicitar una Revisión Administrativa si piensa que se cometió un error. Véase la Sección de Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa de estas Guías para más información.

3. Proceso de obtención del préstamo

- a. El solicitante consigue la aprobación de la primera hipoteca con la institución financiera y realiza el proceso de compra de la propiedad. Se requerirá a los solicitantes que completen una solicitud al Programa a través de la institución financiera participante y someta toda la documentación requerida del Programa.

4. La institución financiera lleva a cabo el proceso de evaluación de la propiedad (inspección, tasación, etc.).

5. Determinación de elegibilidad de la propiedad

a. Evaluación ambiental

- 1) Vivienda o su representante autorizado llevará a cabo una evaluación ambiental de HUD en la propiedad antes de que la AFV comprometa fondos federales (24 C.F.R Parte 50).
- 2) La propiedad no debe tener factores ambientales adversos considerables, según determinado mediante una evaluación ambiental.
- 3) Las propiedades no deben estar ubicadas en un área especial de riesgo de inundación (**SFHA**, por sus siglas en inglés) o en un área de recursos para barreras costeras.

b. Las propiedades seleccionadas deben cumplir con los Estándares de Calidad de Vivienda del HUD (HQS, por sus siglas en inglés) y todos los códigos locales correspondientes.

c. Es necesario que las propiedades puedan ser adquiridas a través de un título válido, libre de cualquier gravamen y carga que pueda afectar los derechos de Vivienda sobre la propiedad bajo la Escritura de Hipoteca y las Cláusulas Restrictivas.

d. Determinación de incentivo para redesarrollo

- 1) Vivienda evaluará la ubicación de la propiedad y determinará y certificará si la propiedad está ubicada en un centro urbano designado.

e. Evaluación de la propiedad

- 1) La AFV evaluará la propiedad en la que el solicitante está interesado tan pronto como sea posible luego de que se ha recibido la asignación del caso, para documentar las condiciones actuales y la situación de la propiedad elegible.
6. Determinación final del monto de la asistencia
 - a. La AFV realizará una evaluación de suscripción para determinar el monto total de asistencia (incluidos los gastos que se deben pagar por adelantado y/o los gastos de cierre) que se otorgará al solicitante y que se indicará en la Carta de Compromiso enviada al solicitante.
 7. Proceso de cierre
 - a. La AFV someterá una Carta de Compromiso con el fin de reservar los fondos para la transacción durante **sesenta (60) días**.
 - i. El solicitante tendrá derecho a solicitar una Reconsideración al Programa o una Revisión Administrativa si piensa que se cometió un error en alguna determinación sobre la cantidad de la adjudicación a ser provista.
 8. Proceso de desembolso
 - a. La AFV trabajará con la institución financiera del solicitante.
 - i. La institución financiera someterá los documentos de cierre del solicitante a la AFV.
 9. Cumplimiento y seguimiento
 - a. El prestatario debe confirmar anualmente que reside y ocupa la propiedad como su residencia primaria durante el período de asequibilidad de **cinco (5) años**.

4.2 Objetivos del programa

El Programa busca lograr los siguientes objetivos:

- Aumentar las tasas de propietarios de viviendas que fomentarán la sostenibilidad y la viabilidad económica a largo plazo de las comunidades afectadas por los huracanes Irma y María en toda la Isla.
- Incentivar al Personal Esencial de Recuperación o CRW para que continúe viviendo en las comunidades, para ayudar a reducir la emigración y mejorar la retención de empleos y la productividad.
- Mejorar las oportunidades de adquisición de viviendas para familias de ingresos bajos y moderados y familias con necesidades urgentes en Puerto Rico.

5 ACTIVIDADES ELEGIBLES Y USO DE LOS FONDOS

En esta sección se establecen los usos elegibles de los fondos CDBG-DR para el Programa. La Sección 105(a)(24) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974,

según enmendada, 42 U.S.C. § 5305(a)(24), establece como uso elegible de los fondos la prestación de asistencia directa para facilitar y expandir la capacidad de una persona de convertirse en propietario de una vivienda. Los fondos se utilizarán para ayudar a las personas elegibles que van a comprar su primer hogar para que puedan adquirir una propiedad existente en el mercado que esté lista para ser habitada. Solamente unidades residenciales unifamiliares localizadas en Puerto Rico son elegibles en el Programa. Para propósitos del Programa, propiedades unifamiliares pueden incluir residencias dentro de una estructura de una (1) o dos (2) unidades.

5.1 Uso elegible de los fondos

Según lo anterior, los siguientes son usos elegibles de los fondos para asistencia a compradores de viviendas bajo este Programa:

5.1.1 Asistencia con el pago inicial (pronto)

El programa puede cubrir hasta un **cient por ciento (100%)** del pago inicial que exige la institución prestamista.

En el caso de pago inicial, se puede proveer asistencia para reducir la proporción inicial del solicitante al **veinte por ciento (20%)**. A discreción de AFV, se puede proveer asistencia adicional según la necesidad del solicitante. En cualquier caso, la asistencia brindada por el Programa a un solicitante no excederá la adjudicación máxima correspondiente.

5.1.2 Gastos de cierre

El Programa puede cubrir los gastos de cierre razonables y habituales, lo que incluye, entre otros, el informe de crédito, la tasación de la propiedad, los gastos de originación del préstamo, fondos en custodia ("escrow"), registro, honorarios del notario, cargos de transferencia de título, seguro de título, estudios de título u otros costos similares, los cuales no deberán exceder el **seis por ciento (6%)** del monto principal del préstamo.

Comoquiera, si los costos de cierre exceden el **seis por ciento (6%)**, el solicitante deberá cubrir la cantidad en exceso, la cual no debe exceder el **siete por ciento (7%)** de la cantidad del préstamo principal.

5.2 Uso no elegible de los fondos

El Programa no podrá cubrir los siguientes costos:

- Contribuciones sobre la propiedad atrasadas
- Cuotas o cargos impuestos sobre la propiedad que son causados por el vendedor
- Refinanciamiento de hipotecas existentes
- Financiar la adquisición de segundas residencias.

6 ADMISIÓN

Las personas interesadas pueden presentar una solicitud al Programa de Asistencia Directa al Comprador a través de la institución financiera de su elección.

- El solicitante debe cumplir con el requisito de ser una persona que va a comprar su primer hogar.
- El solicitante debe poder obtener la aprobación de una primera hipoteca en una institución financiera.
- El solicitante debe tomar un curso de educación para compradores de viviendas impartido por asesores certificados por el HUD del Programa de Asesoría de Vivienda y debe presentar un certificado que demuestre que completó el curso.
- El solicitante debe completar y enviar todos los documentos que exige este Programa.
- El solicitante debe seleccionar una propiedad que reúna los requisitos de elegibilidad y evaluación ambiental descritos en estas Guías.

6.1 Identificación del Solicitante

Como parte del proceso de solicitud del Programa, todo solicitante y los miembros de su hogar deberán presentar documentación que demuestre su identidad. Esta documentación debe incluir lo siguiente, entre otros:

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

*El Certificado de Nacimiento solamente puede usarse como identificación de los miembros del hogar del solicitante. Todo solicitante debe someter una identificación con foto.

6.2 Ciudadanía del Solicitante

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

Estatus	Definición
Ciudadano estadounidense	Una persona nacida en uno (1) de los cincuenta (50) estados, el Distrito de Columbia, Puerto Rico, Guam, las Islas Vírgenes estadounidenses o las Islas Marianas del Norte; una persona nacida fuera de los Estados Unidos cuyo padre o madre es un ciudadano de los Estados Unidos o un ciudadano naturalizado.

Estatus	Definición
Personas de nacionalidad estadounidense que no son ciudadanos	Una persona nacida en un territorio de los Estados Unidos (por ejemplo, Samoa Americana o la Isla Swains) en o después de la fecha en que Estados Unidos adquirió dicho territorio, o una persona cuyos padres son de nacionalidad estadounidense pero no son ciudadanos. 8 U.S.C. § 1408. Aunque todos los ciudadanos de los Estados Unidos son de nacionalidad estadounidense, no todos las personas de nacionalidad estadounidense son ciudadanos de los Estados Unidos.
Extranjero calificado	<ul style="list-style-type: none"> • Un residente legal permanente (que posee una "tarjeta verde"), bajo la Ley de Inmigración y Nacionalidad (INA, por sus siglas en inglés), 8 U.S.C. Capítulo 12; • Un asilado o refugiado, o un extranjero cuya deportación ha sido suspendida, bajo INA; • Un extranjero en libertad condicional en los Estados Unidos durante por lo menos un (1) año, según INA; • Un extranjero a quien se le concedió ingreso condicional a los Estados Unidos, según la Sección 203(a)(7) de INA en vigor antes del 1 de abril de 1980; • Entrante cubano o haitiano, según definido en la Sección 501(c) de la Ley de Asistencia de Educación para Refugiados de 1980, 8 U.S.C. §1522; • Extranjeros (o cuyos hijos o padres) han sido víctimas de maltrato, agresión o crueldad extrema en Estados Unidos y que reúnen los criterios esbozados en 8 U.S.C. §1641(c).

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

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

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

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

6.3 Determinación de Elegibilidad

La institución financiera y la AFV examinarán minuciosamente todas las solicitudes durante el proceso de admisión y elegibilidad, para asegurarse de que los solicitantes sean elegibles para participar en el Programa antes de recibir la asistencia. La AFV tomará las determinaciones de elegibilidad sobre cada solicitud de admisión al Programa basándose en la documentación presentada por los solicitantes y la verificación de información de otras fuentes, incluidas las bases de datos federales.

Los solicitantes a quienes se les considere elegibles recibirán un Aviso de Elegibilidad por escrito en el que se les informará la decisión sobre su elegibilidad y los próximos pasos que llevará a cabo el Programa. Si en algún momento durante el proceso de determinación de elegibilidad o durante alguna otra fase del proceso se determina que el solicitante no es elegible para participar en el Programa, se notificará al solicitante un Aviso de Decisión Adversa sobre Elegibilidad. El aviso expondrá la determinación realizada con respecto a su elegibilidad e indicará cuáles serán los próximos pasos, si corresponde, así como las instrucciones para presentar una Reconsideración al Programa y/o una Solicitud de Revisión Administrativa. El aviso también informará al solicitante la razón por la cual no es elegible y describirá el proceso para impugnar la decisión. Véase la sección sobre Reconsideración al Programa y/o Revisión Administrativa.

7 ASESORÍA DE VIVIENDA

La asesoría de Vivienda que ofrecen profesionales certificados por HUD permite que se otorguen mejores préstamos de mejor rendimiento a prestatarios mejor cualificados, lo que genera comunidades más sólidas con economías más fuertes y menos ejecuciones de hipotecas.

Todos los solicitantes elegibles deberán asistir a un curso de asesoría de vivienda que ofrece el Programa de Asesoría de Vivienda del Programa CDBG-DR acerca de las responsabilidades que conlleva ser el propietario de una vivienda. Los asesores certificados del HUD impartirán un curso para propietarios de viviendas adaptado a las necesidades de estos solicitantes. Los temas podrían incluir, entre otros, entender las obligaciones de los propietarios de viviendas; estrategias, planes y presupuestos para mantener el éxito financiero como propietario de una vivienda y cómo mantener un ambiente seguro.

Como parte del Programa de Asesoría de Vivienda del Programa CDBG-DR, se referirá a los solicitantes a una agencia de asesoría de vivienda afiliada al Departamento de la Vivienda, para que completen el curso de educación para compradores de viviendas.

Luego de completar el curso, la agencia de asesoría de vivienda entregará un certificado al solicitante. El solicitante tiene la responsabilidad de entregar una copia de dicho certificado a su institución financiera o a la AFV.

El requisito del curso de asesoría de vivienda debe completarse antes del cierre. No se comprometerán ni se desembolsarán fondos CDBG-DR hasta que se haya cumplido con este requisito.

Además del Curso de Educación para Compradores de Viviendas, los solicitantes pueden optar por recibir servicios adicionales que ofrecen las agencias de asesoría de vivienda, tales como asesoría individual y cursos grupales sobre presupuesto, protección del crédito, prevención de ejecuciones hipotecarias y otros temas relacionados.

Para más información sobre el Programa de Asesoría de Vivienda, la localización o los contactos de las agencias de asesoría de vivienda, favor de visitar <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/housing-counseling/> (inglés) o <https://www.cdbg-dr.pr.gov/asesoria-de-vivienda/> (español).

8 PROCESO DE OBTENCIÓN DEL PRÉSTAMO

8.1 Instituciones financieras participantes

La AFV administra el Programa HBA en coordinación con la institución financiera elegida por el solicitante.

A través de iniciativas de difusión, como reuniones con la Asociación de Bancos Hipotecarios de Puerto Rico, facilitar sesiones informativas, publicar contenido adaptado y otras iniciativas de promoción, la AFV informará a las instituciones financieras sobre las guías y requisitos del programa, además de proveerles información sobre cómo pueden convertirse en entidades financieras participantes.

Para cualificar como institución financiera participante, las instituciones financieras e hipotecarias deben recibir la aprobación de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) y de la Corporación Pública para Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC). Para poder originar préstamos subsidiados por el Programa, primero las instituciones financieras deben firmar un Memorando de Entendimiento (**MOU**, por sus siglas en inglés) con la AFV, que establece los roles y responsabilidades de las instituciones de crédito con el Programa y aceptar cumplir con las Guías de este Programa y todas las leyes y reglamentaciones federales, estatales y locales.

Las instituciones financieras interesadas pueden enviar una solicitud a AFV. La información de contacto formará parte de las Iniciativas de Difusión de AFV.

Vivienda, en colaboración con la AFV, actualizará oportunamente la lista de Instituciones Financieras participantes. Para más información, favor de visitar <https://cdbg-dr.pr.gov/en/homebuyer-assistance-program/> (inglés) y <https://cdbg-dr.pr.gov/programa-de-asistencia-directa-al-comprador/> (español).

8.1.1 Préstamos con intereses abusivos

La AFV no tolera las acciones inescrupulosas de una institución financiera para incitar, persuadir y/o ayudar a un prestatario a asumir una hipoteca que conlleve una tasa de interés más alta y cargos elevados, o que coloque al prestatario en un préstamo con una clasificación crediticia inferior, para beneficio de la institución financiera. Las instituciones financieras participantes deben estar de acuerdo con acatar las políticas de la AFV contra los préstamos abusivos, según se describen en el Memorando de Entendimiento. Esto incluye las siguientes prohibiciones, entre otras medidas:

- No se permiten las hipotecas de tasa variable;
- No se permiten cargos excesivos. Los cargos de la institución hipotecaria no deben exceder el **uno por ciento (1%)** para gastos de originación y el **uno por ciento (1%)** para gastos de procesamiento y cargos administrativos. Por consiguiente, las instituciones financieras no pueden cobrar más del **dos por ciento (2%)** del monto del préstamo;
- El comprador tiene que pagar la póliza de título del propietario. Se harán excepciones, según sea necesario, a discreción de AFV;
- No se permiten los préstamos "balloon";
- No se permiten penalidades de prepago que requieran que el prestatario pague un cargo muy elevado antes de refinanciar la propiedad (si aplica); y
- La tasa de interés del mercado se utilizará según la política de crédito de las instituciones financieras.

Los productos de préstamos hipotecarios que soliciten las personas que buscan asistencia del Programa tienen que cumplir con los requisitos antes mencionados.

9 EVALUACIÓN DE SUSCRIPCIÓN

La AFV lleva a cabo una evaluación de suscripción antes de asignarle fondos a un solicitante, con el fin de asegurarse de que solo se proporcione la cantidad de fondos necesaria para realizar el pago inicial y cubrir los gastos de cierre razonables. El proceso de suscripción también garantiza que la primera hipoteca sea razonable y asequible.

Como parte de la evaluación de razonabilidad de costos, la AFV determinará la cantidad que la familia necesita para poder comprar la vivienda, basado en los siguientes criterios:

- El monto de la primera hipoteca es razonable de acuerdo con los estándares actuales sobre otorgamiento de préstamos.
- El monto de la asistencia con fondos CDBG-DR es adecuado para que la vivienda sea asequible y no sea un subsidio excesivo, basado en la evaluación de duplicidad de beneficios que se detalla más adelante bajo la sección sobre Verificación de Duplicación de Beneficios de estas Guías.

- El monto del pago inicial (pronto) del comprador es razonable en función del monto total de la hipoteca.
- Los gastos de cierre son razonables y no exceden el **siete por ciento (7%)** del monto principal del préstamo. Si los gastos de cierre superan el **seis por ciento (6%)**, el solicitante debe cubrir el exceso.

Además, la AFV evaluará la sostenibilidad de la subvención CDBG-DR en función de los siguientes criterios:

- La primera hipoteca tiene una tasa de interés fija a largo plazo; y
- Los costos previstos por concepto de impuestos y seguro son razonables.

De conformidad con lo estipulado en el Registro Federal, Volumen 83, Núm. 157 (14 de agosto de 2018), 83 FR 40314, la razonabilidad del costo se describe como el precio que un empresario prudente pagaría por un bien o servicio en condiciones competitivas del mercado, con un conocimiento razonable del mercado. Asimismo, el Programa se asegurará que todos los costos sean razonables de acuerdo con los Principios de Costos que se describen en las Guías Intersectoriales del Programa CDBG-DR, disponibles en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> (inglés) y <https://cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/> (español).

El Programa mantendrá procedimientos por escrito y procesos uniformes para evaluar la sostenibilidad financiera a largo plazo de las transacciones subvencionadas con fondos CDBG-DR.

9.1 Límites Máximos de la Subvención

El programa otorgará:

- un máximo de **veinticinco mil dólares (\$25,000.00)** por hogar LMI elegible o con Necesidad Urgente, y
- un máximo de **treinta y cinco mil dólares (\$35,000.00)** por hogar LMI elegible o de Necesidad Urgente con un miembro documentado de CRW.

Las familias que decidan comprar una vivienda en un centro urbano designado recibirán un incentivo adicional de redesarrollo de hasta cinco mil dólares (**\$5,000.00**), según lo determine Vivienda.

9.2 Tasación

Para asegurarse de que el precio de compra sea razonable, la AFV se basará en una tasación de la propiedad encargada por la institución prestamista. El precio de compra no deberá exceder los límites actuales de las hipotecas FHA⁹ ni el valor indicado en la tasación.

⁹ Ver: <https://entp.hud.gov/idapp/html/hicostlook.cfm>

La tasación debe cumplir con la definición de una tasación, según se expone en la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970 (**Ley URA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, (véase 49 C.F.R. 24.2(a) (3) y los siguientes cinco requisitos (véase 49 C.F.R. 24.103(a) (2):

- Una descripción adecuada de las características físicas de la propiedad que se encuentra bajo tasación (y, en el caso de una adquisición parcial, una descripción adecuada de la propiedad remanente), incluidos los artículos identificados como propiedad personal; una declaración sobre los gravámenes de los que se tiene conocimiento y los observados, si alguno; la información del título, ubicación, zonificación, uso actual de la propiedad, un análisis del mayor y mejor uso y un historial de venta de la propiedad de por lo menos **cinco (5) años**.
- Todos los enfoques utilizados para determinar el valor de la propiedad. Si el tasador utiliza más de un enfoque, se llevará a cabo un análisis y reconciliación de todos los enfoques utilizados para determinar el valor que sea suficiente para sustentar la opinión del tasador sobre dicho valor.
- Una descripción de las ventas comparables, incluida una descripción de todos los factores físicos, legales y económicos pertinentes, tales como las partes involucradas en la transacción, la fuente y el método de financiamiento, y una verificación realizada por una de las partes involucradas en la transacción.
- Una declaración del valor de la propiedad inmueble que se va a adquirir y, en el caso de una adquisición parcial, una declaración del valor de los daños y beneficios, si alguno, de la propiedad remanente, según corresponda.
- La fecha de vigencia de la valoración, fecha de la tasación, firma y certificación del tasador.

9.3 Gastos elegibles que deben pagarse por adelantado y gastos de cierre

La AFV verificará y evaluará todos los gastos elegibles que deben pagarse por adelantado y los gastos de cierre, para asegurarse de que sean necesarios y que los costos sean razonables.

El monto de la asistencia que provee el Programa para cubrir el pago inicial (pronto), prepagos elegibles y gastos de cierre varía dependiendo de la diferencia entre la hipoteca aprobada y el precio de compra, sin exceder el límite de la subvención.

Si los gastos de cierre superan el **seis por ciento (6%)**, el solicitante tendrá que pagar el exceso. Bajo ninguna circunstancia los gastos elegibles que deben pagarse por adelantado y los gastos de cierre podrán exceder un **siete por ciento (7%)**.

Los límites permitidos para los gastos de cierre serán los siguientes:

- Hasta un **dos por ciento (2%)** para originación y descuento.
- Punto cinco por ciento (.5%) del uno por ciento (1%) para los honorarios de abogado de la escritura de compraventa (si los paga el comprador).

- Punto cinco por ciento (.5%) del uno por ciento (1%) para los honorarios de abogado de la escritura de hipoteca (primer gravamen).
- Uno por ciento (1%) para honorarios relacionados a las condiciones restrictivas (segundo gravamen).
- Hasta **\$250** por la inspección de los Estándares de Calidad de Vivienda o HQS y **\$125** por la re-inspección de HQS.

9.4 Requisitos de las Hipotecas Aseguradas por FHA

Todas las agencias sin fines de lucro aprobadas para el Programa de Financiamiento Secundario o entidades gubernamentales, pueden proporcionar asistencia financiera secundaria junto con una hipoteca asegurada por la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés), sujeta a las siguientes limitaciones:

- El financiamiento secundario se divulga en el momento de la solicitud;
- Ningún costo asociado con el financiamiento secundario se financia en la primera hipoteca asegurada por la FHA;
- Los pagos de financiamiento secundario deben incluirse en el pago total de la hipoteca;
- El financiamiento secundario no debe dar como resultado un reembolso en efectivo al Prestatario, excepto el reembolso del depósito de garantía u otros costos del Prestatario pagados fuera del cierre;
- El financiamiento secundario no se puede utilizar para cumplir con la Inversión Mínima Requerida (MRI) del prestatario: a menos que provenga de una fuente aprobada como se identifica en el Manual para Hogares Unifamiliares de la FHA; una entidad o entidad del gobierno puede proporcionar el tres por ciento (3%) de MRI del prestatario. Los regalos pueden ser utilizados como una fuente aceptable. Una organización sin fines de lucro aprobada por HUD puede proporcionar asistencia fuera del MRI de tres puntos cinco por ciento (3.5%) requerido por la FHA.
- No existe un Valor Combinado de Préstamo máximo para los préstamos de financiamiento secundario proporcionados por organizaciones sin fines de lucro aprobadas por HUD; y
- El Segundo Gravamen no puede proporcionar un pago global ("balloon payment") dentro de los diez (10) años a partir de la fecha de ejecución.

Además, el vendedor no puede tener interés financiero en la propiedad ya que las transacciones no pueden generar un conflicto de interés. HUD prohíbe que estas personas contribuyan al pago inicial: constructores de viviendas, vendedores, agentes inmobiliarios o corredores; o cualquier persona con un interés personal en vender la casa. El financiamiento secundario no se puede utilizar cuando AFV adquiere una propiedad reposada (REO) de HUD.

10 VERIFICACIÓN DE DUPLICACIÓN DE BENEFICIOS (DOB)

La Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastres y Asistencia en Emergencias (Ley Stafford), según enmendada, 42 U.S.C. § 5121 *et seq.*, prohíbe que las personas, empresas u otras entidades reciban fondos federales para cubrir toda o parte de una pérdida por la cual ya han recibido asistencia económica de cualquier otro programa, seguros privados, asistencia benéfica o de cualquier otra fuente. Por consiguiente, Vivienda debe tomar en cuenta todo tipo de ayuda para recuperación ante desastres que los solicitantes del Programa hayan recibido de cualquier otra fuente federal, estatal o local y determinar si dicha asistencia está duplicada. Toda asistencia que se determine que está duplicada deberá deducirse del cálculo de la necesidad total del solicitante antes de otorgarle asistencia bajo el Programa.

Al verificar si existe duplicación de beneficios, la AFV se asegura de que no se hayan duplicado ni malgastado recursos federales utilizados para la prestación de asistencia destinada a la adquisición de una vivienda.

Para asegurarse de que no se dupliquen los beneficios bajo el Programa, la AFV seguirá el proceso que se describe a continuación:

1. Identificar la necesidad total del solicitante
2. Identificar el total de asistencia disponible
3. Identificar las cantidades no duplicadas que deberán excluirse (cantidades utilizadas para otro propósito o para el mismo propósito, pero para un uso permisible distinto)
4. Identificar la cantidad total de duplicación de beneficios (total de asistencia menos las cantidades no duplicadas excluidas)
5. Calcular la adjudicación máxima (necesidad total menos total de beneficios duplicados)
6. Adjudicación final (Tope del programa = Adjudicación final, si la adjudicación máxima es igual o mayor que el tope del programa).

10.1 Asistencia que se considera como Duplicación de Beneficios

Debido a que el Programa HBA requiere que los solicitantes elegibles sean personas que compren su primer hogar, se espera que la mayoría de los solicitantes no hayan recibido ningún beneficio de otras fuentes para propósitos de rehabilitar o reemplazar una vivienda. No obstante, el Programa llevará a cabo la debida verificación de duplicación de beneficios para asegurarse de que los beneficiarios del programa no hayan recibido asistencia que esté duplicada o que sea innecesaria o irrazonable.

Si un solicitante ha recibido fondos de FEMA, la Administración de Pequeños Negocios (SBA, por sus siglas en inglés) o cualquier otra ayuda para la compra de una propiedad, dichos fondos se considerarán como duplicación de beneficios para los efectos de este

Programa. Estos fondos se deducirán de la determinación total de necesidades no satisfechas como parte del proceso de suscripción.

Las siguientes son las fuentes de asistencia que los solicitantes podrían haber recibido y que podrían considerarse como beneficios duplicados.

10.1.1 Asistencia Individual de FEMA

La AFV consultará la base de datos de FEMA para determinar y verificará si el solicitante ha recibido Asistencia Individual de FEMA. Si la AFV no puede verificar la cantidad de Asistencia Individual que recibió el solicitante en la base de datos de FEMA, utilizará la cantidad del pago que indicó el solicitante al momento de hacer la solicitud. Si un solicitante puede presentar documentación que demuestre que la cantidad de Asistencia Individual que se indica en la base de datos de FEMA incluye montos que no se pagaron para cubrir daños estructurales, la AFV utilizará la documentación presentada por el solicitante para ajustar la cantidad de Asistencia Individual de FEMA considerada en el análisis de duplicación de beneficios. La documentación suministrada por el solicitante debe provenir de FEMA.

10.1.2 Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones de FEMA

La AFV verificará que todos los solicitantes tengan una póliza de seguro contra inundaciones de acuerdo con el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés). Los pagos por pérdidas sufridas en las viviendas bajo las pólizas de seguro del NFIP se deducen de la cantidad que el solicitante es elegible para recibir. Los pagos por el contenido u otros gastos no se deducen de la adjudicación del solicitante.

Vivienda consultará la base de datos de FEMA para determinar y verificar los pagos que reciban los solicitantes como parte de las pólizas del Programa NFIP y los compararán con los datos del Programa CDBG-DR de Vivienda. Si la AFV no puede verificar los beneficios recibidos del seguro NFIP usando la base de datos del Programa NFIP, utilizará la documentación suministrada por el solicitante. Si el solicitante puede presentar documentación que demuestre que la cantidad que indica la base de datos de FEMA como pago recibido del seguro incluye artículos no cubiertos en la evaluación de la vivienda o que no se pagaron para cubrir daños estructurales, la AFV utilizará la documentación presentada por el solicitante para ajustar el desembolso del seguro que se consideró en el análisis de duplicación de beneficios. La documentación suministrada por el solicitante debe provenir de la compañía de seguros que emitió los pagos.

10.1.3 Seguro privado

Los montos pagados por el seguro por la pérdida de la vivienda se deducirán de la adjudicación del solicitante.

10.1.4 Otras fuentes de duplicación de beneficios

Luego de un desastre, las organizaciones benéficas ofrecen distintos tipos de ayuda, lo que incluye donativos, subvenciones o préstamos, entre otros tipos de asistencia. Por lo general, las subvenciones y los donativos en efectivo designados para trabajos específicos elegibles se consideran como duplicación de beneficios. Esto aunque provengan de fuentes no federales, pero se hayan designado para el mismo propósito que los fondos federales de ayuda ante desastres. Las subvenciones y los donativos en efectivo recibidos para propósitos no especificados (por ejemplo, "para esfuerzos de recuperación/ayuda ante desastres") o para trabajos que no son elegibles para recibir asistencia federal, no constituyen una duplicación de beneficios.

11 EVALUACIÓN DE ELEGIBILIDAD DE LA PROPIEDAD

Los compradores de viviendas deben adquirir una vivienda existente en el mercado que esté lista para mudarse. Solo las unidades residenciales unifamiliares localizadas en Puerto Rico serán elegibles para participar en el Programa. Para propósitos del Programa, las viviendas unifamiliares pueden incluir una residencia dentro de una estructura de una o dos unidades. Las unidades unifamiliares pueden incluir, entre otras:

- Casas dúplex
- Casas prefabricadas (MHU, por sus siglas en inglés);
- Estructuras residenciales independientes de hormigón
- Unidades unifamiliares conectadas a otra estructura;
- Unidades de condominios
- Unidades de cooperativas

Los tipos de propiedades inelegibles incluyen, sin limitarse a, los remolques, casas rodantes y casas flotantes, propiedades de inversión, edificios multifamiliares, segundas unidades u otros tipos de propiedades en las que el comprador no tenga un título individual sobre la propiedad.

Los compradores que elijan propiedades que no aprueben la verificación de elegibilidad tendrán la opción de buscar otra propiedad que reúna los requisitos del Programa. Si el comprador opta por no elegir una propiedad que reúna los requisitos del Programa, el Programa no podrá asignarle fondos CDBG-DR.

11.1 Requisitos de las propiedades

Las propiedades tienen que cumplir con los siguientes requisitos para que se les determine elegibles y puedan asignársele fondos CDBG-DR al solicitante:

- La propiedad debe poder adquirirse con un título válido y libre de cualquier gravamen que pueda afectar los derechos de Vivienda bajo la Escritura de Hipoteca y las Cláusulas Restrictivas.
- La propiedad debe estar clasificada como vacante o lista para ser vendida por el propietario al momento de firmar el contrato.

- La propiedad no debe estar ocupada por inquilinos al momento del cierre.
- Las propiedades deben cumplir con los requisitos mínimos que exige el emisor primario del préstamo (por ejemplo, el Departamento de Agricultura de Estados Unidos, Desarrollo Rural (USDA-RD), Fannie Mae, etc.) y los códigos locales aplicables.
- Las propiedades (nueva construcción) deben tener un Permiso de Uso.
- La propiedad no puede tener factores ambientales adversos considerables, según determinado mediante una evaluación ambiental.
- La propiedad no puede estar ubicada en un Área Especial de Riesgo de Inundación o un Área de Recursos para Barreras Costeras.
- Para las propiedades que se encuentran en áreas designadas como zonas de protección de pistas de aterrizaje, según se define en 24 C.F.R. § 51.303(a), el comprador deberá firmar una declaración en la que reconoce dicha condición.

11.2 Estándares de las propiedades

Las propiedades deben ser seguras, dignas y salubres. La institución financiera deberá asegurarse de que se inspeccione y se tase la propiedad, de acuerdo con los requisitos del emisor primario del préstamo (es decir, Fannie Mae, USDA-RD, FHA y el Departamento de Asuntos de los Veteranos de Estados Unidos). La entidad financiera también deberá asegurarse de que la propiedad cumple con los Estándares de Calidad de Vivienda del HUD y presentar a la AFV un documento que demuestre dicho cumplimiento.

11.3 Determinación del incentivo de redesarrollo

El Programa ha definido los centros urbanos de cada municipio de Puerto Rico. Los mapas se publicarán y estarán disponibles en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/urban-center-maps/> (inglés) y <https://cdbg-dr.pr.gov/mapas-de-los-centros-urbanos/> (español).

Como parte del proceso de evaluación de elegibilidad de la propiedad, Vivienda determinará y certificará si la propiedad seleccionada por el solicitante se encuentra en un centro urbano designado. Si se considera que la propiedad es elegible, Vivienda emitirá una certificación en la que se cualifica al solicitante para recibir una adjudicación adicional de **hasta cinco mil dólares (\$5,000.00)**.

12 EVALUACIÓN AMBIENTAL

Una evaluación ambiental consiste en evaluar un proyecto y su posible impacto ambiental para determinar si cumple con los reglamentos federales, estatales y locales correspondientes. Todo proyecto que se lleva a cabo con fondos federales y todas las actividades relacionadas con dichos proyectos están sujetos 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 los reglamentos de evaluación ambiental del HUD estipulados en 24 C.F.R. § 58. Por consiguiente, se requiere un proceso de evaluación Ambiental para todas las adjudicaciones que se emitan bajo el Programa, con el propósito de

asegurar que las actividades propuestas no tengan un impacto negativo en el entorno circundante y que la propiedad no tenga un efecto adverso sobre el ambiente o sobre la salud de los residentes. En 24 C.F.R. § 58.22 se prohíbe la asignación o el uso de fondos federales o no federales en una actividad que pueda tener un impacto ambiental adverso o que limite la elección de alternativas razonables antes de completarse una evaluación ambiental. Se debe obtener autorización ambiental para cada proyecto antes de comprometer fondos federales o no federales. Violar este requisito puede poner en riesgo los fondos federales para el Programa y desautorizar los costos que se incurrieron antes de completarse la evaluación ambiental.

Todas las adjudicaciones del Programa deben contar con documentación que demuestre que cumplen con las disposiciones de la Ley NEPA y demás requisitos ambientales. Por lo tanto, todos los proyectos deberán tener un Registro de Evaluación Ambiental (**ERR**, por sus siglas en inglés), según lo exige la Ley NEPA y otras leyes relacionadas. El Registro de Evaluación Ambiental establecerá la existencia de impactos negativos en un terreno; los medios para mitigar impactos negativos; alternativas al proyecto (de ser necesario) y el rechazo de las actividades propuestas si todas las demás opciones fracasan y esta se convierte en la medida más prudente que se debe tomar.

Las evaluaciones ambientales se llevarán a cabo como parte de las evaluaciones de elegibilidad de las propiedades. Estas evaluaciones ambientales deben completarse antes de determinar la adjudicación de fondos CDBG-DR que se ofrecerán a un solicitante elegible.

12.1 Nivel de evaluación ambiental

Para llevar a cabo el nivel apropiado de evaluación ambiental, el Programa determinará la clasificación ambiental del proyecto. El término “proyecto” puede definirse como una actividad o grupo de actividades relacionadas en términos geográficos, funcionales o integrales, independientemente de la fuente de fondos, que el Programa emprenderá en todo o en parte para lograr un objetivo específico. Existen cuatro (4) clasificaciones principales de evaluación ambiental para los proyectos:

- **Actividades exentas:** Son las actividades que tienen muy pocas probabilidades de tener un impacto directo sobre el medioambiente.
- **Actividades categóricamente excluidas:** Actividades que podrían tener un impacto en el ambiente, pero no al extremo de requerir una Evaluación Ambiental en virtud de la Ley NEPA o una Declaración de Impacto Ambiental. Existen dos (2) tipos de actividades categóricamente excluidas:
 - Actividades categóricamente excluidas no sujetas a las disposiciones de 24 C.F.R. § 58.5: Incluye las actividades incluidas en 24 C.F.R. § 58.35 (b) y se requiere la verificación ambiental de los elementos que se describen en 24 C.F.R. § 58.6. Para las actividades clasificadas en este grupo, no es

necesario un aviso público o una solicitud de liberación de fondos para utilizar los fondos de la subvención.

- Actividades categóricamente excluidas sujetas a las disposiciones de 24 C.F.R. § 58.5: Se refiere a las actividades incluidas en 24 C.F.R. § 58.35 (a) y se requiere la verificación ambiental de los elementos que se describen en 24 C.F.R. § 58.5 y 24 C.F.R. § 58.6. Si se identifica que algún elemento tiene un impacto ambiental potencial (como las llanuras aluviales), es necesario presentar una Solicitud de Liberación de Fondos (así como la publicación de un Aviso de Intención).
- **Evaluación ambiental:** Incluye las actividades que podrían tener un impacto significativo en el ambiente. Además del cumplimiento de las leyes y las regulaciones descritas en 24 C.F.R. § 58.5 y 24 C.F.R. § 58.6, las evaluaciones ambientales deben considerar un conjunto de posibles impactos adicionales del proyecto, incluido el análisis de la Política Ambiental Nacional. Esta evaluación ambiental conlleva la publicación de un Aviso de Intención para Solicitar la Liberación de Fondos, así como un Hallazgo de Ausencia de Impacto Ambiental Significativo (si se encuentra alguno).
- **Declaración de impacto ambiental:** Actividades que requieren una declaración detallada por escrito de conformidad con la Sección 102(2)(C) de la Ley NEPA para una acción federal de envergadura que afecte significativamente la calidad del entorno humano. Estas declaraciones suelen utilizarse para proyectos grandes de vivienda (de 2,500 unidades o más) o proyectos de infraestructura.

12.2 Nivel de evaluación ambiental determinado

El nivel de evaluación ambiental identificado para este Programa está descrito en 24 C.F.R. § 58.35 (b)(5). Actividades para ayudar a los compradores a adquirir unidades de vivienda nuevas o existentes, incluida la ayuda para cubrir los gastos de cierre y el pronto, reducir los intereses o actividades similares que den lugar a la transferencia de un título requerirán una Evaluación Ambiental de las Actividades Categóricamente Excluidas (No sujetas a lo dispuesto en la Sección 58.5) (**CENST**, por sus siglas en inglés). La evaluación ambiental de cualquier actividad bajo este Programa requerirá una determinación formal (incluida la preparación de una evaluación ambiental de las CENST y su inclusión en los expedientes del proyecto) de las regulaciones ambientales señaladas en 24 C.F.R. § 58.6. Otros requisitos que se deben incluir son:

- Ubicación dentro de un Área Especial de Riesgo de Inundación
- Ubicación dentro de una unidad del Sistema de Recursos para Barreras Costeras
- Compra o venta de una propiedad existente en una Zona de Protección de Pistas de Aterrizaje.

Como la entidad responsable, Vivienda es la encargada de aprobar todas las CENST.

12.2.1 Área Especial de Riesgo de Inundación

De acuerdo con el Plan de Acción para Recuperación ante Desastres de Vivienda y estas Guías, si se determina que la propiedad se encuentra en un Área Especial de Riesgo de Inundación, la propiedad no cualifica para recibir fondos CDBG-DR.

12.2.2 Área de Recursos para Barreras Costeras

La Ley de Barreras Costeras, 16 U.S.C. §3501 *et seq.*, protege las áreas costeras que actúan como barreras contra la fuerza del viento y la marea causadas por las tormentas costeras y sirven como hábitat para especies acuáticas. En cumplimiento con la ley, si se determina que la propiedad está ubicada dentro del Área de Recursos de la Barrera Costera, la propiedad no cualificará para recibir asistencia del Programa CDBG-DR.

12.2.3 Zona de Protección de Pistas de Aterrizaje

Si se determina que una propiedad está ubicada en una zona de protección de pistas de aterrizaje, Vivienda, como la entidad responsable, debe informar al comprador sobre las implicaciones de dicha ubicación e informarle que existe la posibilidad de que la propiedad sea adquirida por el operador del aeropuerto en el futuro. El comprador debe firmar una declaración en la que reconoce las implicaciones de dicha compra.

12.3 Evaluación de peligro por plomo

Todas las propiedades construidas **antes de 1978** que se adquieran a través de este Programa deben cumplir con las disposiciones para la reducción del plomo que se estipulan en 24 C.F.R. § 35. La inspección para asegurar el cumplimiento en cuanto a pintura a base de plomo se llevará a cabo como parte de la inspección de los Estándares de Calidad de Vivienda o HQS.

Si no cumplen con los requisitos del HUD con respecto a la pintura a base de plomo, estas propiedades no serán elegibles para recibir asistencia para compradores de viviendas debido al tiempo y al costo que conllevaría reducir los riesgos relacionados con la pintura a base de plomo.

13 DETERMINACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

Luego de determinar la elegibilidad de la propiedad y el monto de la adjudicación, la AFV emitirá una Carta de Compromiso al **solicitante** y enviará una copia de la carta a la **entidad financiera**.

La AFV reservará los fondos CDBG-DR **por sesenta (60) días**, a menos que surjan situaciones por causas ajenas al control, falta o negligencia de la entidad financiera o del solicitante. Los fondos se reservarán a partir de la fecha en que la AFV emita la Certificación de Adjudicación Final **al solicitante**.

La AFV enviará una Solicitud de Desembolso a Vivienda antes de la fecha programada del cierre, para asegurarse de que los fondos estén disponibles al momento del cierre.

Los fondos CDBG-DR deberán utilizarse dentro de **diez (10) días laborables** a partir de la fecha en que se reciban de Vivienda.

13.1 Reserva de los fondos

Luego de finalizar el proceso de suscripción y de asegurar la primera hipoteca, la institución financiera se asegurará de que se ha presentado la documentación completa del solicitante a través del Sistema del Programa de Subsidios (**SSP**, por sus siglas en inglés) de la AFV. La AFV revisará el proceso de suscripción para asegurarse de que toda la información y documentación registrada en el sistema esté correcta. Cuando toda la información y documentación se haya registrado en el sistema como completa, la institución financiera presentará una solicitud de fondos en SSP. Los siguientes documentos, sin limitación, deben ser sometidos a solicitud de AFV:

- Licencia de conducir válida emitida por el estado, pasaporte de EE.UU., o la tarjeta de identificación del pasaporte (todos los miembros del hogar mayores de 18 años);
- Prueba de estatus legal o ciudadanía (todos los miembros del hogar);
- Certificado de nacimiento, documentación legal de adopción o tutela (todos los miembros del hogar de 17 años o menos);
- Formulario de Planilla de Contribución sobre Ingresos de Puerto Rico (formularios W2) (últimos dos (2) años);
- Salarios: últimos tres (3) talonarios de pago recientes (todos los miembros del hogar mayores de 18 años);
- Copia de Verificación de Empleo;
- Cartas de adjudicación de beneficios/Carta de verificación (Seguro Social, Incapacidad, Pensión, Desempleo, etc.);
- Certificación de cero ingresos (si corresponde) (todos los miembros del hogar mayores de 18 años);
- La declaración de impuestos del año más reciente (1040 o 1040A) con todas sus partes y los estados financieros hasta la fecha corriente (solo para empleados por cuenta propia);
- Los estados bancarios de los últimos tres (3) meses para todas las cuentas corrientes (todos los miembros del hogar mayores de 18 años);
- Dos (2) estados bancarios más recientes para todas las cuentas de ahorros, cuentas de jubilación, 401K, etc. (todos los miembros del hogar mayores de 18 años);
- Documentación de pensión alimenticia;
- Sentencia de divorcio (si corresponde);
- Certificado de Educación para Compradores de Vivienda (para el solicitante y debe tener menos de un (1) año);
- Solicitud de Préstamo Residencial Uniforme (URLA, por sus siglas en inglés) del Formulario 1003;
- Solicitud al Programa HBA;

- Declaración de Entendimiento y Consentimiento del Solicitante;
- Formulario de Conflicto de Interés;
- Copia de la divulgación de cierre preliminar;
- Formulario 1008 Resumen Uniforme de Suscripción y Tramitación (firmado por el asegurador);
- Acuerdo de Venta que indica el precio de venta de la propiedad sujeta al acuerdo. El contrato debe ser legible y no puede tener tachaduras ni iniciales en el precio de compra ni modificarse durante el proceso de cualificación y cierre;
- Copia de la evaluación;
- Copia del informe de inspección;
- Certificaciones de Área Especial de Peligro de Inundación, Área de Recursos para Barreras Costeras, Zona de Protección de Pistas de Aterrizaje o Zona Despejada para poder realizar la revisión ambiental;
- Certificación de centro urbano de la propiedad emitida por Vivienda (si corresponde);
- Inspección de los Estándares de Calidad de Vivienda;
- Certificación sobre Duplicación de Beneficios;
- Cualquier otro documento que el AFV considere necesario.

13.2 Términos y Condiciones

13.2.1 Requisito de residencia primaria

El solicitante debe ocupar la propiedad como su residencia principal (ahora el **Prestatario**) durante el período de asequibilidad de **cinco (5) años**, a partir de la fecha en que se firma la Escritura de Hipoteca y Cláusulas Restrictivas. Se impondrá un segundo gravamen para asegurar que el prestatario cumpla con el período de asequibilidad y los demás requisitos del Programa HBA, según se describen en estas guías. Bajo los requisitos de cumplimiento del período de asequibilidad, no se permite realizar cambios al uso o la ocupación de la propiedad y el prestatario debe cumplir con todos los requisitos del Programa HBA.

Durante el período de asequibilidad, el prestatario no puede alquilar, vender, donar, intercambiar o disponer de la propiedad de alguna otra manera sin el consentimiento escrito de la AFV. De surgir algún cambio (incluida una ejecución hipotecaria) durante el período de asequibilidad, entonces el prestatario estaría sujeto a los requisitos de recuperación de fondos. No obstante, si el prestatario ocupa la propiedad como su residencia principal durante todo el período de asequibilidad, no se aplicarán los requisitos de recuperación de fondos.

13.2.2 Período de asequibilidad y requisitos de recuperación de fondos

La adjudicación de fondos CDBG-DR se asegurarán con un segundo gravamen y se amortizarán durante un período de asequibilidad de **cinco (5) años**.

El período de asequibilidad se refiere a la cantidad de años que el prestatario debe ocupar la propiedad como su residencia primaria. El prestatario debe ocupar la propiedad como su residencia primaria durante **cinco (5) años**. Este período comienza en la fecha de cierre, cuando se firman la Escritura de Hipoteca y Cláusulas Restrictivas. Si el prestatario viola los términos y condiciones del segundo gravamen, la AFV tiene derecho a recuperar todo o parte de la subvención. El balance de la subvención se condonará o se reducirá en un **veinte por ciento (20%)** por cada año de residencia que se haya completado. No se dará crédito por años en los que la propiedad no estuvo ocupada todo el año.

Tabla 1: Tasa de condonación por período de asequibilidad

Período de asequibilidad	Tasa de condonación por año
5 años (con un gravamen)	< 1 Año – 0%
	Año 1 – 20%
	Año 2 – 40%
	Año 3 – 60%
	Año 4 – 80%
	Año 5 – 100%

La recuperación de fondos del Programa es proporcional a la tasa de condonación por año durante el período de asequibilidad. La AFV podrá, a su discreción, aceptar una cantidad menor de fondos recuperados o perdonar un evento de incumplimiento en circunstancias que estén fuera del control del prestatario, lo que incluye, sin limitarse a, un desastre natural, muerte de un familiar o reubicación laboral.

13.2.2.1 Transferencia de titularidad

Vender la casa durante el período de asequibilidad se considera un incumplimiento de los términos y condiciones del período de asequibilidad.

13.2.2.2 Arrendamiento

El prestatario no podrá arrendar la propiedad ni utilizarla para ningún otro propósito que no sea como su residencia primaria. La AFV puede evaluar las solicitudes de exención caso a caso.

13.2.2.3 Refinanciamiento de la primera hipoteca

Si se refinancia la primera hipoteca, el prestatario no tendrá que reembolsar la subvención a la AFV.

13.2.2.4 Excepciones por circunstancias atenuantes

La AFV puede hacer excepciones en caso de incumplimiento por parte del prestatario debido a una o más de las siguientes dificultades:

- Pérdida o reducción del ingreso con el que se pagaba la primera hipoteca
- Cambio en las circunstancias financieras del hogar

- Muerte de un codeudor
- Enfermedad o discapacidad permanente/a largo plazo de un prestatario o un dependiente
- Divorcio o separación legal de un prestatario
- Mudanza debido a la transferencia o reubicación laboral a un lugar que queda a más de **cincuenta (50) millas** de distancia de la residencia principal actual del prestatario, para estar más cerca de su trabajo.

13.2.3 Documentación requerida

Para poder solicitar una exención, el prestatario debe presentar evidencia a la AFV sobre las dificultades que enfrenta. La AFV puede exigir documentación financiera adicional de la entidad financiera del prestatario que sustente la dificultad identificada.

14 INGRESOS DEL PROGRAMA

Todos los pagos recaudados de fondos CDBG-DR se considerarán como Ingresos del Programa, y la AFV mantendrá dichos ingresos bajo la dirección de Vivienda. Esto incluirá cargos administrativos, penalidades y repago de subvenciones como resultado del incumplimiento del programa.

En la mayor medida posible, los Ingresos del Programa deberán utilizarse o distribuirse antes de hacer retiros adicionales del Tesoro de los Estados Unidos, de acuerdo con lo establecido en 83 FR 5844. La AFV establecerá una cuenta independiente que no acumule intereses para depositar los ingresos provenientes del Programa. Toda actividad de ingresos del Programa deberá reportarse a Vivienda.

Los ingresos del Programa no incluyen ningún ingreso operacional generado por el proyecto luego de haberse pagado los préstamos financiados con fondos CDBG-DR y de haberse ocupado el proyecto.

15 PROCESO DE CIERRE

La fecha del cierre será el momento en el que la titularidad de la propiedad seleccionada se transfiere al prestatario mediante una Escritura de Hipoteca y Cláusulas Restrictivas y se registra en el Sistema del programa de subsidios (SSP). La institución financiera recibirá los fondos del Programa en el día del cierre.

15.1 Desembolso de Fondos

La institución financiera tendrá que someter formularios para casos calendarizados para cierre y la Divulgación de Cierre final **quince (15) días** antes de la fecha de cierre. La Institución Financiera tendrá **dos (2) días laborables** luego del cierre para registrar el cierre en el sistema SSP. Si el cierre no se registra en el SSP dentro del período establecido, el prestatario y la institución financiera perderán los fondos reservados.

Una vez que se registre el cierre en el sistema SSP, la institución financiera tendrá que someter en o antes de **treinta (30) días laborables** los siguientes documentos a la AFV:

- Formulario URLA final, firmado por la persona que solicita y el co-solicitante (si corresponde);
- Declaración de Cierre firmada;
- Copia certificada de la **Escritura de Hipoteca y Cláusulas Restrictivas** que detallan los términos y condiciones del período de asequibilidad;
- Copia de la Minuta de Presentación de la **Escritura de Hipoteca y Cláusulas Restrictivas** o la página impresa de la página oficial del Registro de la Propiedad de Puerto Rico donde aparece la información de que la escritura fue debidamente presentada;
- Copia certificada de la Escritura de Compraventa;
- Copia del recibo de presentación de la Escritura de Compraventa o la página impresa de la página oficial del Registro de la Propiedad de Puerto Rico donde aparece la información de que la escritura fue debidamente presentada;
- Formulario 1008 final del Resumen Uniforme de Suscripción y Envío;
- Cualquier otro documento pertinente que sea solicitado por la AFV.

La AFV verificará que los documentos antes mencionados concuerden con la transacción propuesta y estén registrados en el sistema SSP. Las instituciones financieras pueden solicitar tiempo adicional más allá de **dos (2) días calendario**, si ofrecen una justificación válida a la AFV. La AFV trabajará con la institución financiera del prestatario para asegurar la disponibilidad y la transferencia de la adjudicación de fondos CDBG-DR.

15.1.1 Segundo gravamen

La asistencia de fondos CDBG-DR se garantizará con un segundo gravamen sobre la propiedad por la cantidad de la subvención, mediante una cláusula restrictiva durante un período de asequibilidad de **cinco (5) años**. Al finalizar el período de asequibilidad, se liberará el gravamen a favor del prestatario.

El prestatario será responsable de mantener un seguro adecuado sobre sus propiedades. Si no se mantiene un seguro adecuado, podría quedar imposibilitado de recibir asistencia en el futuro.

Cuando hay un gravamen asegurado por la FHA, esta requiere una cláusula de terminación de restricciones que debe estar contenida en los instrumentos legales (pagaré/escritura). Se proporciona un lenguaje modelo que se puede insertar en la Escritura de Hipoteca del Programa:

“Las restricciones del programa CDBG-DR sobre la propiedad finalizarán en caso de ejecución hipotecaria, transferencia en lugar de ejecución hipotecaria o asignación de una hipoteca asegurada por la FHA a HUD. En la medida en que haya ganancias de la ejecución hipotecaria u otra venta de la propiedad por parte de HUD después de que se pague el préstamo asegurado por HUD, las

ganancias restantes se pagarán a la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico".

15.2 Monitoreo

Como parte de los términos y condiciones para recibir fondos CDBG-DR, el prestatario debe ocupar la propiedad como su residencia principal durante todo el período de asequibilidad.

La AFV verificará la residencia anualmente mediante el envío de una carta certificada al prestatario con acuse de recibo. En la carta se requiere que el prestatario envíe a la AFV, a la dirección provista, una certificación firmada en la que indique que la propiedad sigue siendo su residencia principal y confirme la ocupación de la residencia. Para establecer la ocupación, el prestatario podrá presentar los siguientes documentos:

1. Copia de una factura de electricidad, agua o gas. La factura debe confirmar que el servicio se prestó en la propiedad adquirida durante el período de facturación actual.
2. Carta de facturación de contribuciones sobre la propiedad en la que aparezca la dirección de la propiedad adquirida.
3. Portada de la póliza de seguro contra riesgos del propietario, que indique que la propiedad adquirida está cubierta por dicha póliza.

Podrán presentarse a la AFV otros documentos que demuestren que la propiedad está ocupada. Si los solicitantes necesitan asistencia adicional para conseguir documentos, podrían referirlos a una agencia local.

Luego del cierre, la AFV llevará a cabo lo siguiente:

- Se enviará anualmente una carta de asequibilidad a los nuevos compradores de la Vivienda en la que deberán demostrar que la propiedad es actualmente su residencia primaria, en cumplimiento con el segundo gravamen.
- Si la carta de asequibilidad no se recibe dentro de **treinta (30) días calendario**, se enviará una segunda carta.
- Si la segunda carta no se recibe dentro de **treinta (30) días calendario**, un representante de la AFV entregará a la mano una carta final.
- Si la carta final no se firma y se recibe dentro de **treinta (30) días calendario**, la información acerca del incumplimiento del prestatario se enviará a la División Legal de la AFV para posible acción legal.

16 MERCADEO AFIRMATIVO Y EQUIDAD DE VIVIENDA

La AFV y Vivienda se asegurarán de que no se excluya de participación, se nieguen beneficios o se discrimine contra ninguna persona bajo el Programa CDBG-DR por razón de raza, color, origen nacional, religión, sexo, orientación sexual, edad, situación familiar

o discapacidad.¹⁰ Como el subrecipiente designado, la AFV tiene la responsabilidad principal de la implementación del plan de difusión, lo que incluye las siguientes actividades:

1. Implementación y mantenimiento del plan de difusión
2. Formulación y divulgación de las comunicaciones
3. Identificar y abordar los principales problemas de comunicación que puedan surgir
4. Trabajar de cerca con Vivienda para asegurar que el público objetivo reciba información adecuada.
5. Proponer modificaciones para reflejar entornos cambiantes basados en las necesidades del Programa.

Las actividades incluyen, entre otras:

- Publicar información programática, según sea necesario (por ejemplo, las Guías del Programa, material de capacitación, material de difusión, etc.)
- Proporcionar a Vivienda la documentación e información requerida, según se especifica en 83 FR 5844, para publicarla en el sitio web de CDBG-DR de Vivienda www.cdbg-dr.pr.gov (español) <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/> (inglés).
- Proporcionar información no esencial (cuando así se solicite), como boletines, comunicados y materiales de mercadeo para publicación en el sitio web del Programa CDBG-DR de Vivienda.
- Involucrar a las partes interesadas en el diseño y la ejecución del Programa (por ejemplo, instituciones financieras, asociaciones de agentes de bienes raíces, etc.)

Vivienda será responsable de supervisar y brindar orientación y apoyo a la AFV en la ejecución del plan de difusión.

Tanto Vivienda como la AFV, como subrecipiente responsable de administrar el Programa HBA, tomarán medidas para mercadear afirmativamente y asegurar la accesibilidad al Programa HBA, como se indica a continuación:

1. La AFV y Vivienda identificarán los grupos que desean beneficiarse con el programa, evaluarán qué grupos y/o clases protegidas han estado marginados a través de la historia y tienen menos probabilidades de solicitar admisión al programa, y emplearán estrategias de mercadeo afirmativo para fomentar la participación de estos grupos en el Programa.
2. La AFV y Vivienda conservarán documentación sobre todas las medidas de mercadeo empleadas, lo que incluye copias de todos los anuncios y publicaciones que estarán disponibles para el público a solicitud.
3. La AFV y Vivienda ofrecerán acomodo razonable, según sea necesario, para que el programa esté disponible para las personas con discapacidades, celebrará reuniones informativas y establecerá un proceso para completar las solicitudes

¹⁰ 24 C.F.R. sec. 504; Véase, además, *Basically CDBG* (Noviembre de 2007) 19-9 HUD, Office of Block Grant Assistance. <https://www.hud.gov/sites/documents/CDBGCHAPTER19.PDF>

en persona en edificios o áreas que cumplan con las disposiciones de la Ley para Personas con Discapacidades (**ADA**, por sus siglas en inglés), según enmendada (42 U.S.C. 12101 *et seq.*), y brindará asistencia adecuada a las personas con discapacidad auditiva o visual cuando así lo soliciten.

4. La AFV colocará el logo de "Vivienda Equitativa" en todas sus publicaciones, colocará afiches e información relacionada y, en general, informará al público sobre sus derechos y obligaciones bajo las reglamentaciones de la Ley de Vivienda Equitativa.
5. La AFV y Vivienda darán seguimiento a la participación en el programa para evaluar cómo están funcionando las estrategias de mercadeo y asegurarse de que no se discrimine de manera intencionada o no intencionada contra las clases protegidas.

La información del Programa HBA se mantendrá y estará disponible en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/homebuyer-assistance-program/> (inglés) y <https://cdbg-dr.pr.gov/programa-de-asistencia-directa-al-comprador/> (español). La información se publicará en los idiomas que más se usan en las áreas de servicio.

Además del mercadeo a través de medios de comunicación de amplia difusión, la AFV y Vivienda tomarán las siguientes medidas:

- Vivienda se anunciará en medios de comunicación que provean acceso exclusivo a personas a quienes se les considera como miembros de las clases protegidas bajo la Ley de Vivienda Justa.
- Se aceptarán solicitudes en persona en múltiples lugares en todo Puerto Rico para que el Programa esté accesible a las personas que no tengan acceso al internet o que necesiten ayuda para completar una solicitud.
- Se proveerán servicios de interpretación para personas que hablan otros idiomas, cuando así se solicite.

17 MONITOREO

HUD exige que Vivienda, como recipiente de los fondos, dé seguimiento al progreso de todos los subrecipientes y socios para asegurar el cumplimiento con toda regulación federal aplicable y para determinar que las expectativas sobre la implementación están siendo cumplidas. El seguimiento no se limita a una ocurrencia sino a un proceso continuo que procura asegurar la calidad del Programa que utiliza fondos CDBG-DR por la duración del Acuerdo de Subrecipiente y que involucra comunicaciones y evaluaciones continuas. Para cumplir con este requisito, la AFV rendirá a Vivienda un Informe Mensual de Progreso sobre la implementación del Programa.

La AFV rendirá informes a Vivienda, según se estipula en cada Acuerdo CDBG-DR. Toda la información reportada estará disponible en www.cdbg-dr.pr.gov/en/reporting/ (inglés) y <https://cdbg-dr.pr.gov/reportes/> (español) como parte de los Informes Trimestrales de Desempeño (**QPR**, por sus siglas en inglés).

18 RECONSIDERACIÓN AL PROGRAMA Y/O REVISIÓN ADMINISTRATIVA

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

18.1 Solicitud de Reconsideración al Programa

Los participantes que quieran impugnar una determinación del Programa podrán presentar una Solicitud de Reconsideración directamente al Programa sometiendo una petición por escrito, vía correo electrónico o regular, dentro de los **veinte (20) días calendario** a partir de que se archive en autos copia de la notificación. Disponiéndose, que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación es distinta a la del depósito en el correo (postal o electrónico) de dicha notificación, el término de **veinte (20) días calendario** antes mencionado, se calculará a partir de la fecha del envío del correo (postal o electrónico). Se considerarán válidas las notificaciones distribuidas de manera electrónica. En el caso que una notificación se envíe por correo postal y electrónico, la fecha de la notificación será la del primer envío. Las notificaciones del programa incluirán la información electrónica y postal donde se recibirán las solicitudes, ya que éstas pueden variar.

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

El Programa evaluará y contestará la Solicitud de Reconsideración dentro de los **quince (15) días calendario** de su recibo. Los Solicitantes serán notificados de la determinación de la Solicitud de Reconsideración 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 ningún derecho legal que tenga el Solicitante a impugnar una determinación tomada por el Programa. Por lo tanto, los Solicitantes que entiendan que la determinación inicial del Programa es errónea, podrán presentar, a su discreción, una Solicitud de Reconsideración al Programa o una petición de Revisión Administrativa a Vivienda, a tenor con el Reglamento 4953 de 19 de agosto de 1993, el cual regula los

Procedimientos de Adjudicación Formal en Vivienda y sus agencias adscritas (Reglamento 4953).¹¹

18.2 Solicitud de Revisión Administrativa

Si un Solicitante está en desacuerdo con una determinación del Programa o con la denegatoria de una Solicitud de Reconsideración al Programa, podrá presentar directamente a Vivienda, como recipiente de los fondos, una Solicitud de Revisión Administrativa, de acuerdo con el mencionado Reglamento 4953. El Solicitante deberá presentar la petición de revisión, por escrito, dentro de **veinte (20) días calendario**, a partir de que se archive en autos copia de la notificación de una determinación del Programa o de que se archive en autos la Notificación de Solicitud de Reconsideración Denegada. Disponiéndose que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación es distinta a la del depósito en el correo (postal o electrónico) de dicha notificación, el término de **veinte (20) días calendario** se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo (postal o electrónico). 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 al Departamento de la Vivienda, Oficina Central ubicado en: División Legal CDBG-DR, Avenida Barbosa 606, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, P.R., 00918.

Luego de completado el Proceso Adjudicativo Administrativo, si el Solicitante aún 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.

19 DISPOSICIONES GENERALES

19.1 Alcance de las Guías del Programa

Este documento constituye la política del Programa. Estas guías tienen el propósito de asistir y proveer orientación en torno a las actividades de implementación y culminación del Programa y no deben tomarse como instrucciones exhaustivas de este. Todas las actividades del Programa deberán cumplir con las políticas aquí establecidas. Todo el equipo que labore en el Programa deberá regirse por lo establecido en estas guías, los procedimientos establecidos por el Programa y, en su desempeño con las actividades del Programa, deberán dar cumplimiento a todas las leyes aplicables, tanto federales como estatales.

¹¹ Para más detalles, puede acceder al Reglamento 4953 (en español) en: <https://www.vivienda.pr.gov/wp-content/uploads/2015/09/4953-Reglamenta-los-procedimientos-de-adjudicacion-formal..pdf>

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

19.2 Enmiendas a las Guías del Programa

Vivienda se reserva el derecho de modificar las políticas establecidas en estas guías, según redactadas, si estas dejaren de reflejar la política prevista o resulten impracticables en su implementación, entre otras razones. De aprobarse una nueva versión de estas guías, dicha versión reemplazará completamente todas las versiones anteriores y la nueva versión aprobada deberá utilizarse como la aplicable en la implementación y/o continuación de las actividades del Programa, desde la fecha de su aprobación; entiéndase, la fecha que aparece en la portada de estas guías. Cada versión de estas guías, contendrá una tabla de control de versiones, en la que se detalla cualquier enmienda, inclusión y/o enmienda sustancial a estas guías.

19.3 Zonas de desastre

Según descrito en el Plan de Acción inicial, así como en sus enmiendas, el Gobierno de Puerto Rico utilizará los fondos CDBG-DR exclusivamente para aquellos gastos necesarios dirigidos a atender las necesidades de recuperación ante desastre, recuperación a largo plazo, así como la restauración de viviendas, infraestructura y revitalización económica en todas aquellas áreas afectadas en Puerto Rico, según identificadas en las Declaraciones de Desastre DR-4336 y 4339. Mediante el Registro Federal Volumen 83, Núm. 157 (14 de agosto de 2018), 83 FR 40314, HUD identificó que todos los municipios de la Isla están considerados como áreas "más impactadas y afectadas". Por tanto, estas guías aplican a los 78 municipios de Puerto Rico.

19.4 Prórrogas o extensión de términos

El Programa podrá extender cualquier fecha límite, caso a caso. El Programa podrá negarse a extender una fecha límite si, al conceder dicha extensión, de alguna manera se 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. Bajo ninguna circunstancia, la facultad para extender términos de vencimiento aplicará a términos establecidos en cualquier ley o reglamento estatal o federal aplicable, o a los términos establecidos en estas Guías para presentar una Solicitud de Reconsideración al Programa, Revisión Administrativa y/o Revisión Judicial.

19.5 Cómputo de términos

A menos que se especifique lo contrario, cualquier periodo de tiempo al cual se haga referencia en esta o cualquier guía del Programa CDBG-DR, se considerarán días calendario. En relación 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.

19.6 Notificaciones por escrito

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

19.7 Conflictos de interés

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

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

1. Reglamentos del HUD sobre conflictos de interés, 24 C.F.R. § 570.611 y 24 C.F.R. § 85.36;
2. Los Requisitos Administrativos Uniformes, Principios de Costos y Requisitos de Auditoría para Adjudicaciones Federales, 2 C.F.R. §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;
4. El Código Anti-Corrupción para el Nuevo Puerto Rico, Ley 2-2018, según enmendado; y
5. La Ley Orgánica de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico, Ley 1-2012, según enmendada.

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

La Política de Conflictos de Interés y Estándares de Conducta define "conflicto de interés" como una situación en la que cualquier persona que es un servidor público, empleado/a, agente, consultor/a, oficial o director/a electo/a o nombrado/a de Vivienda, o de cualquier agencia pública designada, o de subrecipientes que esté

recibiendo fondos bajo el Programa CDBG-DR podrá obtener un interés o beneficio personal o económico que sea o podría ser razonablemente incompatible con el interés público, ya sea para ellos, o para las personas con quienes ellos tienen negocios, o una organización que emplea o está a punto de emplear a cualquiera de las partes aquí indicadas o a un miembro de su unidad familiar, durante su incumbencia o por **dos (2) años** después.

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

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

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

La Política de Conflicto de Interés y Estándares de Conducta y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en <https://www.cdbgdr.pr.gov/en/resources/policies/> (inglés) y <https://www.cdbgdr.pr.gov/recursos/politicas/> (español).

19.7.1 Política de Conflicto de Interés de la FHA

En los casos en los que un prestatario del Programa HBA obtenga un préstamo asegurado por la FHA, la FHA prohíbe que las siguientes personas aporten al pronto o

pago inicial: empresas constructoras de viviendas, vendedores, agentes o corredores de bienes raíces o cualquier persona que tenga un interés creado en la venta de la casa. Además, no se puede utilizar financiamiento secundario cuando la AFV adquiere una propiedad reposéida (REO) del HUD.

19.8 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 relacionadas con la administración general de los fondos CDBG-DR, incluyendo todos los programas asistidos por esta subvención, son bienvenidos. Los ciudadanos se pueden tramitar sus comentarios a través de las siguientes formas:

- **Correo electrónico:** infoCDBG@vivienda.pr.gov
- **En línea:** www.cdbg-dr.pr.gov, vía el Formulario de Contacto disponible en la sección de Participación Ciudadana – Sección de Contacto de la página web
- **Correo postal:** Programa CDBG-DR Puerto Rico
P.O. Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

El Plan de Participación Ciudadana está disponible en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/citizen-participation/> (inglés) y <https://www.cdbg-dr.pr.gov/participacion-ciudadana/> (español).

19.9 Quejas de ciudadanos

Como parte de la atención a las necesidades de recuperación de la Isla, el Programa recibirá cualquier queja relativa a asuntos de administración general de los fondos CDBG-DR. Es la responsabilidad de Vivienda, como recipiente de los fondos, 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 por escrito dentro del término de **quince (15) días laborables**, de ello ser factible. Véase, 24 C.F.R. § 570.486(a)(7).

Ciudadanos que deseen someter una queja por escrito, de índole formal, relacionada con actividades manejadas con fondos CDBG-DR pueden hacerlo a través de:

- **Correo electrónico:** LegalCDBG@vivienda.pr.gov
- **En línea:** <https://cdbg-dr.pr.gov/en/complaints/>¹² (inglés)
<https://cdbg-dr.pr.gov/quejas/> (español)
- **Correo postal:** Puerto Rico Programa CDBG-DR
P.O. Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

¹² A direct link will be provided.

Aunque se requiere que las quejas formales sean sometidas por escrito, también pueden ser recibidas verbalmente y por otros métodos, como sea aplicable, cuando Vivienda determine que las circunstancias particulares de algún ciudadano no permiten que la queja sea sometida por escrito. Sin embargo, en estas instancias, Vivienda plasmará estas quejas por escrito. Los métodos alternos incluyen, pero no se limitan a:

- Via telefónica*: 1-833-234-CDBG or 1-833-234-2324 (TTY: 787-522-5950)
- En persona*: Centro de admisiones/Oficinas Centrales de Vivienda

*Horario disponible: Lunes – Viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.¹³

La Política sobre Presentación de Quejas está disponible en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> (inglés) and <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/> (español).

19.10 Fraude, desperdicio, abuso o malversación de fondos

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

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

La Política Anti-Fraude, Desperdicio, Abuso o Malversación (**Política AFWAM**, por sus siglas en inglés) se estableció para prevenir, detectar y reportar cualquier acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación de los fondos CDBG-DR. Esta política aplica a cualquier denuncia o irregularidad, ya sea que se conozca o sospeche, que pueda ser considerada un acto de fraude, desperdicio, abuso o malversación y que involucre a cualquier ciudadano, solicitante previo, actual o potencial, beneficiario, consultor, contratista, empleado, socio, proveedor, subrecipiente, suplidor y/o vendedor bajo el Programa CDBG-DR.

REPORTE FRAUDE, DESPERDICIO, ABUSO O MALVERSACIÓN AL PROGRAMA CDBG-DR DE VIVIENDA	
Línea Directa CDBG-DR	787-274-2135 (inglés/español/TTY)
Correo postal	Departamento de la Vivienda

¹³ El horario puede variar por razón del COVID-19. Se recomienda llamar antes a los números provistos.

	Oficina de Auditoría Interna del Programa CDBG-DR Apartado 21355 San Juan, PR 00928-1355
Correo electrónico	hotlineCDBG@vivienda.pr.gov
Forma electrónica	www.cdbg-dr.pr.gov https://cdbg-dr.pr.gov/app/cdbgdpublic/Fraud
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 ubicada en la Ave. Barbosa #606, Edificio Juan C. Cordero Dávila, Río Piedras, PR 00918

REPORTE FRAUDE, DESPERDICIO, ABUSO O MALVERSACIÓN DIRECTAMENTE ANTE LA OFICINA DEL INSPECTOR GENERAL DE HUD (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 <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> (inglés) and <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/> (español).

19.11 Leyes y reglamentos relacionados

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

19.12 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; el estudio ambiental; las normas laborales; la adquisición; la reubicación; vivienda equitativa;

entre otros. Los requisitos descritos en las Guías Intersectoriales mencionadas anteriormente aplican a todos los Programas descritos en el Plan de Acción inicial del Programa CDBG-DR de Vivienda y sus enmiendas.

Las Guías Intersectoriales y todas las políticas del Programa CDBG-DR están disponibles en <https://www.cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> (inglés) and <https://www.cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/> (español).

20 SUPERVISIÓN DEL PROGRAMA

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

21 CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD

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

FIN DE LAS GUÍAS