

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
SECRETARÍA DE SUBSIDIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO**

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Núm. Reglamento 7233

Fecha Rad: 17 de octubre de 2006

Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla

Secretario de Estado

Por: Maia D. Day

Secretaria Auxiliar de Servicios Int.

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y
DISPOSICIONES DE LA LEY 173 DE 31 DE AGOSTO DE
1996, SEGÚN ENMENDADA**

ÍNDICE		PÁGINA
ARTÍCULO I	BASE LEGAL	2
ARTÍCULO II	PROPÓSITO	2
ARTÍCULO III	APLICABILIDAD	2
ARTÍCULO IV	DEFINICIONES	2-3-4
ARTÍCULO V	CONCESIÓN DEL SUBSIDIO	4
ARTÍCULO VI	REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD	4-5
ARTÍCULO VII	DETERMINACIÓN DEL INGRESO PARA CUALIFICAR	5
ARTÍCULO VIII	DETERMINACIÓN DEL SUBSIDIO PARA ARRENDAMIENTO	5-6
ARTÍCULO IX	TÉRMINOS DEL SUBSIDIO PARA ARRENDAMIENTO	6
ARTÍCULO X	REVISIÓN	7
ARTÍCULO XI	SUBSIDIO PARA LOS INTERESES SOBRE PRESTAMOS	7-8
ARTÍCULO XII	REQUISITOS DE LA VIVIENDA	8-9
ARTÍCULO XIII	PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR SUBSIDIO	9-10
ARTÍCULO XIV	CRITERIOS Y PRIORIDADES EN LA SELECCIÓN DE LOS PARTICIPANTES	10
ARTÍCULO XV	LÍMITES DE INGRESO DE LOS SOLICITANTES PARA CUALIFICAR PARA EL PROGRAMA	10-11
ARTÍCULO XVI	INSPECCIÓN DE LA UNIDAD DE VIVIENDA	11
ARTÍCULO XVII	CANON DE ARRENDAMIENTO	11-12
ARTÍCULO XVIII	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	12-13
ARTÍCULO XIX	APORTACION DEL PARTICIPANTE	13
ARTÍCULO XX	CONDICIONES PARA CASOS DE PRESTAMOS PARA MEJORAS	13-14
ARTÍCULO XXI	AUDITORIA ANUAL	14-15
ARTÍCULO XXII	SANCIONES	15
ARTÍCULO XXIII	DERECHO A VISTA	15
ARTÍCULO XXIV	DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO	15
ARTÍCULO XXV	DEROGACION	15
ARTICULO XXVI	SALVEDAD	15-16
ARTICULO XXVII	VIGENCIA	16

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
SAN JUAN, PUERTO RICO

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS y DISPOSICIONES LA
LEY 173 DE 31 DE AGOSTO DE 1996, SEGÚN ENMENDADA

ARTÍCULO I – BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta de acuerdo a las facultades que confiere la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda”, la Ley Núm. 173 de 31 de agosto de 1996, según enmendada, conocida como “Programa de Subsidio de Arrendamiento y Mejoras a Vivienda para Personas de Edad Avanzada con Ingresos Bajos”, y la Ley 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”.

ARTÍCULO II – PROPÓSITO

Este Reglamento establece las normas del Programa de Subsidio de Arrendamiento y Mejoras a Vivienda para Personas de Edad Avanzada con Ingresos Bajos.

ARTÍCULO III – APLICABILIDAD

Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán (i) a toda persona que solicite los beneficios del Programa; (ii) a toda persona o entidad que posea y/o opere proyectos de viviendas que interesen recibir beneficios del Programa; y (iii) a los funcionarios y empleados del Departamento de la Vivienda, en quienes recae la responsabilidad del Programa.

ARTÍCULO IV – DEFINICIONES

Para propósito de este Reglamento, los siguientes términos tendrán el significado expresado a continuación, excepto que de su propio contexto se desprenda lo contrario:

- A. Departamento – El Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- B. Dueño – El propietario de una casa o proyecto de unidades de vivienda en relación con el cual se concederán subsidios para pago de

alquiler e intereses sobre préstamo para mejoras a la vivienda bajo el Programa.

- C. Ingreso bruto – Todo ingreso que se anticipa recibirá una persona de edad avanzada y su núcleo familiar durante los doce meses siguientes a la fecha de la solicitud.
- D. Ingreso mensual – Es la doceava (1/12) parte del total del ingreso anual de la persona o familia determinado, según dispuesto en este Reglamento.
- E. Ingreso temporero – Todo aquel ingreso no recurrente que recibe una persona en un año natural, según establecido en este Reglamento.
- F. Ingreso neto – El ingreso bruto menos los ingresos temporeros, según establecidos en este Reglamento.
- G. Ley - Ley Núm. 173 de 31 de agosto de 1996, según enmendada, conocida como “Programa de Subsidio de Arrendamiento y Mejoras a Vivienda para Personas de Edad Avanzada con Ingresos Bajos”.
- H. Participante – Persona de edad avanzada que se beneficia directamente del subsidio otorgado por el Programa y cumple con los requisitos establecidos en este Reglamento.
- I. Persona de edad avanzada – Persona de sesenta (60) años o más.
- J. Programa – Programa de Subsidio de Arrendamiento y Mejoras de Vivienda para Personas de Edad Avanzada con Ingresos Bajos establecido por la Ley Núm. 31 de agosto de 1996, según enmendada.
- K. Reglamento – Reglamento del Programa de Subsidio de Arrendamiento y Mejoras a Vivienda para Personas de Edad Avanzada con Ingresos Bajos.
- L. Solicitante – Persona de edad avanzada que solicite los beneficios de subsidio otorgados por el Programa.
- M. Subsidio de arrendamiento para vivienda – Cantidad de dinero de hasta un máximo de \$400.00 mensuales, que se podrá aportar para el alquiler de una vivienda para las personas de edad avanzada con ingresos bajos que cualifiquen, conforme a las disposiciones contenidas en este Reglamento y la Ley.
- N. Subsidio de intereses sobre préstamos – Cantidad de dinero hasta un máximo de \$400.00, que se podrá aportar para reducir el pago de los intereses sobre préstamos otorgados a las personas de edad avanzada, a los familiares con quienes éstos residen permanentemente o que faciliten una vivienda gratuita a la cual se le realizan mejoras, según se establece en este Reglamento y en la Ley.
- O. Limite de ingreso – Cantidad máxima de dinero que el solicitante puede recibir anualmente y que no sobrepase los estándares por área, establecidos por el Departamento de Vivienda Federal (HUD).
- P. CASA – Contrato y acuerdo para el subsidio de arrendamiento.

- Q. Utilidades – se utilizarán las tablas por regiones, establecidas por el Departamento de la Vivienda.
- R. Renta mensual contratada – renta mensual establecida por el Departamento de la Vivienda.

ARTÍCULO V – CONCESIÓN DEL SUBSIDIO

- A. Se podrá conceder un subsidio para el pago mensual del arrendamiento de vivienda a toda persona de edad avanzada que cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo VI de este Reglamento.
- B. Se podrá conceder, además, un subsidio para los intereses sobre préstamos otorgados a las personas de edad avanzada o a los familiares con quienes éstos residen permanentemente o que faciliten una vivienda gratuita a la cual se le realizan mejoras conducentes a facilitar la movilidad y el disfrute de la residencia por parte de la persona de edad avanzada.
- C. Los préstamos deberán ser a través de una institución financiera debidamente autorizada a realizar negocios en Puerto Rico por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras o por la Corporación para la Supervisión y Seguros de Cooperativas de Puerto Rico (C.O.S.S.E.C.).

ARTÍCULO VI – REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

Toda persona que desee recibir los beneficios de subsidio para el pago de arrendamiento bajo el Programa tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:

- A. ser persona de edad avanzada.
- B. carecer de vivienda propia y no poseer propiedad inmueble alguna, durante un año anterior al momento de solicitar, salvo justa causa. El Departamento tendrá la discreción de evaluar, denegar o aprobar cada situación excepcional según sus méritos y particularidades. Cualquier determinación tomada no será considerada como precedente al momento de radicar la solicitud de subsidio.
- C. cumplir con los límites de ingreso establecidos en el Artículo XV de este Reglamento.
- D. que la vivienda para la cual se solicita el subsidio cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo XII de este Reglamento.

Para el subsidio de los intereses sobre préstamos, en caso de que una persona de edad avanzada sea dueño de su vivienda, deberá cumplir con los requisitos de elegibilidad establecidos en los incisos (a) y (c) del Artículo VI de este Reglamento.

ARTÍCULO VII – DETERMINACIÓN DEL INGRESO PARA CUALIFICAR

Para determinar el ingreso que recibe una persona de edad avanzada que solicite los beneficios del Programa se tomará en consideración lo siguiente:

A. Los ingresos que se anticipa recibirá el solicitante y su familia durante los doce (12) meses siguientes a la fecha de solicitud.

B. Se tomará en consideración todo ingreso por concepto de:

1. Salarios, pensiones, bonificaciones, comisiones y toda compensación por concepto de servicios personales y/o profesionales.
2. Intereses, dividendos y todo ingreso recibido por venta o alquiler de propiedades.
3. Retiro de dinero o activos por concepto de inversiones.
4. Pagos recibidos por concepto de Seguro Social, anualidades, pólizas de seguros, fondos de retiro, lotería, incapacidad y beneficio por concepto de muerte de un familiar.
5. Herencias
6. Ayuda económica gubernamental y familiar

C. Se excluyen los ingresos temporeros no recurrentes o esporádicos, tales como:

1. Regalos especiales
2. Ayuda económica del Programa de Asistencia Nutricional
3. Bonos de medicamentos
4. Bono de Medicinas del Sistema de Retiro del Gobierno de Puerto Rico y la Asociación de Empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

ARTÍCULO VIII – DETERMINACIÓN DEL SUBSIDIO PARA ARRENDAMIENTO

- A. Para fines de determinar los subsidios para los que cualifica un participante se deducirán del ingreso anual bruto las partidas que se disponen a continuación:

1. Gastos médicos – incluye gastos de medicamentos, costo de plan de salud, pago de deducibles y equipo recomendado por un médico. Los gastos médicos serán deducidos en un 50%.
 2. Utilidades – Se deducirá en un 100% los gastos que incurre el participante por concepto de pago de agua, energía eléctrica y por la compra de calentador de agua (si aplica), nevera y estufa.
- B. El ingreso anual ajustado de un participante para fines de determinar la cantidad del subsidio, consistirá de una doceava (1/12) parte del ingreso anual de la persona o familia, una vez se excluyan los ingresos temporeros no recurrentes según dispuesto en el Artículo VII de este Reglamento y se deduzcan los gastos médicos y utilidades (evidenciados).
 - C. El subsidio mensual de arrendamiento a otorgarse será de hasta un máximo de \$400.00. El subsidio mensual de arrendamiento será el equivalente a la diferencia entre la renta mensual contratada de la unidad y el 10% del ingreso mensual ajustado. Según determinado por el Artículo VII de este Reglamento.
 - D. En los casos que un participante que no genere ingresos y reciba el beneficio de subsidio máximo (\$400.00), y en cualquier momento reciba alguno de los ingresos establecidos en el inciso (b) del Artículo VII, el inciso C tendrá vigencia al momento de finalizar el proceso de revisión del caso.
 - E. El subsidio se pagará directamente al arrendador.

ARTÍCULO IX – TÉRMINOS DEL SUBSIDIO PARA ARRENDAMIENTO

El pago del subsidio estará vigente mientras el Departamento de la Vivienda tenga fondos disponibles para dicho propósito o hasta:

- A. Que cambien las circunstancias por las que cualificó el participante.
- B. Muera el participante.
- C. Surja una violación al contrato de subsidio o al contrato de arrendamiento por parte del participante o algún miembro de su familia.
- D. Que el participante no ocupe la unidad de vivienda para la cual solicitó subsidio a los treinta (30) días de haber firmado el contrato de arrendamiento con el arrendador.
- E. Que el participante salga de Puerto Rico y permanezca fuera por período de tiempo ininterrumpido mayor a sesenta (60) días sin presentar evidencia que justifique su ausencia por concepto de enfermedad personal o treinta (30) días en caso de enfermedad familiar.

ARTÍCULO X – REVISIÓN

Todo caso podrá ser revisado cada doce (12) meses desde la fecha en que se otorgó originalmente el subsidio para arrendamiento o el subsidio de intereses para préstamos. Será revisado, además, siempre que cambien las circunstancias bajo las cuales cualificó el participante, incluyendo cualquier variación en el ingreso mensual o en la composición familiar del participante. Todo participante estará obligado a notificar por escrito al Programa de cualquier aumento o disminución en los ingresos mensuales y a su vez el dueño de la unidad o del proyecto de unidades de vivienda estará obligado a notificar al Programa de cualquier aumento o disminución en los ingresos mensuales del participante.

Si en el proceso de revisión el participante sobrepasa los límites de ingresos, el subsidio mensual de arrendamiento será el equivalente a la diferencia entre el subsidio máximo (\$400.00) y el 10% del ingreso mensual ajustado.

ARTÍCULO XI – SUBSIDIO PARA LOS INTERESES SOBRE PRÉSTAMOS

- A. El subsidio para los intereses sobre préstamos se pagará directamente al acreedor.
- B. El acreedor bajo el préstamo enviará una factura mensual al Programa correspondiente al subsidio de los intereses del préstamo. La factura deberá ser sometida dentro de los quince (15) días de vencidos los pagos mensuales. El acreedor bajo el préstamo no podrá imponer penalidad o cargo alguno como consecuencia de no recibir el pago del subsidio por el Departamento de la Vivienda a tiempo.
- C. El acreedor del préstamo deberá referir un informe mensual al Programa, que indique el pago efectuado por el participante. Indicará, si el participante está moroso en los pagos del préstamo y cualquier penalidad que haya impuesto por dicha razón.
- D. Los pagos de los intereses sobre préstamos se concederán mientras dure el préstamo, o se pague la totalidad de los intereses, pero en ningún momento excederán los límites dispuestos en el Inciso N del Artículo IV de este Reglamento.
- E. El participante deberá mantener al día la diferencia o la cantidad de los pagos mensuales que no está subsidiada de la participación que le corresponde para continuar beneficiándose del subsidio otorgado. Si los pagos del préstamo se encuentran atrasados y el participante decide ponerlos al día, se pagará el subsidio por los meses atrasados, siempre y cuando dicho atraso no haya excedido 90 días.

- F. El beneficiario de este subsidio no será elegible para obtener otro subsidio provisto en este Reglamento a menos que medien circunstancias que lo justifiquen y así haya sido determinado por escrito por el Secretario de la Vivienda.
- G. Antes de conceder el subsidio de los intereses sobre préstamos, el Programa hará una inspección a la unidad de vivienda antes de realizarse las mejoras o la construcción y luego de finalizada la obra a fin de verificar que el préstamo concedido se utilizó en el propósito solicitado.
- H. El subsidio máximo de los intereses sobre préstamos no excederá de \$400.00 dólares mensuales.
- I. Se requerirá un estimado de costos de las mejoras que se efectuará a la propiedad con un desglose por partidas de gastos, el cual debe ser aprobado por el Programa antes de comenzar los trabajos de mejoras y al terminar la realización de las mismas.
- J. El dueño deberá presentar al Departamento copia del permiso de construcción y el permiso de uso para las mejoras.

ARTÍCULO XII – REQUISITOS DE LA VIVIENDA

La vivienda en relación con la cual se solicita el subsidio para arrendamiento deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos exigidos por las leyes federales y estatales, sin que se entiendan como una limitación:

- A. La unidad debe contar con sala, área de cocina y baño.
- B. Debe tener mínimo un dormitorio o sala dormitorio.
- C. Todas las habitaciones que se utilicen como dormitorio deben tener por lo menos una ventana y si es accesible desde afuera, debe cerrar evitando que se pueda abrir desde afuera. Los baños deben tener por lo menos una ventana y de no tenerla, deberán tener un ventilador que funcione. Además, deberán tener aditamentos para personas con impedimentos, de ser necesario.
- D. Las puertas exteriores deben tener cerraduras que operen con llaves.
- E. La casa debe contar con un sistema eléctrico con caja de seguridad y servicio de agua potable y deberá estar en condiciones adecuadas e higiénicas.
- F. La estructura debe ser segura y libre de defectos que puedan afectar la seguridad o salud de sus ocupantes.
- G. La unidad debe tener libre acceso y carecer de condiciones que puedan poner en peligro la salud y seguridad de los residentes.
- H. Deberá tener acceso a personas con impedimentos y contar con instalaciones que faciliten la movilidad de éstas, tales como:

accesorios de baño, entradas adecuadas y otros, de ser necesario para las personas de edad avanzada.

- I. La estructura deberá tener accesorios de seguridad, tales como: alarmas de humo, extintor de fuego, una segunda puerta que pueda abrirse sin llaves desde adentro.
- J. Cualesquiera otros requisitos dispuestos por cualquier ley o reglamento federal o estatal, o dispuestos por el Secretario de la Vivienda.

ARTÍCULO XIII – PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR SUBSIDIO

- A. La persona de edad avanzada interesada deberá llenar y presentar una solicitud que será provista en las oficinas del proyecto de su preferencia.
- B. En casos de unidades de vivienda, la persona mayor de edad deberá llenar y presentar una solicitud que le será provista en las oficinas centrales del Programa.
- C. Junto con la solicitud, deberá presentar la siguiente documentación:
 - 1. Certificado de nacimiento en original del solicitante y copia del de todos los miembros que componen la unidad familiar.
 - 2. Certificado de matrimonio en original y copia del de todos los miembros que componen la unidad familiar (si aplica).
 - 3. Original y copia de Sentencia y Estipulación de Divorcio de todos los miembros que componen la unidad familiar (si aplica).
 - 4. Tarjeta de residente de todos los miembros que componen la unidad familiar (si aplica).
 - 5. Tarjeta de Seguro Social de todos los miembros que componen la unidad familiar.
 - 6. Retrato de todos los miembros que componen la unidad familiar (todos juntos en un retrato).
 - 7. Certificado de antecedentes penales en original de todos los miembros que componen la unidad familiar. Solo en la solicitud original.
 - 8. Evidencia de ingresos de todos los miembros que componen la unidad familiar, tal como lo especifica el artículo VII de este Reglamento.
 - 9. Evidencia de gastos recurrentes de todos los miembros que componen la unidad familiar, incluyendo gastos médicos y por pago de utilidades.
 - 10. Copia certificada de la última Planilla de Contribuciones sobre Ingresos rendidas de todos los miembros que componen la unidad familiar (si aplica).

11. Original y copia de carta de desahucio o de documento que evidencie desastre o desplazamiento o cualquier eventualidad que haya causado la pérdida de vivienda (si aplica).
 12. Últimos recibos de pagos de rentas y de utilidades.
 13. Certificación negativa del CRIM.
 14. Certificación negativa de Deuda de ASUME y del Departamento de Hacienda.
- C. Tanto la solicitud como los documentos aquí requeridos deberán ser presentados en la oficina del proyecto donde interesa residir. El dueño enviará copia de dicha solicitud y de los documentos requeridos al Departamento de la Vivienda dentro de los 5 días de haber recibido los mismos. En el caso de una vivienda individual o solicitud de subsidio de intereses de préstamos, dicha solicitud debe de radicarse en el Programa.
- D. Se eliminará de la lista de espera del Programa toda solicitud que contenga información falsa.

ARTÍCULO XIV – CRITERIOS Y PRIORIDADES EN LA SELECCIÓN DE LOS PARTICIPANTES

Una vez el Departamento reciba los expedientes con todos los documentos requeridos y se determine que el solicitante es elegible, se establecerá el orden de prioridad tomando en cuenta los siguientes factores:

- A. Fecha y hora de presentación de la solicitud del subsidio
- B. Condición de salud o incapacidad del solicitante
- C. Condición de vivienda donde reside solicitante
- D. Se tomarán en consideración otros criterios o prioridades en casos de: desastres, desplazados, violencia doméstica, clausura por el Departamento de Salud, desahucio, hacinamiento, agregados y separación involuntaria, entre otros.

ARTICULO XV – LIMITES DE INGRESO DE LOS SOLICITANTES PARA CUALIFICAR PARA EL PROGRAMA

Para cualificar, el ingreso bruto de los solicitantes interesados en recibir el subsidio para el arrendamiento de vivienda o subsidio de intereses para préstamos no podrá exceder el 80% de la mediana del límite de ingreso anual, según lo establece el Departamento de la Vivienda Federal (HUD).

En los casos en que el participante solicite subsidio para residir en un proyecto que reciba créditos contributivos por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, deberá cumplir con el 50% o 60% del ingreso

mediano, según lo que rija el proyecto de acuerdo a lo estipulado entre el arrendador o dueño del proyecto y la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda.

El Programa se regirá conforme a la distribución geográfica que se establece en las tablas que fijan el límite de ingreso del Departamento de la Vivienda Federal (HUD).

ARTÍCULO XVI – INSPECCIÓN DE LA UNIDAD DE VIVIENDA

- A. Toda unidad o proyecto subsidiado (a) por el Programa será inspeccionado(a) por personal del Departamento de la Vivienda antes de ocupar el proyecto o la unidad de vivienda individual. Además será inspeccionado(a) cada vez que se realice la revisión anual del caso, a tenor con lo dispuesto en el Artículo X de este Reglamento. Esta inspección aplicará a toda unidad de vivienda de que reciba subsidio para los intereses sobre préstamos.
- B. Si la inspección evidencia que la unidad o proyecto no se encuentra en condiciones adecuadas, seguras e higiénicas, o no cumple con cualesquiera otras condiciones establecidas en este Reglamento, se notificará inmediatamente al dueño de la misma. En este caso, el propietario no podrá firmar un contrato de arrendamiento inicial o re-certificación hasta que toda deficiencia sea corregida, para lo cual se concederá al propietario un tiempo razonable que no excederá de treinta (30) días calendarios.
- C. El Departamento suscribirá un contrato con el arrendador o dueño de la unidad o proyecto donde se plasmarán los términos y condiciones del Programa.
- D. El Programa podrá realizar inspecciones periódicas a las unidades y proyectos de vivienda, cuando lo estime necesario y conveniente.

ARTICULO XVII CANON DE ARRENDAMIENTO

El Secretario del Departamento de la Vivienda establecerá el canon de arrendamiento para las unidades y proyectos de vivienda que participan del Programa. El canon de arrendamiento será revisado anualmente; comenzando este período a la fecha de firma del CASA.

- A. Para determinar el canon de arrendamiento de unidades de vivienda el Departamento se regirá por las rentas por área utilizadas por el Housing Choice Voucher Program (Programa de Sección 8), establecidas por el Departamento de la Vivienda Federal (HUD).

- B. Al momento de establecer el canon de arrendamiento a unidades de vivienda, el Secretario podrá establecer hasta una cantidad de 20% mayor o menor a la que estipula la regulación federal. Para determinar el por ciento a aplicarse, el Secretario utilizará como comparables tres unidades de vivienda destinadas a alquiler subsidiadas por el Programa en el municipio donde ubica la unidad a arrendarse. En caso de no existir unidades subsidiadas por el programa, el Secretario utilizará como comparables tres unidades de vivienda de alquiler subsidiadas por el "Housign Choice Voucher Program" (Programa de Sección 8) ubicadas en el Municipio donde ubica la unidad a arrendarse.
- C. En casos de proyectos de vivienda, el proponente del proyecto incluirá en su propuesta un estudio de mercado de renta para el municipio donde ubicará el proyecto.
- D. Al momento de revisar el canon de arrendamiento a unidades de vivienda ubicadas en proyectos, el Secretario solicitará al dueño del proyecto un estudio de mercado de renta para el municipio donde ubica el proyecto.

ARTÍCULO XVIII – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- A. El Programa certificará la elegibilidad del participante y emitirá una certificación a estos fines. Sin esta certificación el dueño del proyecto no podrá suscribir un contrato con el participante ni ocupar la unidad de vivienda.
- B. Se suscribirá un contrato entre el participante y el dueño para cada unidad de vivienda. El dueño remitirá copia de dicho contrato al Departamento una vez el mismo sea suscrito. El Programa podrá imponer requisitos de contenido en dicho contrato de arrendamiento. El Programa no será parte del contrato de arrendamiento.
- C. El contrato tendrá una duración de un (1) año.
- D. El contrato podrá ser resuelto mediante común acuerdo entre el participante y el dueño.
- E. El participante no podrá subarrendar la propiedad ni destinarla a otro uso que no sea el de su residencia habitual y permanente.
- F. En caso de fallecimiento del participante, el subsidio de arrendamiento quedará suspendido a menos que el cónyuge supérstite o algún dependiente cualifique para continuar recibiendo el beneficio, bajo los mismos términos y condiciones.
- G. En caso de divorcio, el subsidio de arrendamiento se continuará ofreciendo bajo los mismos términos y condiciones a la persona que

permanezca habitando la vivienda, si ésta cualifica de acuerdo a las disposiciones establecidas en este Reglamento.

- H. El participante deberá mantener al día su aportación a los pagos mensuales correspondientes para continuar beneficiándose del subsidio otorgado. En caso de mora en el pago del préstamo de mejoras o en el pago de arrendamiento, el subsidio por meses atrasados sólo será honrado con el saldo del balance adeudado y la aceptación por escrito de la institución financiera o el arrendador.
- I. Cualquier violación a las condiciones, limitaciones o restricciones contenidas en este Reglamento o el contrato CASA será causa suficiente para cancelar el mismo o para cualesquiera otros remedios dispuestos en el mismo.

ARTÍCULO XIX – APORTACIÓN DEL PARTICIPANTE

- A. El participante aportará la cantidad equivalente a la diferencia entre la cantidad del pago del subsidio de renta para vivienda y la renta establecida.
- B. Si el participante incurre en atrasos en los pagos del arrendamiento, el subsidio por meses atrasados sólo será honrado si se cumplen las condiciones establecida mediante este Reglamento.

ARTÍCULO XX – CONDICIONES EN LOS CASOS DE PRÉSTAMOS PARA MEJORAS

- A. En los casos de préstamos para mejoras, el Programa requerirá que se constituya una hipoteca sobre el bien inmueble para garantizar el recobro de subsidio que podría ocurrir según se dispone a continuación:
 - 1. En caso de que decida vender, permutar, donar, arrendar o de otro modo transferir la propiedad antes de finalizar el término establecido del subsidio el dueño de la propiedad tendrá que devolver al Departamento la totalidad del subsidio recibido. En caso de que decida vender la propiedad el beneficiario del dentro de un período de seis (6) años contados desde la fecha en que se adjudique el último pago de subsidio, el beneficiario tendrá la obligación de reembolsar al Secretario de la Vivienda la totalidad o parte del subsidio recibido de acuerdo a la siguiente tabla:

SI EL TRASPASO OCURRE DURANTE EL:	CANTIDAD DE SUBSIDIO QUE REEMBOLSARA:
PRIMER Y SEGUNDO AÑO	100%
TERCER AÑO	80%
CUARTO AÑO	60%
QUINTO AÑO	40%
SEXTO AÑO	20%

2. Si el beneficiario del programa fallece, durante la vigencia del subsidio o dentro del período de seis (6) años antes mencionado, y la propiedad hubiera sido legítimamente transferida a su favor por sucesión testada o intestada, los herederos, dentro del período mencionado, decidieran vender, permutar, donar, arrendar o de otro modo transferir la propiedad, vendrán obligados a efectuar el reembolso del subsidio recibido de conformidad a la tabla anterior.
- B. Cuando un propietario beneficiario del programa decida vender, permutar o de otro modo transferir su participación en el inmueble a otro copropietario, vendrá obligado a reembolsar aquella parte del subsidio atribuible a su participación, aplicándole los por cientos de la tabla anterior.
- C. En el caso de divorcio, si una de las partes vende su participación de los bienes gananciales a la otra parte, la parte vendedora deberá reembolsar al Departamento de la Vivienda su participación del subsidio recibido. En caso de ceder su participación gratuitamente, no tendrá que hacer dicho reembolso.
- D. En los casos en que el reembolso del subsidio proceda, el mismo tendrá que efectuarse previo o simultáneo al negocio jurídico que dará lugar al traspaso de la titularidad, siendo esencial e indispensable la comparecencia del Secretario de la Vivienda o la persona en quien éste delegue en los documentos traslativos del dominio, a los efectos de prestar su consentimiento y liberar la propiedad del gravamen, una vez efectuado el reembolso.
- E. El beneficiario no podrá arrendar la propiedad ni destinarla a otro uso que no sea el de su residencia habitual y permanente.
- F. La propiedad no podrá ser hipotecada adicionalmente sin la previa autorización escrita del Secretario de la Vivienda o la persona en quien éste delegue.

ARTÍCULO XXI – AUDITORIA ANUAL

El Arrendador vendrá obligado a efectuar una auditoría anual de la operación del proyecto por una firma de contabilidad que será seleccionada por el Arrendador con la anuencia previa del Departamento.

- A. El costo de cada auditoría anual será sufragado en su totalidad por el Arrendador.
- B. La firma de contabilidad certificará como parte de la auditoría anual la ocupación de las unidades por familias o personas elegibles, así como el cumplimiento por parte del Arrendador con los servicios contractualmente convenidos.

ARTÍCULO XXII – SANCIONES

El incumplimiento de las disposiciones establecidas en este Reglamento conllevará la denegación de la solicitud, la suspensión del subsidio del préstamo para mejoras o la obligación de devolver cualquier cantidad de subsidio recibida, según apliquen en derecho.

ARTÍCULO XXIII – DERECHO A VISTA

Toda persona que se considere afectada en sus derechos por las acciones tomadas por el Departamento de la Vivienda en la implantación de este Reglamento podrá presentar una querrela, la cual será adjudicada conforme al Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus agencias adscritas.

ARTÍCULO XXIV - DISPONIBILIDAD DEL SUBSIDIO

La disponibilidad de los subsidios dispuestos en el Programa estará sujeta a la disponibilidad de fondos para el mismo. El Departamento no estará obligado a conceder subsidios bajo el Programa cuando no tenga fondos suficientes para dicho propósito. Igualmente, la cantidad y duración de un subsidio bajo el Programa dependerá de la disponibilidad de fondos.

ARTICULO XXV - DEROGACIÓN

Por la presente se deroga el Reglamento Núm. 5898 de 22 de diciembre de 1998, según enmendado, Reglamento para Establecer las Normas del Programa de Subsidio de Arrendamiento y Mejoras para Vivienda a Personas de Mayor Edad con Ingresos Bajos.

ARTÍCULO XXVI – SALVEDAD

Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte del presente Reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y

partes del mismo y su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte declarada inconstitucional o nula, y no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso anterior.

En caso de cualquier conflicto entre este Reglamento y la Ley, prevalecerá lo dispuesto en la Ley.

ARTÍCULO XXVII – VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor 30 días después de su radicación en el Departamento de Estado.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 3 de *octubre* de 2006.


JORGE RIVERA JIMÉNEZ
SECRETARIO