

the low-income eligibility.

CDBG

In 2014 the Government of Puerto Rico enacted Law 137-2014 (later replaced by the Municipal Code of 2020). Under this act the central government determined the allocation for non-entitlement municipalities under the State CDBG Program. With this legislation all non-entitlement municipalities will receive the same share of CDBG funds, except for Vieques and Culebra, which will receive an additional 15%. The municipalities will continue to define the specific allocation of such funds. The ultimate geographic distribution of the CDBG funds is made by the non-entitlement municipalities once they complete their own citizen and consultation process.

ESG, HOME, HOPWA and HTF

The ESG, HOME, HOPWA and HTF programs accept proposal and provide funding for projects Island-wide.

HOME & HTF

The PRHFA will distribute funds through a competitive process and cannot predict the ultimate geographic distribution of the HOME and HTF funds. The method of distribution does not include an allocation of resources based on geographic areas, so target areas are not earmarked. Yet, the HOME and HTF Program will consider the housing needs for eligible income families in non-metropolitan areas, by taking into account the upcoming new census figures by Municipalities. The merits of the proposal will be evaluated taking into consideration the needs in any particular location. The PRHFA will comply with regulations (24 CFR 92.201 (b) (1)) requiring that resources be allocated in non-metropolitan areas. The final distribution will be based on the criteria established in the method of distribution. Estimation of the Percentage of Funds it Plans to Dedicate to Target Areas.

The HOME allocation for PY 2023 will be distributed to benefit low-income families in compliance with 24 CFR 92.203 (a), that Commonwealths "The HOME program has income targeting requirements for the HOME program and for HOME projects. Therefore, the participating jurisdiction must determine each family is income eligible by determining the family's annual income." This requirement opens the geographical area of the Commonwealth of Puerto Rico's 78 municipalities that could be served with the Commonwealth HOME Program. The PRHFA recognizes that the Municipalities of Aguadilla, Arecibo, Bayamón, Caguas, Carolina, Guaynabo, Mayagüez, Ponce, San Juan, Toa Baja, and Trujillo Alto are local PJs on their own, and that the program could complement any eligible request made from these municipalities in order to further the strategic objectives set forth by the PRHFA. Below is a map with the location of the municipalities designated as local participating jurisdictions for the HOME Program. The map illustrated on the next page shows the location of the non-metropolitan municipalities in the island.

The PRHFA will distribute funds through a competitive process and cannot predict the ultimate geographic distribution of HTF funds. The method of distribution does not include an allocation of resources based on geographic areas, so target areas are not earmarked. Yet, HTF Program will consider the housing needs for eligible income families in non-metropolitan areas, by taking into account the upcoming new census

46

figures by Municipalities. The merits of the proposal will be evaluated taking into consideration the needs in any particular location. The PRHFA will comply with regulations (24 CFR 92.201 (b) (1)) requiring that resources be allocated in non-metropolitan areas. The final distribution will be based on the criteria established in the method of distribution. Estimation of the Percentage of Funds it Plans to Dedicate to Target Areas.

The HTF allocation for PY 2023 will be distributed to benefit very low and extremely low-income families (see HTF Funding Priorities 91.320(k)(5)(i) for the definition). Section IV of the NOFA Ranking Self-Evaluation establishes a specific priority funding factor for developers or the applicant's capacity to undertake tax credits/HOME projects. The term "full compliance and successful record" provides sufficient basis to determine the applicant's capacity to obligate HTF funds and undertake activities in a timely matter.

MUNICIPALITIES DESIGNATED AS PARTICIPATING JURISDICTIONS FOR THE HOME PROGRAM



MUNICIPALITIES DESIGNATED AS NON-METROPOLITAN COUNTIES



ESG

Program funds are distributed through a competitive process. Thus, the ultimate geographic distribution of the assistance cannot be predicted.



Geographic Distribution

Target Area	Percentage of Funds
CoC 502	24
CoC 503	53

HOPWA - the State HOPWA funds will be distributed by the Municipality of San Juan. For this reason, there is a single strategy in the implementation of HOPWA funds. Taking this into consideration, it is necessary to make HOPWA funds available to Municipalities and Nonprofit Organizations located within the 78 municipalities of Puerto Rico. Project sub recipients of the PREMSA will have priority over those located in the San Juan EMSA. Also, potential sub recipients located in the San Juan EMSA, that are currently receiving HOPWA funds from the City of San Juan, cannot receive State HOPWA funds for the same purpose and uses.

The PRDOH cannot predict the ultimate geographic distribution of HOPWA funds. Funds will be distributed using an open competition method. It is expected that 100% of the funds are distributed.

Geographic Distribution

Target Area	Percentage of Funds
CDBG- Non-entitlement communities	51
Statewide	49

Table 1 - Geographic Distribution

Rationale for the priorities for allocating investments geographically

As previously presented in the Annual Action Plan, the projects included for the PY 2023 are created to address the priority needs and specific objectives identified in the 5-Yr. Consolidated Plan. In addition, all projects are associated with one or more priority needs and one or more goals. Therefore, the priorities

for the investment related with targeted geographic areas are related with non-housing community development activities that address the goals and objectives of the Consolidated Plan. The Non-Entitlement municipalities proposing this type of projects must invest the CBDG monies in eligible low-income areas, as defined by HUD.

Discussion

The overarching goal of the Department of Housing and Urban Development's Community Planning and Development (CPD) programs covered by the Consolidated Plan is "to develop viable urban communities by providing decent housing and a suitable living environment and expanding economic opportunities," principally for low- and moderate-income persons. In order to achieve the provision of suitable living environments within the low- and moderate-income communities, the PRDOH encourages non-entitlement municipalities to undertake non-housing community development activities.

These activities are designed to create, expand and/or improve the physical conditions of community's public facilities located within the benefited low- and moderate-income communities. As previously stated, an eligible low-income community is a geographic area where, at least fifty-one percent of the population, are members of families whose incomes do not exceed 50 percent of the median family income for the area, as determined by HUD with adjustments for smaller and larger families.

The following Communities Municipalities has been identified by the states as priority areas with disproportionately greater need and minority concentration are included in the appendix.

Municipalities and subgrantees shall provide priority to the above areas when undertaking the eligible activities.

Program Specific Requirements

AP-90 Program Specific Requirements – 91.320(k)(1,2,3)

HOME Investment Partnership Program (HOME)

Reference 24 CFR 91.320(k)(2)

Homebuyer assistance and rehabilitation of owner-occupied single family housing:

Section 215(b) of the National Affordable Housing Act (NAHA) requires that the initial purchase price or after-rehabilitation value of homeownership units assisted with HOME funds not exceed 95 percent of the area median purchase price for single family housing, as determined by HUD. Historically, HUD used the FHA Single Family Mortgage Limit (known as the 203(b) limits) as a surrogate for 95 percent of area median purchase price. However, statutory changes require the 203(b) limits to be set at 125 percent of area median purchase price. Consequently, PRHFA can no longer use the 203(b) limits as the HOME Program homeownership value limits (i.e., initial purchase price or after rehabilitation value).

In Section 92.254(a)(2)(iii) of the Final Rule published on July 24, 2013, HUD established new homeownership value limits for HOME Participating Jurisdictions (PJs). This new Rule was effective August 23, 2013.

Newly Constructed Housing. The new HOME homeownership value limits for newly constructed HOME units is 95 percent of the median purchase price for the area based on Federal Housing Administration (FHA) single family mortgage program data for newly constructed housing. Nationwide, HUD established a minimum limit, or floor, based on 95 percent of the U.S. median purchase price for new construction for nonmetropolitan areas. This figure is determined by the U.S. Census Bureau. HUD has used the greater of these two figures as their HOME homeownership value limits for newly constructed housing in each area.

Existing Housing. The new HOME homeownership value limits for existing HOME units is 95 percent of the median purchase price for the area based on Federal FHA single family mortgage program data for existing housing and other appropriate data that are available nationwide for sale of existing housing in standard condition. Nationwide, HUD has established a minimum limit, or floor, based on 95 percent of the state-wide nonmetropolitan area median purchase price using this data. HUD has used the greater of these two figures as their HOME homeownership value limits for existing housing in each area.

PJ Determined Limits. In lieu of the limits provided by HUD, a PRHFA may determine 95 percent of the median area purchase price for single family housing in the jurisdiction annually in accordance with procedures established at § 92.254(a)(2)(iii).

The PRHFA will use the limits published by HUD that can be found at:

<https://www.hudexchange.info/resource/2312/home-maximum-purchase-price-after-rehab-value/>

Housing Trust Fund (HTF)

50

Reference 24 CFR 91.320(k)(5)

7. Maximum Per-unit Development Subsidy Amount for Housing Assisted with HTF Funds. Enter or attach the grantee's maximum per-unit development subsidy limits for housing assisted with HTF funds. The limits must be adjusted for the number of bedrooms and the geographic location of the project. The limits must also be reasonable and based on actual costs of developing non-luxury housing in the area.

The limits must be adjusted for the number of bedrooms and the geographic location of the project. The limits must also be reasonable and based on actual costs of developing non-luxury housing in the area.

If the grantee will use existing limits developed for other federal programs such as the Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) per unit cost limits, HOME's maximum per-unit subsidy amounts, and/or Public Housing Development Cost Limits (TDCs), it must include a description of how the HTF maximum per-unit development subsidy limits were established or a description of how existing limits developed for another program and being adopted for HTF meet the HTF requirements specified above.

The limits must be adjusted for the number of bedrooms and the geographic location of the project. The limits must also be reasonable and based on actual costs of developing non-luxury housing in the area.

If the grantee will use existing limits developed for other federal programs such as the Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) per unit cost limits, HOME's maximum per-unit subsidy amounts, and/or Public Housing Development Cost Limits (TDCs), it must include a description of how the HTF maximum per-unit development subsidy limits were established or a description of how existing limits developed for another program and being adopted for HTF meet the HTF requirements specified above.

PRHFA will use the maximum per unit subsidy standards adopted by the State HOME Program. This will allow income eligible families to meet the eligibility requirements pursuant to 24 CFR 92.203. For rental projects, the proposal should allow renters to be eligible, through compliance of 24 CFR 92.216. For the PY 2022 an application or proposal will include the Basic Threshold Requirements and the additional requirements as outlined originally in the previous JANOFAs efforts.

The initial basic qualifications will be evaluated by the State HOME program personnel. If the project does not meet requirements for completeness, the applications will not be received. If received, only those applications that meet the joint basic threshold requirements and qualifications would be further considered for evaluation under joint the Point Ranking System. The project location and the targeted population will be key factors in determining the grant size limit.

The Government of Puerto Rico is adopting the maximum HOME/HTF subsidy limits established in CPD Notice 15-03 for the HTF Program. These limits were adopted from Section 234 of Condominium Housing basic mortgage limits. As shown in the following table, limits vary by the number of bedrooms in the unit,

and type of structure. The most recent Federal Register on Section 234-Housing Condominium (FR 72107) establishes the following limits:

Bedrooms Non-Elevator Elevator HCP Maximum Per Unit Subsidy (see appendix for table).

It is important to note that San Juan is listed in the High Cost Percentage Exception List with 270%, however it is capped at 240%. The last column is the resulting maximum per unit subsidy. The PRHFA will apply these limits statewide since construction costs do not vary significantly between different geographical areas of the Island. Based on PRHFA these subsidy limits are reasonable taking into account the current construction costs and the experience of the agency with previous projects. Puerto Rico has several well-connected distribution centers which provide a constant pool of construction and building materials throughout the Island. Transportation infrastructure, along with port facilities in the north and south of the Island facilitate this process. Moreover, human resources costs are fairly similar between regions, particularly in construction related activities.

The abovementioned analysis recognizes that there exists fundamental differences between individual projects costs, but variations between municipalities or regions are not significant enough to grant a variation by region in the subsidy limits. The PRHFA understand that HOME limits are appropriate as the initial cap for the amount of HTF funds that will be potentially allocated to units.

If the grantee will use existing limits developed for other federal programs such as the Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) per unit cost limits, HOME's maximum per-unit subsidy amounts, and/or Public Housing Development Cost Limits (TDCs), it must include a description of how the HTF maximum per-unit development subsidy limits were established or a description of how existing limits developed for another program and being adopted for HTF meet the HTF requirements specified above.

Bedrooms Non-Elevator Elevator HCP Maximum Per Unit Subsidy

Bedrooms	Non-Elevator	Elevator	HCP	Maximum Per Unit Subsidy
0	\$55,474	\$58,378	240%	\$140,107.20
1	\$63,962	\$66,923	240%	\$160,615.20
2	\$77,140	\$81,377	240%	\$195,304.80
3	\$98,742	\$105,276	240%	\$252,662.40
4+	\$110,002	\$115,560	240%	\$277,344.00

8. Rehabilitation Standards. The grantee must establish rehabilitation standards for all HTF-assisted housing rehabilitation activities that set forth the requirements that the housing must meet upon project completion. The grantee's description of its standards must be in sufficient detail to determine the required rehabilitation work including methods and materials. The standards may refer to applicable codes or they may establish requirements that exceed the minimum requirements of the codes. The grantee must attach its rehabilitation standards below.

In addition, the rehabilitation standards must address each of the following: health and safety; major systems; lead-based paint; accessibility; disaster mitigation (where relevant); state and local codes, ordinances, and zoning requirements; Uniform Physical Condition Standards; and Capital Needs Assessments (if applicable).

This section provides the minimum acceptable standards for existing multi-family household dwelling units rehabilitated in whole or in part with National Housing Trust Fund (HTF) program funds in Puerto Rico. These standards are not intended to reduce or exclude the requirements of any local or state building or housing codes, standards or ordinances that may apply. In the event of any conflicting code(s), the more restrictive code(s) will apply. These standards were designed to assist in achieving consistency for all rehabilitation activities funded with HTF funds. The goal of the Puerto Rico Housing and Finance Authority HTF program is to provide functional, safe, affordable and durable housing that meets the needs of the tenants and communities in which the housing is located. The purpose of the HTF Standards is to ensure that property rehabilitation puts each building in the best possible position to meet this goal over its extended life and that, at a minimum, all health and safety deficiencies are addressed.

The project developer will formally contract licensed architectural and engineering design professionals to provide appropriate professional services for each project. It is the responsibility of each licensed professional to assure that the scope of work is done in accordance with the generally accepted practices in their discipline, as well as designing the project to be in full conformance with all the applicable Federal, State and local codes.

In addition, the architect or engineer will provide contract specifications which stipulate quality standards, materials choices and installation methods and standards. By meeting the various code requirements as a minimum standard, each building rehabilitation project is assured to be brought up to an acceptable level of rehabilitation. Warranties shall be required per the standard construction contracts on all materials, equipment and workmanship.

This Standard ensures that HTF assisted projects are completed in a thorough and workmanlike manner in accordance with industry practice and contractually agreed upon plans and specifications as well as subsequent mutually agreed upon change orders during the construction process. HTF assisted projects and developers will employ best practice industry standards relating to quality assurance to verify all work completed.

I. Health and Safety

If the housing is occupied at the time of rehabilitation, any life-threatening deficiencies must be identified and addressed immediately. These items include:

- 1 Air Quality -Propane/Natural Gas/Methane Gas Detected
- 2 Blocked Egress/Ladders
- 3 Electrical Hazards -Exposed Wires/Open Panels
- 4 Electrical Hazards -Water Leaks on/near Electrical Equipment
- 5 Emergency Fire Exits -Emergency/Fire Exits Blocked/Unusable
- 6 Missing Outlet Covers

- 7 Missing/Damaged/Expired Extinguishers
- 8 Blocked Ventilation System
- 9 Outlets/Switches/Cover Plates -Missing/Broken
- 10 Smoke Detector -Missing/Inoperable
- 11 Windows -Security Bars Prevent Egress

See Appendix B (UPCS) for a list of Inspectable Items and Observable Deficiencies, including the identification of life threatening deficiencies for the property site, building exterior, building systems, common areas, and units.

II. Expected Useful Life (Capital Needs Assessment)

All PRHFA HTF assisted projects and developers will consider the remaining expected useful life of all building components with regard to building long term sustainability and performance. Specifically, each building component with a remaining expected useful life of less than the applicable HTF period of affordability (10, 20 or 30 years, depending on amount of HTF assistance provided) shall be considered for replacement, repair or otherwise updated. Additionally, new building components with an expected useful life of less than the period of affordability shall be considered for future replacement.

A Capital Needs Assessment (CAN) is necessary for all HTF assisted multifamily housing with 26 or more total units that determines the useful life of systems, the long terms physical needs of the project and the work to be performed. Specifications for the assessment are listed below:

1. The industry standard period for CNAs is 20 years; however, project CNAs must be updated every five years during the life of the project to ensure projected capital needs through the HTF affordability period are anticipated and planned for.
 - a. If the projects affordability period is 30 years (\$50,000 or more in assistance provided).The initial CNA will cover years 1-20. The first 5-year update will be done in year 5 and cover years 6
 25. The second 5-year update will be done in year 10 and will cover years 11-30.
 - b. If a project’s affordability period is 20 years (\$30,000 to \$50,000 in assistance provided). The initial CNA will cover years 1-20. The first 5-year update will be done in year 5 and cover years 6
 20. The second 5-year update will be done in year 10 and will cover years 11-20
 - c. If a project’s affordability period is 10 years (Under \$30,000 in assistance provided). The initial CNA will cover years 1-10. The first 5-year update will be done in year 5 and cover years 6-10.
- 1 HTF assisted projects and their development teams should ensure that all building components are analyzed in the CNA as part of a comprehensive effort to balance rehabilitation scope and capital planning in a way which maximizes long-term building performance as much as possible within the parameters of both development and projected operational funding available.
- 2 The CNA will take into account any extraordinary circumstances of the prospective occupants of the dwelling (i.e. physical, sensory, developmental disabilities) and reflect a means to address such circumstances in their inspection and in the preparation of a work write-up/project specifications for that dwelling.

- 3 The CNA report must be prepared by a qualified professional (architect or engineer) who has no financial

interest in the project and no identity of interest with the developer. For purposes of this document, a "qualified professional" is a licensed professional architect or engineer, who can substantiate a minimum of five (5) years' experience providing CNA reports in accordance with PRHFA standards and who performs the assessment and supplies the PRHFA with their professional opinion of the property's current overall physical condition. The CNA must include the identification of significant deferred maintenance, existing deficiencies, and material building code violations that affect the property's use and its structural or mechanical integrity. Furthermore, the CNA must examine and analyze the following building components:

- a. Site, including topography, drainage, pavement, curbing, sidewalks, parking, landscaping, amenities, water, storm drainage, gas and electric utilities and lines.
 - b. Structural systems, both substructure and superstructure, including exterior walls and balconies, exterior doors and windows, roofing system and drainage.
 - c. Interiors, including unit and common area finishes (carpeting, vinyl tile, interior walls, paint condition, etc.), unit kitchen finishes and appliances, unit bathroom finishes and fixtures and common area lobbies and corridors.
 - d. Mechanical systems, including plumbing and domestic hot water, Air Conditioning, electrical and fire protection.
 - e. Elevators (if applicable).
 - f. Provide building life cycle study that lists each building component, the base cost and opinions of probable cost immediately (critical repair item), along with an analysis of the reserves for replacement needed to fund long-term physical needs of the project, accounting for inflation, the existing reserves for replacement balance and the expected useful life of major building systems.
- 1 Provide written cost estimates in order that the PRHFA may and determine that costs are reasonable.
 - 2 The assessment will consider the presence of environmental hazards such as asbestos, lead paint and mold on the site. The assessment will include an opinion as to the proposed budget for recommended improvements and should identify critical building systems or components that have reached or exceeded their expected useful lives.
 - 3 If the remaining useful life of any component is less than fifty percent (50%) of the expected useful life, immediate rehabilitation will be required unless capitalized. If the remaining useful life of a component is less than the term of the affordability period, the application package must provide for a practical way to finance the future replacement of the component.
 8. The professional preparing the CNA report must:
 - a. The assessment must include a site visit and physical inspection of the interior and exterior of all units and structures, as well as an interview with available on-site property management and maintenance personnel, to inquire about past repairs, improvements and an examination of invoices, contracts or work orders relating to the repairs/improvements over the last twenty-four (24) months, pending repairs and existing or chronic physical deficiencies. Any information from the interview must be included in the CNA. The assessment must also

55

consider the presence of hazardous materials on the site.

b. Identify physical deficiencies, including critical repair items, immediate physical needs and long

term physical needs. These must include repair items that represent an immediate threat to health and safety and all other significant defects, deficiencies, items of deferred maintenance and material building code violations that would limit the expected useful life of major components or systems.

c. Explain how the project will meet the requirements for accessibility to persons with disabilities. Identify the physical obstacles and describe methods to make the project more accessible and list needed repair items in the rehabilitation plan.

d. Prepare a rehabilitation plan, addressing separately all immediate and long-term physical needs.

e. Work Specifications and Scope of Repairs

f. Work specifications should include enough detail to specify each item to be repaired, the quantity of materials to be used and the exact location of each repair.

g. Repairs needed to correct basic safety, durability, mechanical and efficiency deficiencies.

- 1 All materials used must meet the Puerto Rico Building Code standard material specifications. All work must be done with skilled craftsmen and accomplished with care.

10. Upon completion of repairs, the contractor will:

- a. Remove all construction debris from the site.
- b. Clean all floors impacted by the work.
- c. Clean all new and existing paint from other finished surfaces including window glass and mirrors.
- d. Leave all newly installed items in operating condition.
- e. Start all other electrical and mechanical systems.
- f. Put all hardware in operating condition.
- g. Deliver new keys to homeowners for any newly installed hardware.

III. Major Systems

HTF Rehabilitation assisted projects must comply with the requirements indicated in this document and the State and Local Construction Codes approved under the Commonwealth of Puerto Rico.

1. Site Standards

56

- a. The HTF assisted project must assure that the site is safe, clean and usable, and designed with details, assemblies and materials to provide ongoing durability without undue future maintenance.
- b. Site design and engineering shall be by a qualified professional.
- c. The access to a building shall be safe, logical, readily identifiable, sheltered from the weather, and meeting the exit requirements to a public way. Pathways of circulation within a building shall also be safe and logical.
- d. Design and systems shall conform to the “Reglamento Conjunto” 2015 and the Puerto Rico Building code, 2011.
- e. Sprinkler water service – Underground water service as required for building sprinkler system shall be in accordance with NFPA 24.
- f. Sewer connections to municipal sewage systems and on-site sewage disposal must have a minimum useful life same as the affordability period.
- g. Means of egress components shall be in conformance with Chapter 10 of the International Building Code
- h. Vehicular access to public way – site design shall conform to local zoning code (“Reglamento Conjunto”) and the “Departamento de Transportación y Obras Públicas” regulations, as well as be sensible in its layout to maximize vehicular and pedestrian safety.
- i. On-site Parking – parking shall be adequate for project type, meet local codes, and be designed to drain well, with a durable appropriate surface material. Handicapped parking shall be provided as required. Designers may utilize the “Reglamento Conjunto” to determine the guidelines in the design.
- j. Pedestrian access and hardscape – In general, paved walkways within the site will be designed to provide sensible pedestrian access from the public way into the site, from parking areas, and provide access to buildings. All walkways should generally conform to applicable codes for width and slopes, and fall protection. Site stairs shall be safe and sound, constructed of durable materials, with proper rise and run, and with code approved railings as required. Accessible routes into buildings shall be provided as required by code.
- k. Site amenities – site amenities may be provided which enhance the livability of the project including playground areas, seating, benches, patio areas, picnic tables, bike racks, grills, and fencing, etc.
- l. Mailboxes -Provision will be made for USPS-approved cluster mailbox units if required by the USPS.
- m. Landscaping – lawns, ground cover, planting beds, perennial plants, shrubs and trees may be provided to enhance

57

the livability, and to provide a positive aesthetic sense. Planting choices specified should be low maintenance, non-invasive species, of an appropriate size and scale and located, when adjacent to building structures, with regard to their size at maturity.

n. Solid waste collection & storage – if necessary, provision shall be made for the outdoor storage and collection of solid waste and recycling materials in receptacles (dumpsters, wheeled trash cans, totes). Enclosures may be provided and should be accessible as required by code.

o. Site lighting with shielded fixtures may be provided to illuminate parking and pedestrian walkways, and will conform to local zoning code. Energy efficient lighting shall conform to the International Energy Conservation Code of Puerto Rico, 2011.

p. The lot or defined site must be free of debris, garbage or other accumulations of site stored items that create possibilities of infestations. The site should be generally level, well drained and accessible.

q. All exterior property and premises must be maintained in a clean, safe and sanitary condition.

r. Drainage – assure that the grading surrounding the building will slope away from the building and drain properly, without ponding or erosion. Replacement landscaping and grading must direct water away from structures.

s. Fencing and gates must not be damaged; missing sections or has holes per UPCS.

t. Grounds must be erosion and rut free, not overgrown or penetrating vegetation and have functional ponding and site drainage per UPCS.

u. Hazardous and substandard conditions include any condition that threatens the health and or safety of the occupants. Substandard conditions include any condition that threatens, defeats or will lead to the

lack of functional viability of a single feature of a home. These conditions must include but not be limited to:

- i. Accumulated debris, waste or garbage, either in enclosed areas such as storage buildings or in yard areas.
- ii. Environmental conditions such as flooding, mudslides, abnormal air pollution, smoke or dust, gas smells, sewer odor.
- iii. Eroding soil and accumulation of stagnant water
 - iv. Excessive noise, vibration or vehicular traffic.
 - v. Excessive accumulations of trash.
- vi. Excessive weeds or plant growth.

58

- vii. Fire hazards.
 - viii. Deteriorated and/or irreparable outbuildings, sheds, or other structures that are no longer in use or are made unusable by their condition.
 - ix. Holes, ditches, exposed meter boxes or other conditions that create a tripping hazard, excluding drainage ditches that are part of a designed drainage system.
 - x. Rodents, insects or other infestations.
- xi. Grading that directs water toward any structure.
 - xii. Sewer odor. Standing water or depressions that hold water during wet weather, leaking water supply, percolating or leaking sewage.
 - xiii. Exposed pipes, railings or other installations creating tripping hazards.
 - xiv. Damaged, missing or deteriorated walkways, steps and decks that create tripping hazards or are otherwise unsafe.
 - xv. Stairways or steps with four (4) or more risers and without a functional handrail. Stairways, decks, porches, balconies and all appurtenances without proper anchorage or capable of supporting the imposed loads.
 - xvi. Handrails and guards in poor condition or not properly fastened or capable of supporting normally imposed loads.
 - xvii. All structures in which insects or rodents are found shall be promptly exterminated by approved processes that will not be injurious to human health. After extermination, proper precautions shall be taken to prevent re-infestation.

2. Interior Spaces

- a. Means of egress components shall be in conformance with Chapter 10 of the IBC *"Means of Egress"* and Chapter 7 of NFPA 101, including complete layout of the exits, corridor and stair dimensional requirements and arrangement, doors sizes and swings, door hardware, panic exit devices, door self-closers, interior finishes, walking surfaces, fire separations, stair enclosures, guards and railings, ramps, occupant load calculations, illumination, and signage.
- b. Minimum Space and Use Standards
 - i. The dwelling unit must have a living room, a kitchen area and a bathroom.
 - ii. Dwelling units shall not be occupied above the maximum occupant load of space requirements according to the PRBC 1021.2.
- c. Minimum Standards for Ceilings
 - i. Habitable spaces including hallways, corridors, shall have a ceiling height of no less than eight feet (8'), laundry areas, bathrooms, toilet rooms and kitchens may have a ceiling height of not less than seven feet six inches (7'-6") according to the PRBC 1208.2, unless the following exceptions:
 - o Where beams or girders are spaced not less than four (4) feet on center and project not more than six (6") inches below the required ceiling height.

o If any room in a building has a slope ceiling, the prescribed ceiling height for the room is required at the lower level of the ceiling. Any portion of the room measuring less than five feet (5') from the finished floor to the ceiling shall not be included in any computation of the minimum area thereof.
- d. Minimum Room Widths
 - i. Habitable rooms, other than kitchens, shall not be less than seven feet (7') wide in any plan

dimension according to the IBC 1208.1.

- ii. Kitchens shall have a minimum floor area of fifty square feet and shall provide clear passageways of not less than three feet (3') between counter fronts, counter fronts and appliances or counter fronts and walls according to the IBC 1208.1
- iii. All kitchens must have a working refrigerator, cook-top and oven. All equipment must be in proper operating condition.
- iv. The kitchen must have a sink in proper operating condition, with a sink trap and hot and cold running water connected, to an approvable water supply system and an approvable sewer disposal system.
- v. There must be facilities and services for the sanitary disposal of food waste and refuse, including temporary storage facilities where necessary (i.e. garbage cans).
- e. Minimum Standards for Bathrooms
 - i. Each dwelling unit will have a functional and code compliant bathroom in accordance with IBC 1210
 - ii. The bathroom must be located in a separate private room with lockable doors.
 - iii. The bathroom must have a fixed basin in proper operating condition, with a sink trap and hot and cold running water. The kitchen sink cannot be used as the required lavatory or basin.
 - iv. The bathroom must have a tub or shower in proper operating condition with hot and cold running water.
 - v. A flush toilet in proper operating condition is required.
 - vi. The bathtub and or shower may be in the same room as the flush toilet, water closet and lavatory or basin or said bathtub or shower may be in a separate room. The facilities must utilize an approvable water supply system and an approvable waste water disposal system.
- f. Minimum Standards for Bedrooms
 - i. Every bedroom shall have a minimum area of 120 square feet according to the IBC 1208.3.
 - ii. Efficiency Units minimum area is 220 square feet plus 100 square feet for every additional occupant according to the IBC 1208.4.
 - iii. Every bedroom shall have access to at least one (1) water closet and one (1) lavatory without passing through another bedroom. Every bedroom in a dwelling unit shall have access to at least one (1) water closet and lavatory located within one (1) story (floor) from the story in which the bedroom is located.
 - iv. Bedrooms must not constitute the only means of access to other bedrooms or habitable spaces and shall not serve as the only means of egress from other habitable spaces, except when the unit contains fewer than two (2) bedrooms.
- g. Minimum Standards for Living Rooms
 - i. Living rooms shall have a minimum area of 120 square feet
 - h. Storage -adequate clothes closets, pantry and general storage shall be provided.
 - i. Amenity Spaces -provision for laundry facilities, bike storage, trash & recycling, and other utility or common spaces may be made in accordance with the goals of the project program. The project developers are encouraged to consider adding such amenities as may be appropriate to enhance the livability of the housing for the tenants.

3. Structure

- a. A qualified professional shall examine each building's load-bearing structure, and assess its existing condition to determine suitability of continued use.
- b. In general, structure evaluation and design shall be in conformance with IBC Chapter 16 and the

60

American Society of Civil Engineers Minimum Design Loads for Buildings and Other Structures (ASCE 10), 2013.

c. In most residential rehabilitation projects where there is no change in use, it is not expected that the structure will be brought up to new construction standards. Consideration shall be given if there are any proposed changes in use which would impact the occupancy load.

d. Deficiencies identified shall be addressed and repairs will be designed and specified as determined necessary to correct such conditions:

- i. Repairs shall be made to any deteriorated load-bearing structural elements.
- ii. Reinforce, install supplemental or replace structural members determined not to be adequate for use.
- iii. The minimum life expectancy of repairs to the structural elements must be same as the affordability period.

4. Foundations

a. Existing foundations shall be examined by qualified professionals

b. All foundation walls shall be maintained free from open cracks, broken components or deterioration which may compromise the load bearing structural integrity.

c. New below-grade structures to conform to Chapter 18 of IBC "*Soils and Foundation*" as appropriate.

d. All newly installed foundations should be designed and constructed in accordance with the Puerto Rico Building Code.

e. The minimum life expectancy of repairs to the foundation must be same as the affordability period.

f. Basement floors

i. Mechanical rooms -Provide sound concrete floors with raised housekeeping pads for equipment.

ii. Tenant accessed utility spaces (storage, laundry rooms, etc.) – provide sound concrete floors.

iii. Where earthen floors are to remain, provide wear layer of peastone (or similar suitable material) over vapor barriers.

g. Moisture mitigation

i. Provide waterproofing or damp proofing as appropriate where possible and as may be required by existing conditions of groundwater and stormwater intrusion into subsurface portions of buildings.

ii. Provide vapor barriers covered with a wear layer of peastone over earthen basement or crawl space floors to remain.

iii. Ventilation of basements and crawl spaces per IBC, Chapter 1203.

5. Floors

a. Minimum Floor System Standards

i. All flooring must not have any serious defects such as severe bulging or leaning, large

- holes, loose surface materials, severe buckling, missing parts or other serious damage.
- ii. All sub-floors should be solid and continuous, without liberal movement or bounce, free from deterioration.
- iii. All flooring must be free from tripping hazards with a minimum of seams spaced at logical locations, such as doorways and matched to the existing floor.
- iv. All flooring must be sealed and tight at the edges.
- v. All floors shall be covered with water resistant flooring.
- vi. Basement floors should be continuous concrete. If not, certain appliances located in this area will be properly elevated above grade with concrete blocks.
- vii. The minimum life expectancy of repairs to flooring must be same as the affordability period.

6. Walls

- a. Minimum Wall System Standards
 - i. The minimum life expectancy of repairs to structural walls, interior walls, interior surfaces, exterior surfaces and firewalls, must be same as the affordability period
 - ii. All walls including doors and windows should be maintained in good, sanitary condition and free from any serious defects such as severe bulging or leaning, holes, cracks, breaks, loose surface materials, severe buckling, missing parts, rotting materials, chipped, cracked or peeling paint, falling cement plaster or other serious damage.
 - iii. Exterior wall surfaces should be free from chipped, cracking or peeling paint. All such loose paint should be properly prepared, primed, properly painted and maintained weatherproof and properly surface coated where required to prevent deterioration.
 - iv. Interior wall surfaces, including doors and windows, shall be maintained in good, sanitary condition and free from chipping, cracking or peeling paint with no loose, cracked or falling cement plaster.
 - v. All such loose paint should be completely removed and surfaces primed. All primed surfaces should be properly painted.

7. Roofs

- a. Minimum Roof Systems Standards
 - i. The roof and cap flashings must be structurally sound and weather tight.
 - ii. Roof surfaces should be free from defects. No indication of excessive wear or potential failure will be acceptable.
 - iii. Roof drainage must be adequate to prevent dampness or deterioration in the walls and interior portion of the structure.
 - iv. Roof drains, gutters and downspouts must be in good repair and free from obstructions.

62

- v. Roof water discharge shall not be directed toward foundations, splash blocks must be included where necessary.
- vi. The minimum life expectancy of repairs must be same as the affordability period.

8. Windows and Doors

a. Minimum Window and Door Standards

- i. Every window and door must meet egress requirements (IBC Chapter 10) for dimensions, swing and clearances, and be accessibility (ADA) compliant as required.
- ii. Every window, exterior door and basement or cellar hatchway must be substantially tight, water and rodent proof and be kept in a state of maintenance and repair.
- iii. All exterior doors to the outside or to a common public hall must be solid core and be equipped with adequate security locks. All windows accessible from ground level must be lockable.
- iv. Every exterior and interior door, when closed, must fit tightly within its frame.
- v. Every exterior and interior door, door hinge and door latch and/or lock must be maintained in good working condition.
- vi. Every exterior window, door and frame must be constructed and maintained in such a manner as to be weather tight with adequate weather stripping.
- vii. All doors and windows must be capable of providing adequate seal against air infiltration, weather elements, and be determined to be appropriately energy efficient in keeping with the overall energy efficiency strategy of the project.
- viii. Every basement or cellar hatchway must be constructed and maintained as to prevent the entrance of rodents, vermin, rain and surface drainage water into the dwelling or structure.
- ix. Natural ventilation shall be through windows, doors, louvers or other approved openings to the outdoor air. Such openings shall be provided with ready access or shall otherwise be readily controllable by the building occupants.
- x. A kitchen and or bathroom may pass without a window area provided there is a mechanical means of ventilation which is maintained in working order.
 - xi. The requirements for emergency egress from sleeping rooms must be per the Puerto Rico Building Code 1018.1.
 - xii. Every window or other opening to outdoor space which is used or intended to be used for ventilation must likewise be supplied with screens covering the entire window areas required for ventilation. The material used for all such screens (doors and windows) must be not less than sixteen (16) mesh per twenty-five (25) mm and must be properly installed, maintained and repaired to prevent the entrance of flies, mosquitoes or other insects. Half screens on windows may be allowed provided they are properly installed and are bug and insect tight.
- b. Existing doors and windows

- i. Doors and windows to remain should be examined and determined to be suitable for reuse with a minimum remaining useful life the same as affordability period and repaired if necessary
 - ii. Repaired doors and windows shall be tested and modified as necessary to operate properly. Hardware shall be intact and operational, or be replaced with new hardware as required
 - iii. Where existing doors or windows do not meet the standards for egress, condition, and/or energy efficiency deemed appropriate to the project, they shall be replaced by new windows.
- b. New doors and windows
 - i. New doors and windows shall be code compliant, and conform with the IBC Chapter 10 *"Means of Egress"*, Puerto Rico Building Code 2011, and the International Energy Conservation Code of Puerto Rico, 2011.
 - ii. All doors and windows shall be installed per manufacturer's installation guidelines and specifications, and shall incorporate appropriate detail, flashings, joint sealers, and air sealing techniques.
 - iii. Replacement of doors (both interior and exterior) and windows must have a minimum life expectancy the same as the affordability period.

9. Electrical

- a. Project electrical design should be done by a licensed electrical engineer, or other qualified professional.
- b. Project electrical must be installed by a licensed electrician
- c. Design shall be comply with Fire Code of Puerto Rico, 2011, the International electrical Code, 2011 and the International Energy Conservation Code of Puerto Rico, 2011 and the National Fire Protection Association codes.
- d. In general, the electrical system should be new throughout a building:
 - i. Where existing service entrances, disconnects, meters, distribution wiring, panels, and devices are proposed to remain, they will be examined and determined to be in good condition, code compliant and have a minimum remaining useful life of the affordability period. The designer, in concert with the electrical inspector, shall examine the system and equipment. Existing components of the electrical system may be reused as appropriate. Substandard or critical non-code compliant components shall be replaced.
- e. Electrical service and metering:
 - i. The service entrance size shall be calculated to handle the proposed electrical loads.
 - ii. Metering and disconnects shall be per code and mounted at approved locations.
- f. Electrical distribution system:
 - i. Lighting and receptacle circuits shall be designed per code.
 - ii. Locations and layout of devices and lighting to be logical and accessibility compliant where required.

- iii. Provision shall be made for the wiring of dedicated equipment circuits and connections for heating, ventilation equipment/exhaust fans, pumps, appliances, etc.
 - g. Developers are encouraged to upgrade to Energy Star® Category.
 - h. Site lighting with shielded fixtures may be provided to illuminate parking and pedestrian walkways, and will conform to local zoning.
 - i. Emergency and exit lighting/illuminated signage shall be per the NFPA 101, Life Safety Code.
- j. Fire detection and alarms:
 - i. Shall be installed as required by code: NFPA 101, Chapters 9.6, 30.3.4 and/or 31.3.4, and comply with NFPA 72, and NFPA 1.
 - ii. Smoke detectors shall be installed per NFPA 30.3.4.5 and 9.6.2.10.
 - iii. Each dwelling unit must have at least one (1) hard-wired smoke detector, in proper operating condition, on each level of the dwelling unit on the ceiling or wall outside of each separate sleeping area in the immediate vicinity of bedrooms, including basements but excepting crawl spaces and unfinished attics.
 - iv. Smoke detectors must be installed in each room used for sleeping purposes.
 - v. If the dwelling unit is occupied by any hearing impaired person, smoke detectors must have an alarm system, designed for hearing impaired persons as specified in the National Fire Protection Standard.
 - vi. CO detectors shall be installed per Fire Code of Puerto Rico, 2011 and NFPA 101, Chapter 30.3.4.6 and NFPA 720.
 - vii. Where required – system annunciation shall be in accordance with NFPA 1.
 - k. Communication low-voltage wiring – provisions for TV, telephone, internet data, security, and intercoms should be considered and installed as appropriate to the project’s use and livability.
 - l. Optional solar powered photovoltaic panel system may be installed in accordance with the International Energy Conservation Code of Puerto Rico, 2011.

10. Mechanical

- a. All mechanical systems shall be designed by a mechanical engineer or other qualified professional.
- b. All mechanical systems shall meet all applicable codes such as International Plumbing Code of Puerto Rico, 2011, Mechanical Code of Puerto Rico, 2011, Fuel and Gas Code of Puerto Rico, 2011, International Energy Conservation Code of Puerto Rico, 2011, Fire Code of Puerto Rico, 2011, and the National Fire Protection Association codes.
- c. Fire protection
 - i. In general, all buildings assisted with HTF funds shall have fire suppression as required by the Puerto Rico Fire Department with approved sprinkler systems installed as required by NFPA 101
 - ii. System design to conform to applicable NFPA standard 13 or 13R
 - iii. Underground water services for sprinkler system shall meet NFPA 24
 - iv. Provide fire pumps, standpipes, and fire department connection as required per NFPA 13, 14 & 25.
 - v. Where possible, piping for the sprinkler system shall be concealed.
- d. Plumbing
 - i. Where existing components of a system are to be reused, they will be examined and determined to be in good condition, code compliant and with the International Plumbing Code of Puerto

Rico, 2011, have a remaining useful life of the applicable affordability period. Critical non-code compliant components shall be replaced.

- ii. All fixtures, piping fittings and equipment shall be lead-free.
 - iii. Kitchen fixtures – When existing kitchen fixtures are not in good condition, new sinks and faucets, and associated plumbing shall be installed in each apartment.
 - iv. Bath fixtures – When existing bath fixtures are not in good condition, new water saving toilets, tubs and tub surrounds, lavatory sinks, and faucets shall be installed in each apartment.
 - v. Three and four-bedroom apartments are encouraged to be designed to include 1½ baths minimum where adequate space is available.
 - vi. Provision for laundry rooms or laundry hook-ups may be made per project’s program requirements.
 - vii. Provision for other utility plumbing for janitor sinks, floor drains, outdoor faucets, drains for dehumidification systems, etc., may be made as desired or required.
- e. Ventilation
- i. Indoor air quality will be addressed by the installation of either exhaust only or balanced ventilation systems as required by the Mechanical Code of Puerto Rico, 2011, Fuel and International Energy Conservation Code of Puerto Rico, 2011, Fire Code of Puerto Rico, 2011, and the National Fire Protection Association codes.
 - ii. Air Conditioning systems must be designed per the Mechanical Code of Puerto Rico, 2011 and the International Mechanical Code. Energy Conservation measures are recommended.
 - iii. Dwelling units must have access to natural ventilation. Bedrooms must have the provision for the installation of an air conditioning unit if applicable.
 - iv. Balanced mechanical ventilation systems are encouraged.
 - v. Ventilation controls shall be per applicable codes.
- f. Domestic Hot Water:
- i. Hot water system shall be designed as required by the Puerto Rico Building Code P2801.
 - ii. Water heating facilities shall be properly installed in accordance with manufacturer’s installation and per code requirements, be maintained and capable of providing an adequate amount of water to be drawn at every required sink, lavatory, bathtub, shower and laundry facility at a temperature of not less than 110 degrees Fahrenheit.
 - iii. The water supply system shall be installed and maintained to provide a supply of water to plumbing fixtures, devices and appliances in sufficient volume and at pressures adequate to enable the fixtures to function properly, safely and free from defects and leaks. Each unit should be equipped with a functioning pressure release valve and temperature release valve.
- g. Water supply and Waste Water
- i. A potable water supply system shall be installed so as to prevent contamination. Every dwelling unit must have an accessible and properly functioning main shut-off valve with a provision for discharge near the water service entrance point.
 - ii. Supply lines and fittings for every plumbing fixture shall be installed to prevent backflow.
 - iii. All galvanized piping is to be replaced. Deteriorated, rotted, broken or otherwise worn water supply, vent pipes or waste water pipes must be replaced.
 - iv. All deteriorated, blocked, inoperable or leaky equipment shall be repaired or replaced.
 - v. Every dwelling unit must contain a bathtub or shower that is properly connected to both hot and cold running water lines under pressure and must be maintained in working order. Faucets shut off valves and plumbing lines should be maintained free from leaks or drips and should be capable of shutting off completely. New tub and shower valves must have balanced pressure thermostatic valves.
 - vi. Existing plumbing equipment and fixtures and repairs must be inspected for durable condition.

66

Replacement fixtures must have a life expectancy of a minimum of twenty (20) years.

vii. Connection to a continuously functioning sanitary wastewater disposal system.

h. Elevators

- i. If a HTF assisted multifamily project has 4 floors or more, a minimum of two elevators must be installed.
- ii. Elevators must be installed per code NFPA 101, Chapter 9.4 and must comply with the International Building Code Chapter 30 "Elevators and Conveying Systems" and Chapter 10 "Means of Egress" as indicated in the Puerto Rico Building Code, 2011.
- iii. Existing elevators and lifts may be retained if they are appropriate to the use of the building and in serviceable condition with a minimum expected useful life of the affordability period.

11. Furnishing, Fixtures and Appliances

a. Signage and identification

i. Building signage shall be provided. Including building address, apartments' identification, building directory, exits, stairways, common and utility spaces, etc. shall be in conformance with NFPA 101 Life Safety Code, and be accessibility compliant.

ii. Exit signage will be provided as required by code and be accessibility (ADA) compliant as required.

b. Fire protection specialties

i. Provide fire extinguishers in buildings, and in apartments as required by Fire Code of Puerto Rico, 2011 and as directed by the Puerto Rico Fire Department.

c. Equipment

i. All new equipment to be ENERGY STAR® rated.

ii. Existing equipment to be retained and continued to be used shall be in serviceable condition with a minimum expected lifetime as the affordability period.

iii. Equipment shall conform to the International Energy Conservation Code of Puerto Rico, 2011

d. Toilet accessories

i. Each bath will have appropriate accessories such as towel bars, robe hooks, bath tissue holders, etc., installed and securely fastened in place. Accessories shall be located per accessibility requirements (ADA) where necessary.

ii. Medicine cabinets and mirrors – install in each apartment bath as appropriate.

e. Shelving must be durable and cleanable. Include shelving for pantries, linen closets, clothes closets and other storage as appropriate, securely fastened in place.

f. Kitchen appliances

i. Provide new, full-size (30", 4 burner) stove and refrigerator in each apartment.

ii. Existing appliances to be reused shall be in good and serviceable condition.

iii. Provide other appliances (such as microwaves) as may be appropriate to the project.

iv. All appliances in accessible (ADA) apartment units shall be accessibility compliant, and located in an arrangement providing required clear floor spaces.

g. Laundries may be included where adequate space is available and when appropriate to

67

meet the project goals. Washers and dryers may be provided in laundry rooms or in apartments.

- h. Playground equipment, if applicable, must be safe and code-approved.
- i. Existing Kitchen cabinetry or countertops proposed to remain shall be in good condition with a minimum remaining useful life same as the affordability period.
- j. New Kitchen cabinetry and counters shall be of good quality and be provided with a cleanable sanitary surface material impervious to water such as high pressure laminate (HPL).
- k. Shop fabricated as one piece assembly where possible. Seal field joints.
- l. Installed level and securely fastened to cabinetry
- m. Bath cabinetry and vanity lavatory tops, when used, should be one piece integral bowl with integral backsplash

12. Finishes

a. Interior Finishes

- i. In general, all interior finishes will be new and installed per manufacturer's recommendations and the standards of quality construction per trade practices and associations related to the particular product or trade, and per Chapter 8 of the IBC "Interior Finishes" as instructed by the Puerto Rico Building Code, 2011.
- ii. Walls & ceilings -Where existing finishes are proposed to remain, they will be determined to meet the standard of being sound, durable, lead-safe, and have a remaining useful life of no less than the affordability period.
- iii. Flooring -All new flooring materials (resilient flooring, wood flooring, laminate flooring, carpet, and/or ceramic tile) shall be installed over suitable substrates per manufacturer's specs and the trade association practices.
 - iv. Paint -In general, all interior ceiling, wall, and trim surfaces shall receive renewed coatings of paint (or other clear/stain) finishes. Painting shall be done in a workmanlike manner, and in accordance with the manufacturer's recommendations. All painting including preparation of existing surfaces shall be done in a lead-safe manner.
 - v. Acoustical Treatments – Dwelling units separated acoustically using Section 1207 of the IBC as a guideline minimum standard.

b. Exterior Finishes

- i. All exterior finishes must comply with Chapter 14 of the IBC "Exterior Walls" as instructed by the Puerto Rico Building Code, 2011.
- ii. Paint
 - oIn general, all existing exterior concrete or wood surfaces shall receive new paint coatings, except as appropriate due to the recent application of paint or the sound condition of existing coatings
 - oExamine surfaces and apply paint only to sound acceptable materials and surfaces.
 - oPrepare surfaces properly, removing loose or peeling previous paint.
 - oPaint prep shall be done in accordance with applicable lead safe standards.
 - o Before painting, assure that any moisture issues which may compromise the life expectancy of

68

the paint system are remedied.

oExterior paint systems shall be compatible, and installed in accordance with manufacturers' specifications.

i. Porches, decks, balconies and steps

oExisting porches, decks, balconies, steps and railings proposed to remain shall be examined and repaired as necessary. Repair and reconstruction shall be carried out to assure that they will have a continued useful life of the remaining affordability period.

oInspect structure for soundness and reconstruct any deteriorated members as required.

oInstall new support piers as may be required.

oPatch existing decking with matching materials, or install new durable decking.

oRailings shall be sound and adequately fastened to meet code requirements for structural loading. Repair or replace in-kind as appropriate. Railings shall meet code requirements for height of protective guards, or have supplemental guards installed.

oSteps shall be safe and sound and meet applicable codes, with railings as necessary.

oAll balconies and porch elements shall be able to withstand the weather elements to prevent premature deterioration.

12. Construction Materials

Must follow state and local codes related to the construction in Puerto Rico.

IV. Lead Based Paint

All HTF funded projects must conform to all applicable provisions of 24 CFR Part 35 regarding lead-based paint. HTF assisted projects must also conform to all Puerto Rico laws and regulations, as well as EPA requirements regarding lead-based paint, including protection of workers who may be exposed to lead paint during the construction process. Some provisions include:

- 1 All homes constructed before January 1, 1978 will be evaluated for lead based paint hazards. Evaluation will be done by a qualified, certified or licensed person as required under the regulations at 24 CFR 35. A qualified lead based paint inspector or risk assessor is certified or regulated by a state or local health or housing agency or an organization recognized by HUD.
- 2 As required under 24 CFR 35, 24 CFR 570.608, 24 CFR 982.401 all lead based hazards will be identified and reduced through paint stabilization, interim controls or abatement as required.
- 3 Safe work practices will be followed at all times in a manner which insures the health and safety of workers and residents, especially children
- 4 During lead hazard reduction efforts, the work area will be sealed and the family will be protected or relocated as required by the regulations.
- 5 Final Clearance will be achieved on all lead hazard reduction activities as required under the regulations.
6. Applicable Federal Regulations must be employed, such as:
 - a. HUD Lead Safe Housing Rule (Title 24, Part 35) requires various levels of evaluation and treatment of lead paint hazards when federal money is used for rehabilitation of target housing.
 - b. EPA Renovation Repair and Painting Rule (40 CFR Part 745) – Requires contractors conducting renovation, repair or maintenance that disturbs paint in target housing or child occupied facilities to be licensed by EPA and use lead safe work practices to complete the work. Developers must ensure

69

contractors are properly trained and licensed.

- c. HUD/EPA Disclosure Regulations (Title 24, Part 35, Subpart A) – Requires owners of target housing to disclose all lead paint records and related information to potential buyers and/or tenants.
- d. OSHA Lead in Construction Rule (29 CFR Part 1926.62) - Proscribes personal protection measures to be taken when workers are exposed to any lead during construction projects.

V. Accessibility

Housing that is rehabilitated with HTF funds must meet all applicable federal and state regulations regarding accessibility for persons with disabilities. An overview of these requirements is provided below; however, the applicability of these rules is complex and therefore it is recommended that developers seeking HTF funds consult with a qualified design professional.

General Requirements:

- 1 Projects shall meet applicable Federal and Local Regulations and Rules
- 2 The number of accessible apartment units shall be determined by the code requirements
- 3 Projects shall comply with the American's with Disabilities Act (ADA), Title II (for public entities) and Title III (for places of public accommodations) implemented at 24 CFR parts 35 and 36, and 2010 ADA Standard for Accessible Design and attendant Design Guide (DOJ), as applicable
- 4 Projects, if applicable, shall comply with the Fair Housing Act, which states in part that covered multifamily dwellings as defined by HUD's implementing regulations at 24 CFR 100.201 must meet the design requirements at 24 CFR 100.205.
- 5 Projects, if applicable, shall comply with Section 504 of the Rehabilitation Act of 1973 implemented at 24 CFR Part 8.
- 6 For "substantial" rehabilitation (projects with 15 or more total units and the cost of rehabilitation is 75% or more of the replacement cost):
 - a. At least 5% of the units (1 minimum) must be made fully accessible for persons with mobility impairments based on the Uniform Federal Accessibility Standards (UFAS).
 - b. In addition, at least 2% of the units (1 additional unit minimum) must be made accessible for persons with sensory impairments.
 - c. Common spaces must be made accessible to the greatest extent feasible
- 6 For projects with "less-than-substantial" rehabilitation (anything less than "substantial"), the project must be made accessible to the greatest extent feasible until 5% of the units are physically accessible, and common spaces should be made accessible as much as possible.

VI. Disaster Mitigation

To the extent applicable or relevant, the housing must be improved to mitigate the potential impact of potential disasters (e.g. earthquakes, hurricanes, floods, wildfires, extended power outages) in accordance with state or local codes, ordinances, and requirements, or such other requirements that HUD may establish.

- 1 Projects shall meet FEMA federal regulation, and HUDs' floodplain management requirements at 24 CFR 55, including the 8-Step Floodplain Management Process (when applicable) at 24 CFR 55.20.
- 2 Projects shall meet the Puerto Rico Building Code regulations Section 1613 for Earthquake Loads protection; and the American Society of Civil Engineers Minimum Design Loads for Buildings and Other Structures ASCE 10 Section 9.0.

70

3 Projects shall meet the American Society of Civil Engineers Minimum Design Loads for Buildings and Other Structures ASCE 10 Section 9.13.6.2.3 for Hurricane (Wind Force) protection.

VII. State and Local Codes, Ordinances, and Zoning Requirements.

Eligible Projects must meet all applicable international and local codes, ordinances and requirements. In the absence of state or local building codes, the housing must meet the International Building Code of the International Code Council.

All work shall comply with all applicable international and Puerto Rico local codes, ordinances, regulations and zoning requirements.

Applicable state codes include but are not limited to:

- 1 Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo u uso De Terreno, 2015
- 2 Puerto Rico Building Code, 2011
- 3 International Building Code (IBC), 2015
- 4 Residential Code for One and Two Family Dwellings of Puerto Rico, 2011
- 5 Fire Code of Puerto Rico, 2011
- 6 National Fire Protection Association (NFPA), 2015
- 7 Mechanical Code of Puerto Rico, 2011
- 8 International Plumbing Code of Puerto Rico, 2011
- 9 Fuel and Gas Code of Puerto Rico, 2011
- 10 International Energy Conservation Code of Puerto Rico, 2011
- 11 Existing Puerto Rico Building Code, 2011
- 12 Private Sewage Disposal Code of Puerto Rico, 2011
- 13 American Society of Civil Engineers Minimum Design Loads for Buildings and Other Structures (ASCE 10), 2013.
- 14 Fair Housing Act Design Manual, 1998
- 15 Section 504 of the Rehabilitation Act
- 16 Americans with Disabilities Act Design Standards, 2010
- 17 29 CFR Part 1910 Occupational Safety and Health Administration (OSHA)

Please note that the PRHFA HTF assisted project must demonstrate compliance with all local codes. The HTF Standards are designed to exceed the Uniform Physical Condition Standards (UPCS) and ensure that upon completion the HTF assisted project and units will be decent, safe, sanitary, and in good repair as described in 24 CFR 5.703. See Appendix B (UPCS) for a list of Inspectable Items and Observable Deficiencies, including descriptions of the type and degree of deficiency for each item that any HTF assisted project must address, at a minimum.

VIII. Uniform Physical Condition Standards (UPCS)

Housing assisted with HTF funds and which are placed in service must follow state and local codes which include all inspectable items and inspectable areas specified by the US Department of Housing and Urban Development (HUD) based on the HUD physical inspection procedures, known as the Uniform Physical Condition Standards (UPCS) prescribed by HUD pursuant to 24 CFR Part 5.703. These standards address the major areas of the HUD housing: the site, the building exterior, the building systems, the dwelling

units, the common areas, and health and safety considerations. The Uniform Physical Condition Standard (UPCS) responds to inspectable items and observable deficiencies for the site, building exterior, building systems (multifamily housing only), and common areas (multifamily housing only).

All HTF assisted projects must ensure that the housing will be decent, safe, sanitary, and in good repair as described in 24 CFR 5.703. The PRHFA will adopt and create a specific variation of the Uniform Physical Condition Standard (UPCS) incorporating the specific construction methodologies and materials utilized in Puerto Rico. Each performance requirement has an established acceptability criteria for determining the minimum acceptable conditions. The inspection staff of the PRHFA will be qualified to perform the assessment of the UPCS

Variation and employ "good judgment" when an evaluation criteria may be open for interpretation.

Please refer to the HOME Program Rehabilitation and new Construction Standards, 2015 "*Estándares de rehabilitación y Nueva Construcción, 2015*", for particular requirements in multifamily housing and the Technical Specifications, 2006 of the HOME Program Rehabilitation and New Construction division for structural and material specifications regarding particular construction methodologies in Puerto Rico.

See appendix B for a complete list of items regarding the Uniform Physical Condition Standard for Multifamily Rehabilitation, and Appendix B for the Uniform Physical Condition Standard for Single Family Rehabilitation.

IX. Energy Efficiency

11. All additions, alterations or renovations shall comply with latest local building and the International Energy Conservation Code of Puerto Rico, 2011
12. Comply with Energy Star standards and above code where feasible and contributing to significant energy savings.
13. If possible, avoid or minimize air-conditioning with natural ventilation or other passive cooling strategy. Ensure that adequate cooling and ventilation is included in all elderly developments.
14. Consider renewable energy sources such as solar thermal collectors, photovoltaics (or pre-wire and provide adequate roof structure so that systems can be added when feasible), using research grants and rebates when possible.

X. Historic Buildings

Any building or structure that is listed in the State or National Register of Historic Places, designated as a historic property under local or state designation law or survey, certified as a contributing resource with a National Register listed or locally designated historic district and is considered a Historic Building by the State Historic Preservation Office; shall be rehabilitated in a manner consistent with the requirements of Section 106 of the National Historic Preservation Act and any imposed guidelines by the Institute of Puerto Rican Culture and the State Historic Preservation Office. It shall comply with Existing Puerto Rico Building Code, 2011 and with NFPA 101, Chapter 43.10.4

Appendix C – Other standards for Housing

UNIFORM PHYSICAL CONDITION STANDARDS FOR MULTIFAMILY HOUSING REHABILITATION

Inspectable Item	Requirements for Site
Fencing and Gates	Damaged/Falling/Leaning
	Holes
Grounds	Missing Sections
	Erosion/Soil/ing Areas
	Overgrowth/Penetrating Vegetation
Health & Safety	Ponding/Site Drainage
	Air Quality - Sewer Odor Detected
	Air Quality - Propane/Natural Gas/Methane Gas Detected
	Electrical Hazards - Exposed Wires/Open Panels
	Electrical Hazards - Water Leaks on/near Electrical Equipment
	Flammable Materials - Improperly Stored
	Garbage and Debris - Outdoors
	Hazards - Other
	Hazards - Sharp Edges
	Hazards - Tripping
Mailboxes/Project Signs	Infestation - Insects
	Infestation - Rats/Mice/Vermin
Parking Lots/Driveways/Roads	Mailbox Missing/Damaged
	Signs Damaged
	Cracks
Play Areas and Equipment	Ponding
	Pathholes/Loose Material
	Settlement/Heaving
	Damaged/Broken Equipment
Refuse Disposal	Deteriorated Play Area Surface
	Broken/Damaged Enclosure- Inadequate Outside Storage Space
Retaining Walls	Damaged/Falling/Leaning
Storm Drainage	Damaged/Obstructed
Walkways/Steps	Broken/Missing Hand Railing
	Cracks/Settlement/Heaving
	Spalling/Exposed rebar

Requirements for Building Exterior

Inspectable Item	Observable Deficiency
Doors	Damaged Frames/Threshold/Lintels/Trim
	Damaged Hardware/Locks
	Damaged Surface (Holes/Paint/Rusting/Glass)
	Damaged/Missing Screen/Storm/Security Door
	Deteriorated/Missing Caulking/Seals
	Missing Door
Fire Exits	Blocked Egress/Ladders
	Visibly Missing Components
Foundations	Cracks/Gaps
	Spalling/Exposed Rebar
Health and Safety	Electrical Hazards - Exposed Wires/Open Panels
	Electrical Hazards - Water Leaks on/near Electrical Equipment
	Emergency Fire Exits - Emergency/Fire Exits Blocked/Unusable
	Emergency Fire Exits - Missing Exit Signs
	Flammable/Combustible Materials - Improperly Stored
	Garbage and Debris - Outdoors
	Hazards - Other
	Hazards - Sharp Edges
	Hazards - Tripping
	Infestation - Insects
	Infestation - Rats/Mice/Vermis
Lighting	Broken Fixtures/Bulbs
Roofs	Damaged Soffits/Fascia
	Damaged Vents
	Damaged/Clogged Drains
	Damaged/Torn Membrane/Missing Ballast
	Missing/Damaged Components from Downspout/Gutter
	Missing/Damaged Shingles
	Ponding
Wall	Cracks/Gaps
	Damaged Chimneys
	Missing/Damaged Caulking/Mortar
	Missing Pieces/Holes/Spalling
	Stained/Peeling/Needs Paint
Windows	Broken/Missing/Cracked Panes
	Damaged Sills/Frames/Lintels/Trim
	Damaged/Missing Screens
	Missing/Deteriorated Caulking/Seals/Glazing Compound
	Peeling/Needs Paint
	Security Bars (Prevent Egress)

Requirements for Building Systems

Insightable Item	Observable Deficiency
Domestic Water	Leaking Central Water Supply
	Missing Pressure Relief Valve
	Rust/Corrosion on Heater Chimney
	Water Supply Inoperable
Electrical System	Blocked Access/Improper Storage
	Burnt Breakers
	Evidence of Leaks/Corrosion
	Frayed Wiring
	Missing Breakers/Fuses
	Missing Outlet Covers
Elevators	Not Operable
Emergency Power	Auxiliary Lighting Inoperable (if applicable)
Fire Protection	Missing Sprinkler Head
	Missing/Damaged/Expired Extinguishers
Health & Safety	Air Quality - Mold and/or Mildew Observed
	Air Quality - Propane/Natural Gas/Methane Gas Detected
	Air Quality - Sewer Odor Detected
	Electrical Hazards - Exposed Wires/Open Panels
	Electrical Hazards - Water Leaks on/near Electrical Equipment
	Elevator - Tripping
	Emergency Fire Exits - Emergency/Exit Exits Blocked/Unusable
	Emergency Fire Exits - Missing Exit Signs
	Flammable Materials - Improperly Stored
	Garbage and Debris - Indoors
	Hazards - Other
	Hazards - Sharp Edges
	Hazards - Tripping Hazards
	Infestation - Insects
Infestation - Rats/Mice/Vermin	
HVAC	Boiler/Pump Leaks
	Fuel Supply Leaks
	General Rust/Corrosion
	Misaligned Chimney/Ventilation System
Roof Exhaust System	Roof Exhaust Fan(s) Inoperable
Sanitary System	Broken/Leaking/Clogged Pipes or Drains
	Missing Drain/Cleanout/Manhole Covers

Requirements for Common Areas

Inspectable Item Location	Observable Deficiency
Basement/Garage/Carport	Baluster/Side Railings - Damaged
Closet/Utility/Mechanical	Cabinets - Missing/Damaged
Community Room	Call for Aid - Inoperable
Halls/Corridors/Stairs	Ceiling - Holes/Missing Tiles/Panels/Cracks
Kitchen	Ceiling - Peeling/Needs Paint
Laundry Room	Ceiling - Water Stains/Water Damage/Mold/Mildew
Lobby	Countertops - Missing/Damaged
Office	Dishwasher/Garbage Disposal - Inoperable
Other Community Spaces	Doors - Damaged Frames/Threshold/Lintels/Trim
Patio/Porch/Balcony	Doors - Damaged Hardware/Locks
Restrooms	Doors - Damaged Surface (Holes/Paint/Rust/Glass)
Storage	Doors - Damaged/Missing Screen/Storm/Security Door
	Doors - Deteriorated/Missing Seals (Entry Only)
	Doors - Missing Door
	Dryer Vent - Missing/Damaged/Inoperable
	Electrical - Blocked Access to Electrical Panel
	Electrical - Burnt Breakers
	Electrical - Evidence of Leaks/Corrosion
	Electrical - Frayed Wiring
	Electrical - Missing Breakers
	Electrical - Missing Covers
	Floors - Bulging/Buckling
	Floors - Floor Covering Damaged
	Floors - Missing Floor/Tiles
	Floors - Peeling/Needs Paint
	Floors - Rot/Deteriorated Subfloor
	Floors - Water Stains/Water Damage/Mold/Mildew
	GFI - Inoperable
	Graffiti
	HVAC - Convection/Radiant Heat System Covers Missing/Damaged
	HVAC - General Rust/Corrosion
	HVAC - Inoperable
	HVAC - Misaligned Chimney/Ventilation System
	HVAC - Noisy/Vibrating/Leaking
	Lavatory Sink - Damaged/Missing
	Lighting - Missing/Damaged/Inoperable Fixture
	Mailbox - Missing/Damaged
	Outlets/Switches/Cover Plates - Missing/Broken
	Pedestrian/Wheelchair Ramp
	Plumbing - Clogged Drains
	Plumbing - Leaking Faucet/Pipe
	Range Hood /Exhaust Fans - Excessive Grease/Inoperable
	Range/Stove - Missing/Damaged/Inoperable
	Refrigerator - Damaged/Inoperable
	Restroom Cabinet - Damaged/Missing
	Shower/Tub - Damaged/Missing

87

76

Inspectable Item Location	Observable Deficiency
	Sink - Missing/Damaged
	Smoke Detector - Missing/Inoperable
	Stairs - Broken/Damaged/Missing Steps
	Stairs - Broken/Missing Hand Railing
	Ventilation/Exhaust System - Inoperable
	Walls - Bulging/Buckling
	Walls - Damaged
	Walls - Damaged/Deteriorated Trim
	Walls - Peeling/Needs Paint
	Walls - Water Stains/Water Damage/Mold/Mildew
	Water Closet/Toilet - Damaged/Clogged/Missing
	Windows - Cracked/Broken/Missing Panes
	Windows - Damaged Window Sill
	Windows - Inoperable/Not Lockable
	Windows - Missing/Deteriorated Caulking/Seals/Glazing Compound
	Windows - Peeling/Needs Paint
	Windows - Security Bars Prevent Egress
Health & Safety	Air Quality - Mold and/or Mildew Observed
	Air Quality - Propane/Natural Gas/Methane Gas Detected
	Air Quality - Sewer Odor Detected
	Electrical Hazards - Exposed Wires/Open Panels
	Electrical Hazards - Water Leaks on/near Electrical Equipment
	Emergency Fire Exits - Emergency/Fire Exits Blocked/Unusable
	Emergency Fire Exits - Missing Exit Signs
	Flammable/Combustible Materials - Improperly Stored
	Garbage and Debris - Indoors
	Garbage and Debris - Outdoors
	Hazards - Other
	Hazards - Sharp Edges
	Hazards - Tripping
	Infestation - Insects
	Infestation - Rats/Mice/Vermis
Fence and Related Structures	Fencing - Damaged/Not Intact
Trash Collection Areas	Crates - Damaged/Missing Components

88

77

Requirements for Unit

Inspectable Item	Observable Deficiency
Bathroom	Bathroom Cabinets - Damaged/Missing
	Lavatory Sink - Damaged/Missing
	Plumbing - Clogged Drains, Faucets
	Plumbing - Leaking Faucet/Pipes
	Shower/Tub - Damaged/Missing
	Ventilation/Exhaust System - Absent/Inoperable
	Water Closet/Toilet - Damaged/Clogged/Missing
Call-for-Aid (If applicable)	Inoperable
Ceiling	Bulging/Buckling/Leaking
	Holes/Missing Tiles/Panels/Cracks
	Peeling/Needs Paint
	Water Stains/Water Damage/Mold/Mildew
Doors	Damaged Frames/Threshold/Lintels/Trim
	Damaged Hardware/Locks
	Damaged/Missing Screen/Storm/Security Door
	Damaged Surface - Holes/Paint/Binding/Glass/Rotting
	Deteriorated/Missing Seals (Entry Only)
	Missing Door
Electrical System	Blocked Access to Electrical Panels
	Burnt Breakers
	Evidence of Leaks/Corrosion
	Frayed Wiring
	GFI - Inoperable
	Missing Breakers/Fuses
	Missing Covers
Floors	Bulging/Buckling
	Floor Covering Damage
	Missing Flooring Tiles
	Peeling/Needs Paint
	Rot/Deteriorated Subfloor
	Water Stains/Water Damage/Mold/Mildew
Health & Safety	Air Quality - Mold and/or Mildew Observed
	Air Quality - Sewer Odor Detected
	Air Quality - Propane/Natural Gas/Methane Gas Detected
	Electrical Hazards - Exposed Wires/Open Panels
	Electrical Hazards - Water Leaks on/near Electrical Equipment
	Emergency Fire Exits - Emergency/Tire Exits Blocked/Unusable
	Emergency Fire Exits - Missing Exit Signs
	Flammable Materials - Improperly Stored
	Garbage and Debris - Indoors
	Garbage and Debris - Outdoors
	Hazards - Other
Hazards - Sharp Edges	
Hazards - Tripping	

89

78

Inspectible Item	Observable Deficiency
	Infestation - Insects
	Infestation - Rats/Mice/Vermis
Hot Water Heater	Misaligned Chimney/Ventilation System
	Inoperable Unit/Components
	Leaking Valves/Tanks/Pipes
	Pressure Relief Valve Missing
	Rust/Corrosion
HVAC System	Convection/Radiant Heat System Covers Missing/Damaged
	Inoperable
	Misaligned Chimney/Ventilation System
	Noisy/Vibrating/Leaking
	Rust/Corrosion
Kitchen	Cabinets - Missing/Damaged
	Countertops - Missing/Damaged
	Dishwasher/Garbage Disposal - Inoperable
	Plumbing - Clogged Drains
	Plumbing - Leaking Faucet/Pipes
	Range Hood/Exhaust Fans - Excessive Grease/Inoperable
	Range/Stove - Missing/Damaged/Inoperable
	Refrigerator - Missing/Damaged/Inoperable
	Sink - Damaged/Missing
Laundry Area (Room)	Dryer Vent - Missing/Damaged/Inoperable
Lighting	Missing/Inoperable Fixture
Outlets/Switches	Missing
	Missing/Broken Cover Plates
Patio/Porch/Balcony	Baluster/Side Railings Damaged
Smoke Detector	Missing/Inoperable
Stairs	Broken/Damaged/Missing Steps
	Broken/Missing Hand Railing
Walls	Bulging/Buckling
	Damaged
	Damaged/Deteriorated Trim
	Peeling/Needs Paint
	Water Stains/Water Damage/Mold/Mildew
Windows	Cracked/Broken/Missing Panes
	Damaged Window Sill
	Missing/Deteriorated Caulking/Seals/Glazing Compound
	Inoperable/Not Lockable
	Peeling/Needs Paint
	Security Bars Prevent Egress

Requirements for Site	
Inspectable Item	Observable Deficiency
Fencing and Gates	Damaged/Falling/Leaning
	Holes
	Missing Sections
Grounds	Erosion/Fluting Areas
	Overgrown/Penetrating Vegetation
	Ponding/Site Drainage (affecting unit)
Health & Safety	Air Quality - Sewer Odor Detected
	Air Quality - Propane/Natural Gas/Methane Gas Detected
	Electrical Hazards - Exposed Wires/Open Panels
	Electrical Hazards - Water Leaks on/near Electrical Equipment
	Flammable Materials - Improperly Stored
	Garbage and Debris - Outdoors
	Play Equipment - Broken or Damaged
	Hazards - Other (e.g., outbuildings)
	Hazards - Sharp Edges
	Hazards - Tripping
	Infestation - Insects
	Infestation - Rats/Mice/Vermin
Mailboxes/Project Signs	Mailbox Missing/Damaged
	Signs Damaged
Driveways	Cracks
	Potholes/Loose Material
	Settlement/Heaving
Regraining Walls	Damaged/Falling/Leaning
Storm Drainage	Damaged/Obstructed
Walkways/Steps	Broken/Missing Hand Railing
	Cracks/Settlement/Heaving
	Spalling

**UNIFORM PHYSICAL CONDITION STANDARDS FOR SINGLE FAMILY
HOUSING REHABILITATION**

97

81

Requirements for Building Exterior	
Inspectable Item	Observable Deficiency
Doors	Damaged Frames/Threshold/Units/Trim
	Damaged Hardware/Locks
	Damaged Surface (Holes/Paint/Flaking/Glass)
	Damaged/Missing Screens/Storm/Security Door
	Deteriorated/Missing Caulking/Seals
	Missing Door
Foundations	Cracks/Gaps
	Spalling/Exposed Rebar
Health and Safety	Electrical Hazards - Exposed Wires/Open Panels
	Electrical Hazards - Water Leaks on/near Electrical Equipment
	Flammable/Combustible Materials - Improperly Stored
	Garbage and Debris - Outdoors
	Hazards - Other
	Hazards - Sharp Edges
	Hazards - Tripping
Infection - Insects	Infection - Insects
	Infection - Rats/Mice/Vermine
Lighting	Broken Fixtures/Bulbs
Roofs	Damaged Soffits/Fascia
	Damaged Vents
	Damaged/Clogged Drains
	Damaged/Torn Membrane/Missing Ballast
	Missing/Damaged Components from Downspout/Gutter
	Missing/Damaged Shingles
	Ponding
Walls	Cracks/Gaps
	Damaged Chimneys
	Missing/Damaged Caulking/Mortar
	Missing Pieces/Holes/Spalling
	Stained/Peeling/Needs Paint
Windows	Broken/Missing/Cracked Panes
	Damaged Sills/Frames/Units/Trim
	Damaged/Missing Screens
	Missing/Deteriorated Caulking/Seals/Glazing Compound
	Peeling/Needs Paint
	Security Bars Prevent Egress

Requirements for Unit	
Integrable Item	Observable Deficiency
Bathroom	Bathroom Cabinets - Damaged/Missing
	Lavatory Sink - Damaged/Missing
	Plumbing - Clogged Drains
	Plumbing - Leaking Faucet/Pipes
	Shower/Tub - Damaged/Missing
	Ventilation/Exhaust System - Inoperable (if applicable)
Ceiling	Water Closet/Toilet - Damaged/Clogged/Missing
	Bulging/Buckling
	Holes/Missing Tiles/Panels/Cracks
	Peeling/Needs Paint
Doors	Water Stains/Water Damage/Mold/Mildew
	Damaged Frames/Threshold/Lintels/Trims
	Damaged Hardware/Locks
	Damaged/Missing Screen/Storm/Security Door
	Damaged Surface - Holes/Paint/Bulging/Glass
	Deteriorated/Missing Seals (Entry Only)
Electrical System	Missing Door
	Blocked Access to Electrical Panel
	Burnt Breakers
	Evidence of Leaks/Corrosion
	Frayed Wiring
	GFI - Inoperable
Floors	Missing Breakers/Fuses
	Missing Covers
	Bulging/Buckling
	Floor Covering Damage
	Missing Flooring Tiles
	Peeling/Needs Paint
Health & Safety	Rot/Deteriorated Subfloor
	Water Stains/Water Damage/Mold/Mildew
	Air Quality - Mold and/or Mildew Observed
	Air Quality - Sewer Odor Detected
	Air Quality - Propane/Natural Gas/Methane Gas Detected
	Electrical Hazards - Exposed Wires/Open Panels
	Electrical Hazards - Water Leaks on/near Electrical Equipment
	Flammable Materials - Improperly Stored
	Garbage and Debris - Indoors
	Garbage and Debris - Outdoors
Hazards - Other	
Hot Water Heater	Hazards - Sharp Edges
	Hazards - Tripping
	Infestation - Insects
	Infestation - Rats/Mice/Vermis
Hot Water Heater	Inoperable Unit/Components
	Leaking Valves/Tanks/Pipes

ESG Written Standards



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Departamento de la Familia

Manual de Estándares para la Administración de los Fondos ESG



MAYO 2017


**MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA
ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG**

TABLA DE CONTENIDO

	Página
I. INTRODUCCIÓN	1
II. TRASFONDO	2
III. PROPÓSITO	4
IV. APLICABILIDAD	4
V. DEFINICIONES	4
VI. ESTÁNDARES GENERALES	5
A. Población Elegible	5
B. Admisión y Evaluación Inicial	9
C. Coordinación de Servicios	14
D. Políticas para Eliminar Barreras	16
E. Actividades Religiosas	20
F. Plan de Servicios Individualizado	21
G. Manejo de Expedientes	21
H. Revisión Ambiental	25
I. Medidas de Desempeño Establecidas por HUD	25
J. Política de Terminación de Asistencia	26
K. Sistema de Querrelas	29
L. Conflicto de Intereses	31
VII. ESTÁNDARES POR COMPONENTE	33
A. Alcance en la Calle	33
B. Albergue de Emergencia	38
C. Prevención y <i>Rapid Re-Housing</i>	58
D. <i>Homeless Management Information System (HMIS)</i>	77
E. Administrativo	81
VIII. ENMIENDA	83
IX. APROBACIÓN Y VIGENCIA	83

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: Maña de Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 1 de 83

I. INTRODUCCIÓN

El Departamento de la Familia de Puerto Rico recibe anualmente fondos de Programa *Emergency Solutions Grant (ESG)* del *Department of Housing and Urban Development (HUD)*, como parte del Plan Consolidado y el Plan de Acción Anual. Estos planes proscriben los requisitos legales de planificación y aplicación para los siguientes programas de subsidios: *Community Development Block Grant (CDBG)*; *HOME Investment Partnership (HOME)*; *Housing Opportunities for Persons with AIDS (HOPWA)* y *Emergency Solutions Grant (ESG)*. El Título 24 del Código de Regulaciones Federales 24 CFR 91.220 (l) (4) (i) y 24 CFR 576.400 (e) (1) establece como requisito que los recipientes de fondos del Programa ESG, también conocido en español como el Programa de Soluciones de Emergencia para Personas sin Hogar, implanten un mínimo de estándares escritos para proveer asistencia utilizando estos fondos.

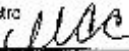
Cónsono con la reglamentación de HUD, el Departamento de la Familia de Puerto Rico (DF), como recipiente de los fondos ESG, desarrolló un conjunto de estándares para la administración del Programa. A su vez, las entidades sin fines de lucro y municipios, que son subrecipientes de fondos ESG, deben cumplir consistentemente con los estándares aplicables a todos sus componentes de servicio.

Los estándares deben incluir como mínimo:

- A. Políticas y procedimientos para evaluar la elegibilidad de los individuos y familias que pueden recibir asistencia bajo ESG
- B. Normas para proveer servicios esenciales relacionados con el "alcance en la calle"
- C. Políticas y procedimientos para la admisión, referidos y alta por albergues de emergencia atendidos bajo ESG, incluyendo estándares sobre la duración del servicio, si los hay, y políticas para garantizar la seguridad de poblaciones especiales en albergues

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 2 de 83

- D. Políticas y procedimientos para evaluar, priorizar y reevaluar las necesidades individuales y familiares para proveerles servicios esenciales relacionados con albergues de emergencia
- E. Políticas y procedimientos para la coordinación entre los diferentes proveedores de servicios relacionados con vivienda
- F. Políticas y procedimientos para determinar elegibilidad de los individuos o familias sin hogar para recibir ayuda de prevención y *rapid re-housing*
- G. Mecanismos para determinar el porcentaje de alquiler de vivienda que cada participante del programa debe pagar, y asistencia para pagar el alquiler de vivienda y gastos de servicios de agua y electricidad bajo prevención y *rapid re-housing*
- H. Criterios para determinar cuánto tiempo se proporcionará asistencia de alquiler a un participante, y si se ajustará la cantidad a lo largo del tiempo
- I. Criterios para determinar el tipo, la cantidad y la duración de los servicios de estabilización y/o reubicación de viviendas a ser proporcionados a un participante del componente de prevención y *rapid re-housing*.

Estos estándares se establecen como normas básicas o mínimas para la implementación del Programa ESG. Estos ayudarán a asegurar que el Programa ESG sea administrado de manera justa y metódica.

II. TRASFONDO

En el año 2009, la ley para atender asuntos de vivienda relacionada con personas sin hogar conocida como *McKinney-Vento Homeless Assistance Act* fue enmendada por la ley *Homeless Emergency Assistance and Rapid Transition to Housing Act* del 2009 (*HEARTH Act*). Con la nueva ley, se enmendó significativamente el *Emergency Shelter Grant*, que ahora se conoce

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Guzmán Castán
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 3 de 83

como *Emergency Solution Grant* (ESG); y además, se integró una nueva definición de personas sin hogar consistente y aplicable a todos los programas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés).

En Puerto Rico, el Departamento de la Familia (DF) es la entidad designada por el Gobernador para la administración de este Programa. Los fondos de ESG se reciben anualmente a través de HUD, como parte del proceso del Plan de Acción Anual. El DF se rige por la Ley Núm.171 del 30 de junio de 1968, según enmendada y por el Plan de Reorganización Núm. 1 del 28 de julio de 1995, según enmendado. El Programa ESG está diseñado para identificar a individuos y familias sin hogar, así como aquellos en riesgo de perder su hogar, y proporcionar los servicios necesarios para ayudarles a recuperar rápidamente su estabilidad en vivienda permanente después de experimentar una crisis de vivienda.

La reglamentación del Programa ESG permite al DF delegar los fondos a entidades sin fines de lucro de base comunitaria y base de fe, y a municipios para que estos lleven a cabo actividades elegibles. Es responsabilidad de las entidades y los municipios administrar, coordinar, desarrollar y operar el proyecto subvencionado con fondos del Programa ESG cumpliendo en todo momento con los criterios de elegibilidad, normas y procedimientos establecidos por HUD y el DF. Las entidades podrán desarrollar sus protocolos para hacer cumplir las normas, siempre y cuando estos no violen los estándares mínimos aquí establecidos.

Este documento contiene los estándares mínimos que deben cumplir las entidades que son subreceptores de fondos ESG. La reglamentación federal (CFR) aplicable a cada sección está colocada en forma de hipervínculo ("hyperlink"), en caso de que las entidades necesiten consultar la fuente original de la regulación o estándar. Los procedimientos detallados en torno a la implementación de estos estándares, así como los formularios a utilizarse, deberán ser

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 4 de 83

consultados en el Manual Operacional de ESG. El personal de la entidad que labora en el Programa ESG debe utilizar, tanto los estándares, como el Manual Operacional del Programa.

III. PROPÓSITO

Este Manual tiene el propósito de establecer los estándares para la administración de los fondos ESG, por los cuales se registrarán las entidades subreceptoras y el personal del Departamento de la Familia responsable de la adjudicación y monitoreo de su buen uso.

IV. APLICABILIDAD

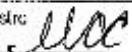
Los estándares mencionados en este Manual aplican a todas las entidades subreceptoras de fondos del Programa ESG.

V. DEFINICIONES

- A. **CoC (Conciliium of Care)** -- Programa adscrito al *Department of Housing and Urban Development (HUD)*, el cual promueve el compromiso de la comunidad para poner fin a la falta de vivienda, provee financiamiento a entidades que ofrecen servicios para reintegrar a individuos y familias sin hogar, entre otras funciones. En Puerto Rico existen dos CoC, conocidos como Balance del Estado (*CoC Puerto Rico Balance of Commonwealth, CoC PR 502*) y Coalición de Coaliciones (*CoC South/Southeast Puerto Rico, CoC PR 503*).
- B. **Entidad** -- incluye a las organizaciones sin fines de lucro de base comunitaria y base de fe y a los municipios.
- C. **HMIS (Homeless Management Information System)** - Es un sistema local de tecnología de la información utilizado para recopilar datos sobre la provisión de vivienda y servicios a personas y familias sin hogar y personas en riesgo de falta de vivienda.
- D. **Secretaría Auxiliar de Planificación e Informática** -- Unidad de trabajo del Departamento de la Familia en donde se trabajan los asuntos relacionados a la administración de los fondos del Programa ESG.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 5 de 83

VI. ESTÁNDARES GENERALES

Los siguientes estándares se establecen como normas básicas o mínimas aplicables a todos los componentes auspiciados por ESG. Estos estándares deben ser aplicados por todas las entidades que reciben fondos de ESG.

A. POBLACIÓN ELEGIBLE

Los individuos y familias elegibles para recibir asistencia a través de los componentes de servicios del programa ESG deben ser personas sin hogar o en riesgo de perder su hogar, según definido por HUD. La siguiente tabla describe las características de cada categoría de persona sin hogar según establecidas por HUD:

Tabla 1. Criterios para definir persona sin hogar

Categoría 1: Literalmente sin hogar

Individuo o familia que carece de un lugar fijo, regular, y adecuado para pernoctar (pasar la noche), significando que:

- Tiene como residencia nocturna principal un lugar público o privado no apto para la habitación humana¹
- Vive en un albergue público o privado designado para proveer ubicación temporal (incluyendo albergue de emergencia, vivienda transitoria, hoteles y moteles pagados por organizaciones caritativas o por programas federales, estatales o locales)
- Está saliendo de una institución donde ha residido durante los pasados 90 días o menos, y que residió en un albergue de emergencia o lugar no apto para la habitación humana inmediatamente antes de entrar a la institución.

¹ En términos generales, el término no apto para la habitación humana es una condición que hace imposible la vida en un lugar particular, residencia o sus alrededores. Algunos ejemplos incluyen, pero no se limitan a: camos, parques, aceras, edificios abandonados, estaciones de tren o guaguas, aeropuertos, áreas de acampar, etc. Por otro lado, también podría incluir una residencia que no tiene la capacidad para la instalación de utilidades (por ejemplo, tuberías de agua rotas, tubería cañada, etc.).

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 6 de 83

Tabla 1 - Criterios para definir persona sin hogar

Categoría 2: En inminente riesgo de deambulancia

Individuo o familia que se encuentra en inminente riesgo de perder su residencia nocturna principal, y que:

- perderá la residencia dentro de los próximos 14 días a partir de la fecha de solicitud de asistencia como persona sin hogar,
- otra alternativa de residencia no ha sido identificada y
- carece de recursos o redes de apoyo necesarios para obtener otra vivienda permanente.

Categoría 3: Persona sin hogar bajo otros estatutos federales

Persona sola menor de 25 años de edad, o familias con jóvenes y niños, que de otra manera no cualifican como personas sin hogar bajo esta definición, pero:

- Es definida como persona sin hogar bajo otra reglamentación federal
- No ha tenido arrendamiento, interés propietario o acuerdo de ocupación en vivienda permanente durante los pasados 60 días anteriores a la solicitud de asistencia
- Ha experimentado inestabilidad persistente, medida por dos mudanzas o más durante los pasados 60 días
- Se espera que continúe en esta situación por un periodo de tiempo indeterminado debido a una necesidad especial o barrera

Categoría 4: Huyendo / Intentando huir de violencia

Cualquier individuo o familia que:

- Está huyendo o intenta huir de una situación de violencia doméstica, violencia de pareja, agresión sexual o acoso
- No tiene otra residencia
- Carece de recursos o redes de apoyo para obtener otra vivienda permanente.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar

Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 7 de 88

La Tabla 2 describe los criterios para definir persona en riesgo de perder su vivienda según

HUD:

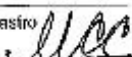
Tabla 2. Criterios para definir persona en riesgo de perder su hogar

Categoría 1: Individuos y familias

- a. Tiene ingreso anual por debajo del 30% de la mediana de ingreso familiar del área; y
- b. No tiene suficientes recursos o redes de apoyo inmediatamente disponibles para prevenir que tengan que moverse a un Albergue de Emergencia o cualquier otro lugar definido en la Categoría 1 de la definición de persona sin hogar; y
- c. Reúne una de las siguientes condiciones:
 - 1. Se ha movido por razones económicas en dos o más ocasiones durante los pasados 60 días anteriores a la solicitud de asistencia; o
 - 2. Está viviendo en la vivienda de otra persona debido a una situación económica; o
 - 3. Ha sido notificado de que su derecho a ocupar su vivienda actual o el lugar donde habita terminará dentro de los próximos 21 días a partir de la fecha de solicitud de asistencia; o
 - 4. Vive en un hotel o motel y cuyo costo no está siendo pagado por una organización caritativa o programa federal, estatal o municipal para personas de ingresos bajos; o
 - 5. Vive en un *Single Room Occupancy* (SRO) o apartamento eficiente, en el cual residen más de dos personas o viven en una unidad de vivienda más grande, en la cual viven más de una persona y media por habitación; o
 - 6. Está saliendo de una institución pública o sistema de cuidado; o
 - 7. Vive en una unidad de vivienda que tiene características asociadas con inestabilidad y en riesgo creciente de desamparo, como ha sido identificado en el Plan Consolidado aprobado.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: Mirna de Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 8 de 83

Tabla 2. Criterios para definir persona en riesgo de perder su hogar

Categoría 2: Jóvenes y Niños Solos

- a. Joven o niño que no cualifica como persona sin hogar bajo la definición de persona sin hogar, pero cualifica como persona sin hogar bajo otra reglamentación federal.

Categoría 3: Familias con Niños y Jóvenes

- a. Joven solo que no cualifica como persona sin hogar bajo la definición de persona sin hogar, pero cualifica como persona sin hogar bajo la sección 725(2) del McKinney-Vento Homeless Assistance Act², y cuyos padres o guardianes viven con él o ella.

Las entidades que reciben fondos de ESG deben asegurarse de que los individuos y familias que solicitan asistencia relacionada con vivienda cumplen con los criterios de elegibilidad y con la definición de persona sin hogar o en riesgo de perder su hogar. HUD requiere que la ubicación en alternativas de vivienda a través de ESG no esté condicionada a recibir servicios. Por lo tanto, individuos que han recibido órdenes del tribunal para ingresar a tratamiento bajo la Ley Núm. 408-2000 (Ley de Salud Mental) o la Ley Núm. 67-1993 (Ley de la Administración de Servicios de Salud Mental y Contra la Adicción) no son elegibles para recibir servicios financiados por ESG. Los fondos ESG deben ser utilizados para responder a situaciones de emergencia relacionadas exclusivamente con falta de vivienda y no como facilidades para tratamiento.

² Niños y jóvenes sin hogar significa: individuos que carecen de una residencia fija, regular y adecuada para pasar la noche; e incluye: (i) niños y jóvenes que comparten la vivienda de otras personas debido a la pérdida de vivienda, dificultades económicas o una razón similar; viven en moteles, hoteles, parques o áreas de acampar debido a la falta de una alternativa adecuada; viven en albergues de emergencia o tránsito; son abandonados en hospitales; o están esperando la ubicación en un hogar sustituto; (ii) niños y jóvenes que tienen como residencia nocturna principal un lugar público o privado no apto para la habitación humana; (iii) Niños y jóvenes que viven en calle, parques, espacios públicos, edificios abandonados, viviendas precarias, estaciones de autobús o tren o entornos similares; y (iv) niños migrantes que califican como personas sin hogar para los fines de este subtítulo, porque los niños viven en circunstancias descritas en las cláusulas (i) y (ii).

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Verificado por: Marfú de Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 9 de 83

B. ADMISIÓN Y EVALUACIÓN INICIAL

Conforme con la reglamentación de HUD, 24 CFR 576.401 (a), el proceso de admisión para recibir servicios subvencionados por ESG, como mínimo incluirá un *screening* inicial para determinar si el solicitante cumple o no con una de las definiciones categóricas de HUD de personas sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar. En caso afirmativo, el personal de la entidad realizará una evaluación del solicitante en persona para verificar su estatus como persona sin hogar, y determinar los componentes del servicio ESG para los que califican. Como estrategia para evaluar se utilizará la entrevista para verificar la elegibilidad y explorar las necesidades del solicitante, orientar sobre los procesos para la ubicación en un programa y los servicios que están disponibles. La ubicación de individuos y familias en un programa de vivienda estará centrada en la preferencia de la persona y sus necesidades.

Es importante aclarar que, siguiendo los requisitos establecidos en 24 CFR 576.400 (d-c), el proceso de admisión debe ser cónsono con el sistema coordinado de entrada (*Coordinated Entry System-CES*) adoptado por los CoCs). Una vez aprobado y adaptado el sistema coordinado de entrada, todas las entidades que reciben fondos de ESG deberán utilizarlo para hacer la entrada y evaluación inicial de sus participantes.

Los siguientes aspectos forman parte del proceso de admisión y evaluación inicial:

1. SISTEMA COORDINADO DE ENTRADA (COORDINATED ENTRY SYSTEM-CES)

El **sistema coordinado de entrada** es un proceso a ser diseñado por los CoC para facilitar el acceso de individuos y familias sin hogar a los servicios disponibles relacionados con vivienda. El objetivo principal de un sistema coordinado de entrada

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar *MCC*

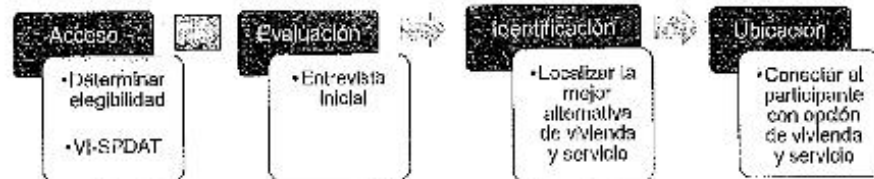
Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 10 de 33

es que la asistencia se distribuya lo más eficazmente posible y que sea de fácil acceso, sin importar dónde o cómo las personas se presenten para solicitar servicios. Un sistema de entrada coordinada efectivo es un componente crítico para apoyar los esfuerzos de cualquier comunidad para lograr la meta de prevenir y reducir la cantidad de personas sin hogar. Este sistema debe estar centrado en la persona, sus preferencias, y necesidades; debe proveer cementicios estandarizados; utilizar herramientas de evaluación uniforme y; asegurar la ubicación del participante en el tipo de servicio que mejor responda a lo que desea y a sus necesidades.

De acuerdo con los requisitos de HUD [24 CFR 578.7 (a)(8)], una vez cada sistema de cuidado continuo – *Balance del Estado (CoC Puerto Rico Balance of Commonwealth, en adelante CoC PR 502) y Coalición de Coaliciones (CoC South/Southeast Puerto Rico, en adelante CoC PR 503* – haya desarrollado y adoptado su sistema coordinado de entrada, todos los proveedores de servicios deberán participar y utilizar las herramientas diseñadas para llevar a cabo la entrada o admisión de participantes de servicios relacionados a vivienda que reciben fondos de los CoC y ESG [24 CFR 578.400 (d)].

De forma general, un sistema coordinado de entrada debe consistir de los siguientes pasos³:



³ Los pasos de un sistema coordinado de entrada puede variar según los acuerdos de los CoC. El *Vulnerability Index-Service Prioritization Decision Assistance Tool (VI-SPDAT)* es una herramienta de evaluación integral y universal. Este herramienta de cementicio ofrece la oportunidad de tomar una decisión informada y objetiva basada en el nivel de necesidad de cada individuo o familia y agilizar las determinaciones de elegibilidad y ubicación de los participantes.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de los Angeles Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procesamientos

Página 11 de 33

Una vez aprobados estos sistemas por los CoCs, cada entidad que recibe fondos ESG o que tienen requerimientos reglamentarios de otros fondos de HUD para vivienda y servicios de apoyo para personas sin hogar deberá suscribirse y participar activamente en los procesos establecidos por el sistema coordinado de entrada, como medida de cumplimiento y ejecución. La falta de participación activa de un subreceptante de fondos ESG del sistema coordinado de entrada podrá ser razón para retirar o no otorgarle los fondos correspondientes del Programa ESG.

2. PRIORIDADES

Las entidades subvencionadas por ESG se acogerán a las prioridades del CoC al que pertenecen para la ubicación de individuos o familias con la opción de vivienda y servicio más apropiado. Según el plan estratégico a nivel federal - Opening Doors: Federal Strategic Plan to Prevent and End Homelessness, enmendado en el 2015, la meta es priorizar las siguientes poblaciones:

- a. Veteranos
- b. Personas sin hogar crónicas
- c. Jóvenes
- d. Familias con hijos

3. DOCUMENTACIÓN

En acuerdo con la reglamentación 24 CFR 576.500 (b), cuando un individuo o familia solicita servicios relacionados con vivienda, las entidades deben documentar el estatus de vivienda del solicitante. Los documentos que evidencien la determinación de elegibilidad deben ser incluidos en el expediente de los participantes. El orden de prioridad para la validación del estatus como persona sin hogar es el siguiente:

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar

Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 12 de 83



La determinación debe hacerse preferiblemente mediante certificaciones por terceros. Estas deben estar por escrito y pueden provenir de diversas fuentes. Por ejemplo: manejador de caso de otra entidad, trabajador de alcance en la calle, orden de protección, propietario de la vivienda donde reside el participante certificando fecha de desalojo, familiar o amigo que certifique que no podrá continuar ofreciendo alojamiento al participante, personal del municipio (no adscrito al Programa ESG) u oficial del orden público.

Las observaciones y certificación por parte del manejador de casos o la autocertificación de los participantes para determinar elegibilidad pueden utilizarse como documentación cuando la verificación por terceros no está disponible. Para quienes salen de una institución, además de solicitar la certificación como persona sin hogar, también debe mostrar:

- a. Evidencia de alta/salida o referido oral o escrito⁴; o
- b. Documentación en expediente que demuestre el esfuerzo del entrevistador para obtener el documento de evidencia de alta/salida y certificación del participante como que salió de una institución.

La siguiente tabla describe otros estatus de vivienda elegible y la evidencia requerida según el estatus:

⁴ Es importante que el documento de salida de una institución certifique el tiempo que la persona estuvo en la institución y que era persona sin hogar previo o posterior a la institución.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar

Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procesamiento

Página 13 de 83

Tabla 3. Evidencia requerida

Estatus de vivienda: En inminente riesgo de deambulación

Tipo de evidencia:

- Sentencia de desahucio por Tribunal; **o**
- Evidencia de que tiene que abandonar el motel u hotel porque no tiene los recursos económicos para permanecer allí; **o**
- Declaración oral verificada y documentada; **y**
- Certificación de que no se ha identificado otra residencia; **y**
- Declaración personal u otra documentación de que el individuo carece de los recursos financieros y el apoyo necesario para obtener vivienda permanente.

Estatus de vivienda: Persona sin hogar bajo otros estatutos federales

Tipo de evidencia:

- Certificación de la organización sin fines de lucro, estado o gobierno municipal que el individuo o jefe de familia que solicita asistencia reúne los criterios de deambulación bajo otras reglamentaciones federales; **y**
- Certificación de que no ha tenido vivienda permanente en los pasados 60 días; **y**
- Certificación de otro individuo o jefe de familia, y otra forma de documentación disponible, de que se ha mudado en dos o más ocasiones en los pasados 60 días; **y**
- Documentación de necesidades especiales o dos barreras o más.

Estatus de vivienda: Huyendo o intentando huir de violencia

Tipo de evidencia:

- Declaración oral de la persona o jefe de la familia buscando asistencia y razón por la que están huyendo. Esta declaración puede ser documentada por una auto-certificación o por el manejador de caso; **y**
- Certificación de la persona que no se ha identificado otra vivienda; **y**
- Certificación personal u otra documentación que evidencia que no cuenta con los recursos financieros y las redes de apoyo para obtener otra vivienda permanente.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 14 de 83

Sin embargo, bajo ninguna circunstancia se negará acceso inmediato a un individuo o familia a un albergue o se negarán otros servicios de vivienda por falta de documentación que certifique la elegibilidad de un participante al momento de ser atendido. Tampoco se pedirá documentación adicional como: identificación, evidencia que certifique residencia legal, ingresos o empleo, plan médico, certificado de salud, certificado de antecedentes penales, y certificado de servicios de desintoxicación como requisito inicial para que el solicitante pueda acceder y recibir servicios relacionados con vivienda.

C. COORDINACIÓN DE SERVICIOS

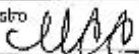
Los programas de asistencia dirigidos a personas sin hogar deben funcionar como redes de apoyo, cuyas responsabilidades incluyen la promoción del acceso y la utilización efectiva de los servicios por las personas sin hogar. Las entidades deben coordinar e integrar, en la medida de lo posible, sus recursos financiados por ESG con otros programas que sirven a personas sin hogar o en situación de riesgo de perder su hogar dentro de su área de servicio.

Los estándares mínimos para la conexión y coordinación con otros recursos consisten en ayudar a cada participante a obtener, en el caso que aplique, servicios de apoyo adecuados incluyendo:

- Vivienda permanente
- Tratamiento médico
- Servicios de salud mental
- Consejería

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 15 de 33

- Supervisión
- Otros servicios necesarios para una vida independiente.

Esto dependerá de la elegibilidad del participante y los componentes de servicio ESG para los cuales la entidad recibe fondos.

Otros tipos de asistencia gubernamental y/o privada disponibles con los que se debe conectar a los participantes para promover la estabilidad en vivienda incluyen:

- *Medicaid*
- Seguro médico del estado
- Programa de Asistencia Nutricional Suplementaria
- *Women, Infants and Children (WIC)*
- *Head Start*
- Programa de Seguro de Desempleo Federal-Estatal
- Seguro de Incapacidad del Seguro Social (SSDI)
- Programa de Alimentos para el Cuidado de Niños y Adultos
- Programas dirigidos a Veteranos
- Otras asistencias disponibles

De igual manera, las actividades financiadas por fondos ESG (principalmente Albergues de Emergencia) se deben coordinar o integrar con los servicios y actividades que ofrecen los gobiernos municipales. Además, se debe establecer coordinación con las agencias y sectores agrupados bajo el Concilio Multisectorial en Apoyo a la Población sin Hogar, según establecido mediante la Ley Núm. 130-2007, Ley para crear el Concilio Multisectorial en Apoyo a la Población sin Hogar. Las agencias y sectores representados son:

- Departamento de la Familia
- Departamento del Trabajo y Recursos Humanos
- Departamento de Educación
- Departamento de Corrección y Rehabilitación

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Cádiz Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 16 de 83

- Departamento de Salud
- Administración de Servicios de Salud Mental y Contra la Adicción (ASSMCA)
- Policía de Puerto Rico
- Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales (OCAM)
- Coalición de Servicios a las Personas sin Hogar
- Empresas privadas representadas

D. POLÍTICAS PARA ELIMINAR BARRERAS

Las entidades deberán cumplir con requisitos de no discriminación, igualdad de acceso y alcance afirmativo, además de estándares para eliminar barreras en la entrada y provisión de servicios dirigidos a personas sin hogar. Los estándares mínimos incluyen:

1. NO DISCRIMINACIÓN 24 CFR 6.4

Las entidades deben asegurarse de que el uso de las instalaciones, la asistencia y los servicios están disponibles para todos, basados en la no discriminación. Ninguna persona será excluida de participar, se le negarán beneficios o estará sujeto a discriminación bajo cualquier programa o actividad financiada, en su totalidad o en parte, por fondos del gobierno federal por motivos de raza, color, religión, género, orientación sexual, edad, origen nacional, estatus migratorio, ascendencia, estado civil, discapacidad física o mental, porque la persona recibe asistencia pública estatal o federal o porque el individuo o familia es de un municipio diferente al que busca la asistencia.

2. IGUALDAD DE ACCESO (*Equal Access Interim Rule*)

La determinación de elegibilidad se realizará de acuerdo con los requisitos de elegibilidad provistos para cada programa por HUD. Las opciones de vivienda se pondrán a disposición sin importar la orientación sexual real o percibida, identidad de

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: *Mirra do Carmo Castro*
Secretaría Auxiliar

Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 17 de 18

género o estado civil. La ubicación de los participantes se determinará de acuerdo con la identidad de género con que se autoidentifique cada solicitante u ocupante, sin importar el sexo asignado al nacer u otros factores. Ningún dueño o administrador de una propiedad financiada con asistencia de HUD o entidad que reciba fondos de HUD puede indagar sobre la orientación o identidad de género de un solicitante o participante con el propósito de determinar la elegibilidad para recibir el servicio de vivienda. Ninguna agencia será eximida de esta reglamentación de HUD; no hay excepción para organizaciones de base de fe que reciben fondos de ESG.

Un albergue podrá preguntar por la orientación sexual o identidad de género de un participante solo cuando se refiere directamente a las áreas para dormir y/o baños compartidos, o para determinar el número de habitaciones que una familia pudiera utilizar.

Un albergue que recibe fondos ESG para las operaciones y/o servicios esenciales, y que sirve a las familias, no puede discriminar a base de su estado civil o preferencia sexual. Los albergues deben servir a los participantes elegibles, independientemente de si 1) los padres están casados, o 2) los padres son una pareja lesbiana, gay, o bisexual. No se acepta ninguna excepción.

3. ACCESO AFIRMATIVO 24 CFR 576.407 (b)

- Los subrecipientes de fondos ESG deben dar a conocer y promover que el uso de las instalaciones, la asistencia y los servicios están disponibles para todas las personas de forma no discriminatoria. Las entidades deben tomar medidas apropiadas para asegurar una comunicación efectiva con las personas y promover información en la

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmen Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 18 de 43

comunidad sobre la ubicación de servicios, tipos de asistencia, accesibilidad para personas con discapacidad.

4. SERVICIO CENTRADO EN LA PERSONA

Servicio centrado en la persona se define como aquel servicio en el que el participante toma un rol activo en la identificación y priorización de sus necesidades de apoyo y servicios, y en el proceso de toma de decisiones en cuanto a los mismos. El manejador de caso o personal de la entidad que brinda el servicio directo debe servir como facilitador o guía del proceso. Sin embargo, como estándar mínimo se requiere que el participante sea quien determine en última instancia el tipo de servicio o apoyo que necesita. Brindar servicios desde un acercamiento centrado en la persona, promueve que el participante se apodere de su proceso de manera más proactiva.

5. REDUCCIÓN DE BARRERAS

Los individuos y familias que solicitan servicios relacionados con vivienda no serán excluidos de la asistencia debido a barreras percibidas, incluyendo, pero no limitado a, la falta de identificación personal, tarjeta de seguro social, empleo o ingreso, el consumo de drogas o alcohol, tener antecedentes penales o falta de plan médico, evidencia que certifique residencia legal, ingresos o empleo, falta de plan médico, certificado de salud. Los programas de vivienda reducirán sus barreras de evaluación en colaboración con el proceso coordinado de entrada una vez este sea establecido por los CoC. Se podrán considerar excepciones en caso de enfermedades contagiosas por aire (Ejemplo: tuberculosis) que puedan afectar la salud de los otros participantes que reciben servicio en la entidad.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Corno Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 19 de 83

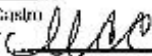
6. ENFOQUE HACIA VIVIENDA PRIMERO

Vivienda Primero es un modelo que ofrece a los individuos y familias sin vivienda acceso inmediato a vivienda permanente asequible sin requisitos clínicos, tales como: completar un tratamiento o evidenciar sobriedad, y con requerimientos mínimos para el ingreso. Vivienda Primero obtiene altos niveles de retención de vivienda, bajos retornos de personas a estar sin hogar, y reducciones significativas en el uso de servicios de crisis y en instituciones. Los estándares mínimos de Vivienda Primero incluyen los siguientes principios:

- a. La falta de vivienda es ante todo una crisis de vivienda y se puede abordar a través de la provisión de viviendas seguras y asequibles.
- b. Todas las personas sin hogar, independientemente de su historial de vivienda y la duración de la falta de vivienda, pueden lograr la estabilidad en vivienda permanente. Algunos pueden necesitar apoyo por un breve periodo de tiempo, mientras que otros pueden necesitar apoyo más intenso y a largo plazo.
- c. Todo el mundo está "listo para tener vivienda". La sobriedad, el cumplimiento con determinado tratamiento o incluso la ausencia de historial criminal no son necesarios para tener éxito en la vivienda. Más bien, los programas de vivienda y los proveedores de vivienda deben estar "listos para atender a los participantes".
- d. Muchas personas experimentan una mejora en su calidad de vida, en las áreas de salud, salud mental, uso de sustancias y empleo, como resultado de tener una vivienda.
- e. Las personas sin hogar tienen derecho a la autodeterminación y deben ser tratadas con dignidad y respeto.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María del Carmen Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 20 de 83

- f. La combinación exacta entre vivienda y servicios depende de las necesidades y preferencias de las personas.

E. ACTIVIDADES RELIGIOSAS 24 CFR 576.400

Los estándares mínimos relacionados con actividades basadas en la fe son:

1. Los proveedores que reciben fondos ESG no deben llevar a cabo actividades intrínsecamente religiosas como parte de los programas o servicios financiados por ESG. Tales actividades deben ser ofrecidas por separado de los programas y servicios financiados por ESG.
2. Una organización de base de fe que recibe fondos ESG puede conservar su independencia y puede continuar con su misión, siempre y cuando los fondos ESG no se utilicen para apoyar las actividades religiosas.
3. Una organización que recibe fondos ESG no discriminará en contra de un participante o potencial participante por su religión o sus creencias religiosas.
4. La participación de individuos o familias en actividades religiosas tiene que ser voluntaria. Estas actividades no pueden ser parte del plan de servicio de un participante como modalidad de tratamiento formal.
5. Los fondos ESG no se utilizarán para la rehabilitación de estructuras utilizadas específicamente para actividades religiosas, pero pueden ser usados para la rehabilitación de las estructuras que se utilizan para las actividades elegibles de ESG.
6. El uso de fondos de ESG para el pago de retiros espirituales, pago de meriendas para servicios religiosos, pago de recursos para llevar a cabo actos religiosos o proveer transportación para actividades religiosas está prohibido.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de los Ríos Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 21 de 83

De constatar – mediante monitoria, visita ocular a la entidad y/o evidencia en documentos escritos – que la entidad está utilizando fondos de ESG para auspiciar actividades religiosas, podrá ser razón para retirar o no otorgarle los fondos correspondientes a ESG.

F. PLAN DE SERVICIO INDIVIDUALIZADO

Las entidades deben asegurar que a cada participante que recibe asistencia a través de fondos ESG se le diseñe un plan de servicios individualizado. Este plan debe estar enfocado en la ubicación y estabilidad en vivienda permanente. Los manejadores de casos deben elaborar los planes junto al participante. El plan debe girar en torno a las metas del participante, pero enfocado hacia lograr vivienda permanente.


Los planes de servicio individualizado deben ser revisados al menos cada tres meses, excepto en el componente de *rapid re-housing* que será mensual. Sin embargo, el mismo podrá ser revisado antes, de acuerdo a la necesidad del participante.

G. MANEJO DE EXPEDIENTES

La creación y mantenimiento de expedientes es un aspecto importante en la administración de los proyectos de ESG. Se deben establecer y mantener expedientes con la documentación necesaria para determinar si se cumplen los requisitos de ESG. Por otro lado, la evaluación de desempeño del proyecto depende de la información sobre los servicios y actividades reportadas, y entradas al HMIS. Los estándares mínimos relacionados con los expedientes son:

1. Asegurar la entrada de datos de los participantes al HMIS en un periodo máximo de 48 horas calendario. Las entidades deben asegurarse de tener personal disponible para entrar los datos.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmen Castro
Secretaría Auxiliar 

Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 22 de 83


2. Las entidades deberán mantener los expedientes en un lugar seguro y con acceso limitado para el personal autorizado.
3. Los expedientes deben mantenerse por un periodo mínimo de 6 años a partir del último servicio.
4. Las entidades no podrán divulgar datos de un expediente a entes u agencias fuera del proyecto sin la autorización por escrito del participante; a menos que así lo permita la ley. Los participantes deberán dar su consentimiento informado para usar o compartir los datos si se utilizan para una investigación, educar e interpretación del público.
5. Verificar o certificar de forma impresa y/o electrónica que el individuo o familia es elegible para participar de los servicios y/o ayuda financiera, según las categorías establecidas.
6. Si luego de hacerle la evaluación se determina que el individuo o la familia es inelegible, se debe colocar el expediente en un archivo asignado para mantener los expedientes de participantes que son evaluados y clasificados como no elegibles. Dicho expediente se mantendrá por 6 años. Los requisitos de manejo de expediente y documentación de ESG estipulan que, para cada individuo y familia no elegible para recibir asistencia de ESG, el expediente debe incluir documentación del motivo de dicha determinación (Véase 24 CFR 578.500 (d)).

Como mínimo, los expedientes de los participantes deben contener lo siguiente, según aplique al tipo de programa de asistencia:

1. Certificación o verificación de que el individuo o familia es persona sin hogar o está en riesgo de perder la vivienda
2. Formulario firmado para autorizar la divulgación de información

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María del Carmen Casajo
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 23 de 83

3. Formularios correspondientes a la admisión y la evaluación de necesidades del Individuo o familia
4. Evidencia de que el solicitante no tiene opciones de vivienda y carece de recursos suficientes para retener la vivienda
5. Plan individualizado de servicios
6. Evidencia de que los servicios de manejo de casos fueron provistos por lo menos mensualmente.
 - a. Se deben registrar todos los acercamientos realizados con cada participante y entrar la información a HMIS.
7. Cantidad y tipo de servicios esenciales provistos
8. Evidencia de referidos para obtener servicios y recursos básicos
9. Re-avalúo de elegibilidad
10. Notificación por escrito de que los servicios fueron terminados de acuerdo con 24 CFR 576.402 y/o 24 CFR 578.91.

Para los participantes bajo el componente **Alcance en la Calle**:

1. Se requiere que todas las entidades bajo ESG que reciben fondos para ofrecer Alcance en la Calle abran un expediente a cada participante en HMIS desde el primer contacto.
2. Luego, cuando haya un compromiso de parte del participante para recibir servicios, se documentarán todos los servicios ofrecidos.
3. Si a los 90 días de haber abierto el expediente, el individuo o familia no aparece, se podrá cerrar el expediente y dar salida en el HMIS.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 24 de 83

Para los participantes bajo **Albergue de Emergencia**:

1. Para los albergues donde los participantes pasan la noche y tienen que salir por la mañana, la documentación se debe obtener cada noche.
2. Para los albergues diurnos se debe documentar la entrada y salida de los participantes cada día.
3. Si los participantes del programa pueden permanecer más de una noche, entonces la documentación debe ser obtenida en la primera noche que pasa en el albergue.
4. Evaluación visual relacionada con la pintura a base de plomo.
5. Luego de la entrevista inicial, los participantes del programa se volverán a evaluar según el caso vaya progresando o por lo menos cada treinta (30) días.

Para los participantes bajo **Prevención y Rapid Re-Housing**:

1. Verificación / certificación de que el participante del programa cumple con los requisitos de Ingresos
2. Verificación de estándares de revisión ambiental (solo aplica para *Rapid Re-housing*)
3. Evaluación visual relacionada con la pintura a base de plomo
4. Documentación relacionada con el cumplimiento de la renta con el mercado justo y la razonabilidad de alquiler
5. Acuerdo de asistencia de alquiler firmado entre la entidad sub-recipiente y propietario
6. Contrato de arrendamiento firmado entre participante y propietario
7. Verificación de atrasos relacionados con renta de alquiler pendientes
8. Documentación de los pagos realizados a nombre del participante

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Cosío
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 26 de 83

9. Las notas de manejo de casos deben evidenciar las gestiones realizadas dirigidas a la auto-suficiencia del participante y ubicación en vivienda permanente. El manejo de casos en *Rapid Re-Housing* se realizará mínimo una vez al mes.

10. El expediente debe incluir notas que verifican que se hizo el re-avalúo de elegibilidad por lo menos cada 3 meses para *Prevenición*, o al menos 1 vez al año para *Rapid Re-Housing*.

H. REVISIÓN AMBIENTAL

A fin con la reglamentación 24 CFR 58, las entidades deben presentar su certificado de revisión ambiental para poder operar. Esta certificación también será requerida antes de rehabilitar, convertir o renovar un albergue o posible albergue y antes de proveer asistencia para alquiler. Las revisiones ambientales son aceptables por un periodo de cinco años. Los costos para llevar a cabo la revisión ambiental pueden ser financiados con fondos administrativos.

I. MEDIDAS DE DESEMPEÑO ESTABLECIDAS POR HUD

La Ley HEARTH (2009) en el artículo 427 describe los criterios establecidos por HUD para evaluar los sistemas que proveen asistencia relacionada con vivienda para personas sin hogar. El propósito de establecer estos criterios es fomentar el uso eficiente de los servicios dispuestos para las personas sin hogar, mejorando así la coordinación e integración de las ayudas disponibles, y fomentando la medición de progreso y éxito de las organizaciones subvencionadas. El buen desempeño de las entidades subvencionados por fondos ESG estará sujeto al cumplimiento de las medidas establecidas por HUD para

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 26 de 85

cada componente de servicio. Los estándares relacionados con las medidas de desempeño por componente se detallan más adelante en este documento⁵.

J. POLÍTICA DE TERMINACIÓN DE ASISTENCIA

Se podrá terminar la asistencia a un participante de ESG si este viola los requisitos del Programa⁶ o si deja de cumplir con los requisitos de elegibilidad (ej: cambios en el ingreso). Sin embargo, la terminación de asistencia debe ocurrir solamente en los casos más severos y después que otras medidas remediativas hayan sido consideradas. La terminación de asistencia debe llevarse a cabo mediante un proceso formal que reconozca los derechos del participante siguiendo el debido proceso de ley (24 CFR 576.402).

Las entidades deben hacer una distinción entre la terminación de asistencia para la vivienda y la terminación de otros servicios complementarios (ej: manejo de casos, mediación, asesoría legal). En los casos en que el individuo o la familia reciban otros servicios complementarios a la asistencia para la vivienda, la terminación de asistencia para la vivienda no necesariamente implica la terminación de los demás servicios complementarios. Esto, siempre y cuando el individuo o la familia continúen siendo elegibles para recibir dichos servicios complementarios y que los mismos estén vinculados con la estabilización u obtención de una nueva vivienda.

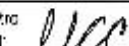
La terminación de asistencia no necesariamente impide que una entidad pueda volver a ofrecer en un futuro los mismos servicios complementarios y/o asistencia para la vivienda

⁵ El Departamento de la Familia, en acuerdo con los CoC's, se reserva el derecho de revisar y/o modificar las medidas de desempeño anualmente.

⁶ Refusarse a recibir tratamiento de salud mental, uso de sustancias y/o rechazar participar de actividades religiosas, no deben ser razones para la terminación de asistencia.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmen Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 27 de 113

dicho participante. La entidad podrá volver a ofrecer los servicios al participante siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Las causas que provocaron la terminación de asistencia sean resueltas
2. El participante cumpla con los criterios de elegibilidad
3. No haya excedido el tiempo máximo de duración del servicio
4. En el caso de Prevención o *Rapid Re-Housing* que hayan pasado 3 años

Una vez esté operando el sistema coordinado de entrada (*Coordinated Entry System*), en los casos de terminación de asistencia que lo ameriten, el participante deberá ser referido a dicho sistema para una reevaluación y ubicación en algún otro servicio o programa que sea parte del CoC. Así mismo, las entidades deben tomar las medidas necesarias para coordinar con distintas agencias de gobierno según los casos de terminación de lo requieran (es altamente recomendable que las entidades desarrollen sus políticas para manejar la terminación de asistencia sin violentar la reglamentación de HUD).

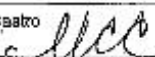
PROCESO PARA LA TERMINACIÓN DE ASISTENCIA

La entidad deberá orientar de manera efectiva al participante sobre el proceso de terminación de asistencia y de revisión formal. Para que un proceso de terminación de asistencia sea considerado formal debe consistir mínimamente de lo siguiente:

1. Notificación escrita al participante que exprese claramente las razones de la terminación de asistencia.
2. Un procedimiento formal de revisión de la decisión en el cual el participante pueda expresar verbalmente o por escrito cualquier objeción. Este proceso de revisión debe llevarlo a cabo una persona que no sea la misma que tomó la determinación o un subordinado de esta.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 28 de 83

3. Emitir una notificación escrita al participante con la decisión final.

NOTIFICACIÓN ESCRITA DE TERMINACIÓN DE ASISTENCIA

La notificación escrita de terminación de asistencia deberá incluir mínimamente lo siguiente:

1. La acción o decisión de la entidad
2. Las razones por las cuales se termina la asistencia
3. La fecha en que dicha acción o decisión es efectiva
4. El derecho de la familia o individuo a una explicación sobre la base de la decisión de la entidad
5. Los procedimientos para pedir una vista si la familia o el individuo disputa la acción o decisión
6. El tiempo límite para pedir la vista
7. A quién se dirigirá la petición para la vista
8. Una copia de los procedimientos de vista de la entidad

PROCEDIMIENTO REVISIÓN FORMAL

La revisión formal no puede ser realizada por la persona que tomó o aprobó la decisión bajo revisión, ni por un subordinado de dicha persona. Una petición para una revisión formal deberá ser recibida por escrito al cierre de las horas de oficina, no más tarde de diez (10) días calendario desde la fecha de la notificación emitida por la entidad. La revisión formal será programada dentro de diez (10) días calendario de la fecha de recibo de la petición. La entidad deberá notificar por escrito al participante lo siguiente:

1. La fecha y la hora de la vista
2. El lugar donde se celebrará dicha vista

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar

Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 29 de 83

3. El derecho de la familia o individuo de traer evidencia, testigos, abogados u otra clase de representación legal costeado con su dinero
4. El derecho a revisar cualquier documento o evidencia en posesión de la entidad, sobre la cual se ha basado la acción propuesta y pagado por la familia, obtener copias de todos los documentos antes de la vista

El participante podrá objetar verbalmente o por escrito la decisión. Se enviará una notificación de los hallazgos de la revisión por escrito al solicitante dentro de treinta (30) días calendario después de la revisión. Esta incluirá:

1. La decisión del oficial de la entidad
2. Una explicación de las razones para la decisión
3. El derecho del participante a iniciar un proceso judicial una vez concluya la revisión formal, si esto entiende que se han violado sus derechos.

K. SISTEMA DE QUERELLAS

Toda entidad financiada por fondos ESG deberá tener un procedimiento para manejar reclamaciones hechas por los participantes. La política para el manejo de reclamaciones debe garantizar un proceso justo y eficiente para presentar, atender y resolver las mismas. Para fines de los proyectos subvencionados con fondos ESG, cada entidad deberá registrarse por la política de reclamaciones del CoC (Sistema de Cuidado Continuo) al que pertenece. Por lo tanto, todo el personal de ESG debe estar al tanto de la política de reclamación del CoC al que pertenece su entidad.

Los estándares mínimos para atender reclamaciones deben contener:



MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María del Carmen Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 30 de 83

Además, los siguientes aspectos deben ser considerados a la hora de manejar un proceso de reclamación:

1. Las denuncias verbales de primera o segunda mano pueden ser consideradas una reclamación.
2. Una notificación escrita por la persona y/o denuncia documentada para manejar un reclamo o queja es considerada como una reclamación.
3. La entidad debe asegurarse de que el reclamante conozca a cabalidad el proceso para someter la reclamación, y el proceso para objetarla si no estuviera satisfecho con la resolución de la misma.
4. Si la resolución proporcionada por la organización no fue satisfactoria para el reclamante, este puede presentar su reclamo por escrito al Departamento de la Familia, al CoC al que pertenece la entidad y/o al Concilio Multisectorial en Apoyo a la Población sin Hogar.
5. Si el reclamante no quiere que su nombre figure en cualquier documento, se protegerá su identidad.
6. Si el reclamante no está dispuesto a documentar la reclamación por escrito, algún representante del Departamento de la Familia, del CoC o del Concilio Multisectorial en Apoyo a la Población sin Hogar puede documentar lo sucedido.

Cada situación debe ser tratada con seriedad y sensibilidad, y se documentará en el expediente con fecha, hora, nombre del programa y la naturaleza del reclamo; así como cualquier acción tomada hacia la resolución. Todas las quejas o reclamaciones que incluyan adultos o niños vulnerables deben ser entregadas inmediatamente a las autoridades correspondientes.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 31 de 83

L. CONFLICTO DE INTERESES

Según establecido por HUD (24 CFR 576.404) y el documento "Organizaciones Sin Fines de Lucro: Uso de la Propiedad y los Fondos Públicos" publicado por la Oficina del Contralor de Puerto Rico, los estándares mínimos relacionados a conflicto de intereses incluyen:

1. CONFLICTO DE INTERESES ORGANIZACIONALES

- a. Adoptar normas de conducta ética que apliquen a todo el personal, incluyendo al cuerpo directivo. Estas deben contener disposiciones que abarcan, entre otras, situaciones:
 - 1) Conflicto de interés, en apariencia o real
 - 2) Nepotismo⁷
 - 3) Favoritismo, aparente o real
- b. Se prohíbe a los empleados de la entidad participar en procesos, donde la persona o la familia de la persona, socio o cualquier organización que tenga interés financiero directo, pueda obtener beneficio de cualquier transacción financiada con fondos de este Programa.
- c. Además, se prohíbe la aceptación de remuneración, favores o cualquier pago de un contratista, consultor u otra entidad cuyos servicios sean prestados a la organización o municipio. El código debe contener disposiciones para evitar el nepotismo que aplique tanto al personal como a la junta de directores.
- d. La entidad no puede estar a nombre del director ejecutivo de la entidad o algún miembro específico de la junta de directores de la entidad.

⁷ Se refiere a nepotismo como: usar el poder o la influencia para conceder el favoritismo a los parientes sin importar el mérito.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 32 de 82

- c. Una persona no puede ocupar las posiciones de director ejecutivo y presidente de la junta de directores en una entidad.

2. CONFLICTO DE INTERESES INDIVIDUALES

- a. Se prohíbe a cualquier persona, en una posición de toma de decisión o que haya ocupado un puesto en la entidad, que se beneficie u obtenga provecho personal de actividades financiadas con fondos ESG. Esta exclusión debe continuar por un año adicional una vez la persona ha dejado de trabajar en la entidad. Esto aplica a cualquier persona que sea empleado, agente, miembro de la junta de directores, consultor, funcionario o funcionario electo o designado de los municipios o entidad.

HUD puede otorgar una excepción caso a caso cuando determine que servirá para adelantar el propósito del Programa ESG y que promoverá el uso eficiente de los fondos. Al solicitar una dispensa la entidad debe proveer lo siguiente:

1. Un relevo de la naturaleza del conflicto acompañado por la evidencia mostrando que se ha revelado el conflicto públicamente y una descripción de cómo se llevó a cabo el proceso.
2. Una opinión del abogado de la entidad donde establezca que el interés para el cual solicita la excepción no viola la ley local ni estatal.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carrizo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 33 de 83

VII. ESTÁNDARES POR COMPONENTE

A. ALCANCE EN LA CALLE

Los servicios de **Alcance en la Calle** están diseñados para satisfacer las necesidades inmediatas de las personas sin hogar en lugares inhóspitos, conectándolos con albergues de emergencia, vivienda y/o servicios críticos como servicios de salud. El servicio de **Alcance en la Calle** debe estar centrado en localizar, identificar y establecer relaciones con las personas sin hogar que se encuentran en la calle con el objetivo de apoyarlas en la obtención de una vivienda permanente y sostenible. Todo servicio de **Alcance en la Calle** estará acompañado de un manejo de casos.

1. Participantes Elegibles

Los servicios de **Alcance en la Calle** deben estar dirigidos a individuos o familias cuya situación de vivienda sea consona con las siguientes categorías:

- a. **Categorías 1.a:** Individuos o familias que pasan la noche en un lugar público o privado, el cual no está diseñado para ser habitado por seres humanos. Esto incluye, pero sin limitarse, automóviles, parques, edificios abandonados, estaciones de tren o de autobuses, aeropuertos o áreas de acampar.
- b. **Categorías 4:** Cualquier individuo o familia que está huyendo o intenta huir de violencia doméstica; no tiene otra residencia; y carece de recursos o redes de apoyo para obtener otra vivienda permanente.

2. Servicio en la Calle

Toda actividad y servicio de **Alcance en la Calle** deberá ser proporcionado directamente en la calle o en otros lugares no aptos para ser habitados por humanos. Por lo tanto, no se pagará por actividades de alcance que se lleven a cabo en

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmen Castro
Secretaría Auxiliar

Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 34 de 83

tacilidades, oficinas u organizaciones. Toda entidad que reciba fondos para ofrecer los servicios de alcance deberá ofrecer los mismos al menos tres (3) veces en semana. El itinerario de servicios será provisto en la solicitud de la propuesta. El Plan Individualizado de Servicios para los participantes debe estar enfocado en proveer alguna intervención apropiada relacionada con la obtención de vivienda.

3. Personal de Alcance

Las entidades deben asegurar que el personal destacado para ofrecer servicios de **Alcance en la Calle** esté debidamente adiestrado. El personal de alcance debe ser competente para identificar las necesidades y tener las destrezas para conectarse y vincularse de manera efectiva y empática con los individuos, según cada caso. Deberán estar enfocados y comprometidos en proveer asistencia inmediata, intervención y conexiones con programas de servicio para personas sin hogar y/o servicios sociales y de salud necesarios. El horario del personal de alcance debe ser flexible para que le permita responder a las necesidades de los participantes y atender los conflictos que se produzcan.

4. Duración del Servicio

Las entidades que reciben fondos para actividades de **Alcance en la Calle** deben proveer servicios de alcance a las personas y familias sin hogar durante el periodo que se le proporcionan los fondos ESG.

5. MEDIDAS DE DESEMPEÑO

Cónsono con HUD, los estándares mínimos relacionados a las medidas de desempeño como parte del componente de **Alcance en la Calle** son como se detallan en la Tabla

4.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: *Marta de Carmo Castro*
Secretaría Auxiliar

Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 35 de 83

Tabla 4. Medidas de Desempeño – Alcance en la Calle

- Número de personas que recibieron los servicios
- Número de personas que salieron del programa
- Porcentaje de personas que se comprometieron a recibir los servicios
- Porcentaje de personas que tuvieron un Plan Individualizado de Servicios
- Porcentaje de personas que cumplieron con su Plan Individualizado de Servicios
- Porcentaje de personas que aumentaron sus ingresos de cualquier fuente
- Porcentaje de personas ubicadas en albergue de emergencia
- Porcentaje de personas ubicadas en albergue transitorio
- Porcentaje de personas ubicadas en vivienda permanente

6. Actividades Elegibles

La Tabla 5 muestra las actividades elegibles para los servicios de **Alcance en la Calle**.

Tabla 5. Actividades Elegibles para Alcance en la Calle

Servicios Esenciales

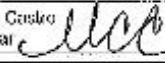
Los costos elegibles y estándares mínimos para proveer servicios de **Alcance en la Calle** son:

→ **Servicios de "Engagement"** – Estos servicios consisten en actividades para localizar, identificar, establecer relaciones con personas sin hogar con el propósito de proveer servicios de apoyo inmediato, intervención y referido a programas de ayuda para personas sin hogar, servicios sociales fundamentales y vivienda. Se considera que hay *engagement* cuando un individuo o familia se compromete a recibir los servicios que ofrece el programa. Las actividades elegibles como parte del *engagement* consisten de:

- Comienzo de elegibilidad y evaluación de necesidades
- Servicios de intervención en crisis
- Atender necesidades de salud física crítica

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 36 de 83

- Proveer alimentación
- Ropa, sábanas, artículos de aseo personal
- Referidos

⇒ **Manejo de Casos** – Las actividades de manejo de casos deben consistir en evaluar las necesidades de vivienda y de servicios, organizar, coordinar y supervisar la prestación de servicios individualizados para satisfacer las necesidades del participante. Los servicios elegibles y actividades son las siguientes:

- Evaluación integrada según lo establezca el CoC
- Evaluación inicial, incluyendo la verificación y documentación de elegibilidad
- Consejería
- Coordinación de los servicios para obtener beneficios tanto federales como estatales
- Monitorear y evaluar el progreso de los participantes
- Desarrollar un plan individualizado de vivienda y servicios, dirigido hacia la obtención de una vivienda permanente y estable.

⇒ **Servicios de Salud de Emergencia** – Las actividades relacionadas con salud de emergencia son elegibles en la medida en que otros servicios y tratamientos adecuados no estén disponibles o sean inaccesibles en la comunidad. Esto incluye el tratamiento de salud ambulatorio provisto por profesionales de la salud que puedan trabajar en ambientes comunitarios, tales como: calles, parques, campamentos, etc. Entre los costos elegibles se considerarán:

- Evaluar la condición de salud y desarrollar un plan de tratamiento
- Ayudar al participante a entender sus necesidades de salud
- Proveer tratamiento médico de emergencia y servicios de seguimiento
- Proveer medicamentos

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María del Carmen Castro
Secretaría Auxiliar

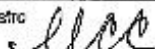
Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 37 de 83

- ⇒ **Servicios de Emergencia de Salud Mental** – Los servicios de salud mental son actividades elegibles en la medida en que otros servicios y tratamientos adecuados no estén disponibles o sean inaccesibles en la comunidad. El tratamiento debe ser ofrecido por un profesional con licencia para tratar condiciones de salud mental y que pueda ofrecer los servicios en ambientes comunitarios, tales como: calles, parques, etc. Los servicios de salud mental consisten en intervenciones de índole terapéutica, problemas personales, familiares o laborales, con el fin de solucionar el problema o mejorar las circunstancias tanto personales como familiares. Los tratamientos elegibles son:
- Intervenciones en crisis
 - Prescripción de medicamentos psicotrópicos
 - Orientaciones sobre el uso y manejo de medicamentos
 - Combinaciones de enfoques terapéuticos para enfrentar múltiples problemas
- ⇒ **Transportación** – Los gastos de viaje elegibles son los incurridos por el personal de servicio de alcance (trabajadores sociales, médicos, profesionales de la salud u otros proveedores de servicio) para prestar el servicio directo contemplado en la reglamentación. Estos incluyen:
- Gastos para transportar a los participantes a lugares de servicios, tratamiento, albergue, vivienda u otra facilidad de servicio
 - El costo de transportación pública de los participantes
 - El pago de millaje al personal de servicios mientras utilice su vehículo privado para prestar el servicio directo contemplado en la reglamentación
 - La compra o alquiler de vehículos para transportar al personal de servicio o participantes elegibles
 - El costo de gasolina, seguros, impuestos y mantenimiento del vehículo
- ⇒ **Servicios para poblaciones especiales** 24 CFR 876.101 (a)(8) – Los fondos de Alcance en la Calle pueden ser utilizados para servir a poblaciones con necesidades especiales de acuerdo con la definición de la reglamentación de HUD (jóvenes, víctimas de violencia doméstica, personas con VIH/SIDA, víctimas de violación, acoso, etc.).

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: Miria de Carrón Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 38 de 83

D. ALBERGUE DE EMERGENCIA

Por **Albergue de Emergencia** se entiende cualquier instalación utilizada principalmente para proveer servicios de albergue temporero para personas sin hogar o poblaciones específicas sin hogar. Las camas financiadas por ESG no podrán ser reportadas bajo ningún otro fondo federal. Bajo **Albergue de Emergencia** no se puede requerir que los ocupantes firmen un contrato o acuerdos de ocupación para recibir servicios. Tampoco se cobrará cargo económico alguno a individuos o familias que participen de los servicios de **Albergue de Emergencia**.

1. Participantes Elegibles


Los servicios de **Albergue de Emergencia** deben estar dirigidos a individuos o familias que su situación de vivienda sea cónsona con las siguientes categorías:

- **Categoría 1:** literalmente sin hogar
- **Categoría 2:** en riesgo inminente de perder su hogar
- **Categoría 3:** persona sin hogar bajo otros estatutos federales
- **Categoría 4:** huyendo/intentando huir de violencia doméstica

Los fondos de **Albergue de Emergencia** pueden ser utilizados para servir a poblaciones con necesidades especiales de acuerdo con la definición de la reglamentación de HUD (jóvenes, víctimas de violencia doméstica, personas con VIH/SIDA, víctimas de violencia, acoso, etc.). Solamente las entidades que tengan un historial documentado de servir efectivamente a estas poblaciones podrán acceder a estos fondos. Las protecciones básicas establecidas a través del *Violence Against Women Act (VAWA)* aplican a las unidades de albergue de emergencia subvencionadas a través de ESG.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmo Gestm
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 39 de 83

Los proveedores de servicio de **Albergue de Emergencia** para familias no podrán denegar la admisión utilizando como criterio que haya menores de 18 años. De no haber espacios disponibles en el **Albergue de Emergencia**, la entidad podrá utilizar los fondos para vales de hotel o motel para el individuo o la familia hasta un período máximo de 30 días.

Los albergues de emergencia deben asegurarse de siempre tener una persona adiestrada que pueda hacer la entrada de los participantes e ingresar los datos a HMIS. La entrada de los datos debe hacerse en un periodo de 48 horas calendario.

2. Ambiente del Albergue

Las entidades, a través de su personal de servicio, deberán proveer un ambiente acogedor, seguro, cómodo, con respeto y dignidad para todos los participantes sin importar su procedencia. La ubicación de los participantes se determinará de acuerdo con la identidad de género con que se autoidentifique cada solicitante u ocupante, sin importar el sexo asignado al nacer u otros factores.

3. Operación de Albergue

Los fondos ESG podrán ser utilizados para mantenimiento (incluyendo reparaciones menores o rutinarias), alquiler, seguridad, servicios de agua y energía eléctrica, equipos, seguros, alimentos, mobiliario y materiales necesarios para la operación del albergue. Las actividades de mantenimiento:

- No añaden valor al edificio/propiedad
- No prolongan considerablemente la vida útil del edificio/propiedad
- No adaptan el edificio/propiedad para nuevos usos.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 40 de 83

Algunos ejemplos de actividades de mantenimiento podrían incluir actividades, tales como: sellado de un techo que gotea, arreglo de tubo roto, reemplazo de una ventana rota, arreglo de grieta en una acera, tapar hoyos en estacionamiento y la reparación de partes de una verja. De tener que recurrir en gastos significativos, debe consultar primero al DF para obtener la autorización.

4. Vivienda Primero

Todas las entidades que reciben fondos ESG deben seguir los principios del modelo de Vivienda Primero. Bajo este modelo, los participantes deben tener acceso a una vivienda permanente con la mayor agilidad posible. Las entidades que reciben fondos para **Albergue de Emergencia** deben documentar que sus participantes están recibiendo algún tipo de servicio coordinado conducente a la obtención de vivienda permanente.

5. Diferidos

Los programas de desviación de albergues son identificados por la *National Alliance to End Homelessness* como una práctica de prevención dirigida a personas que buscan entrar en un albergue. Esta práctica ayuda a individuos o familias que buscan albergue a identificar vivienda alternativa (como quedarse con amigos o familiares) en lo que se encuentra la vivienda más estable disponible. También permite conectar a individuos o familias con servicios y asistencia financiera para ayudarlos a regresar a una vivienda permanente. Los casos diferidos tienen el potencial de reducir la demanda en los albergues de emergencia retrasando la entrada o evitando el tiempo de estadía por completo. Además, puede reducir el estrés y el trauma que la entrada a un albergue pueda causar en la vida cotidiana de un individuo o familia.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 41 de 83

6. Referidos

Los participantes que son ubicados en **Albergues de Emergencia** deben tener acceso a los servicios esenciales clogibles bajo el componente, ya sea mediante la prestación directa de servicios por parte de las entidades y/o referidos a otros recursos y proveedores de servicios.

7. Duración del Servicio


La estadia prolongada en albergues de emergencia se debe evitar en la medida de lo posible. El tiempo promedio que un participante debe permanecer en un **Albergue de Emergencia no debe exceder de 90 días** sin que se haya ubicado en vivienda permanente. Las entidades deben re-evaluar a los participantes de **Albergue de Emergencia**, de forma continua, para agilizar el tiempo en que se pueda ubicar en vivienda permanente.

Se dejará de ofrecer servicios de **Albergue de Emergencia** a los participantes en caso de que estos decidan salir o cuando han obtenido con éxito una vivienda segura y permanente. Se recomienda a los proveedores de servicios de albergue no concluir los servicios a individuos y familias que no han obtenido una vivienda permanente.

Una vez cada CoC haya desarrollado y adoptado su sistema de entrada coordinada, los programas de albergues de emergencia están obligados a trabajar estrechamente con los sistemas coordinados de entrada de las entidades para asegurar que los participantes se refieren a los recursos de vivienda más apropiados, incluyendo, pero no limitados a *Rapid Re-Housing* y *Vivienda Permanente* [24 CFR 576.400 (d)].

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: Maris de Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 42 de 83

8. Separación Involuntaria de la Familia 24 CFR 576.102 (B)

Cualquier grupo de personas que se presentan juntos para recibir servicios relacionados a vivienda y se identifican como una familia, independientemente de la edad o de la relación u otros factores, se tienen que considerar como una familia y deben ser servidos juntos como tal.

Además, cualquier albergue que recibe fondos bajo ESG, incluyendo las organizaciones de base de fe, no pueden discriminar a un grupo de personas que se presenta como familia basado en su composición familiar (por ejemplo, adultos y niños o solo adultos), la edad de cualquier miembro de la familia, el estado de Incapacidad de algún miembro de la familia, el estado civil, orientación sexual percibida o real, o identidad de género. La edad y el sexo de un niño menor de 18 años no deben ser utilizados como base para denegar la admisión de cualquier familia a cualquier albergue que recibe fondos ESG.


9. Seguridad y Protección 24 CFR 576.403 (B)

Las entidades que proveen servicios de **Albergue de Emergencia** deben crear políticas y procedimientos que proporcionen un ambiente seguro para los participantes de los albergues y el personal. Todos los participantes deben ser informados sobre medidas de seguridad básicas del albergue. El personal a cargo debe conocer las medidas de seguridad, reglas del albergue y protocolos a seguir en caso de una emergencia.

Cualquier **Albergue de Emergencia** que recibe asistencia para las operaciones del albergue también debe cumplir con estándares mínimos de seguridad, sanidad, y de privacidad. Los estándares mínimos incluyen, pero no se limitan a:

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Cerna Castro
Secretaría Auxiliar




Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 43 de 83

- a. **Estructura y materiales:** Los edificios tienen que estar estructuralmente firmes, de manera que no representen una amenaza a la salud y a la seguridad de los ocupantes, protegiendo a los residentes de cualquier peligro o amenaza. Cualquier renovación (incluyendo rehabilitación mayor y transformación) llevada a cabo con la ayuda de ESG debe considerar productos certificados como Energy Star y Water Sense.
- b. **Acceso:** Los albergues tienen que ser accesibles y con capacidad para ser utilizados sin tener que acceder al mismo a través de otra unidad. Los edificios han de proveer medios alternos para salir en caso de fuego.
- c. **Espacio y seguridad:** Excepto aquellos albergues diseñados solo para uso durante el día, todo albergue debe proveer a cada residente espacio adecuado y seguridad tanto para ellos como para sus pertenencias. Cada participante debe tener una cama con sábanas limpias.
- d. **Calidad del aire:** El aire interior debe estar libre de contaminantes que pudiera poner en peligro o perjudicar la salud de los participantes. Cada habitación o espacio ha de ser provisto con ventilación natural o mecánica. Las estructuras han de estar libres de contaminantes en el aire que puedan representar una amenaza a la salud de los residentes.
- e. **Suministro de agua:** El suministro de agua en el albergue debe estar libre de contaminación.
- f. **Instalaciones sanitarias:** Cada participante debe tener acceso a instalaciones sanitarias que se encuentren en condiciones óptimas de operación, sean privadas, y adecuadas para el aseo personal.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 44 de 83

- g. **Ambiente Termal:** La vivienda ha de tener equipo adecuado para calefacción o enfriamiento de la unidad.
- h. **Iluminación y electricidad:** El albergue ha de tener iluminación adecuada ya sea natural o artificial. Dicha iluminación debe permitir llevar a cabo actividades en el interior del albergue y apoyar la salud y seguridad de los residentes. Además, debe tener la capacidad eléctrica suficiente para permitir el uso de enseres eléctricos sin causar peligros y riesgos de fuego.
- i. **Preparación de alimentos:** Si hay áreas para la preparación de alimentos, han de contener suficiente espacio y equipo para guardar, preparar y servir alimentos de manera sanitaria.
- j. **Las condiciones sanitarias:** El albergue debe estar en condiciones que no representen una amenaza a la salud del participante.
- k. **La seguridad contra incendios:** El albergue debe cumplir con las siguientes condiciones:
 - 1) Tener al menos un detector de humo (de batería o alambrado) en condiciones apropiadas para su funcionamiento, en cada nivel de la unidad. En cuanto a seguridad contra incendios, cada unidad ha de tener al menos un detector de humo, en condiciones apropiadas para su funcionamiento, en cada nivel de la unidad. Los detectores han de estar colocados en los pasillos contiguos a las habitaciones. Si la unidad está ocupada por una persona con problemas de audición, los detectores han de tener un sistema de alarma diseñado para personas con impedimentos auditivos en cada habitación ocupada por una persona con problemas de audición.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar

Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 45 de 83

2) Las áreas públicas de todo albergue han de estar equipadas con detectores de humo; un número suficiente pero no menos de uno para cada área. Las áreas públicas incluyen pero no se limitan al "laundry", área de cuidado de niños, pasillos, escaleras y otras áreas comunes.

10. Medidas de Desempeño

Cónsono con HUD, los estándares mínimos relacionados a las medidas de desempeño como parte del componente de **Albergue de Emergencia** son como se detallan en la Tabla 6.

Tabla 6. Medidas de Desempeño – Albergue de Emergencia

- Número de personas que ingresó en albergue de emergencia
- Número de personas que salieron del programa
- Por ciento de personas que tuvieron un plan individualizado de servicios
- Por ciento de personas que cumplieron con su plan individualizado de servicios
- Por ciento de personas que aumentaron sus ingresos de cualquier fuente
- Por ciento de personas que ingresaron en vivienda transitoria
- Por ciento de personas que permanecieron en el albergue por menos de tres meses
- Por ciento de personas que permanecieron en el albergue por más de tres meses
- Por ciento de personas ubicadas en vivienda permanente
- Por ciento de utilización de camas

La Tabla 7 muestra las actividades elegibles para los servicios de **Albergue de Emergencia**.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmo Castro
Secretaría Auxiliar

Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 46 de 83

Tabla 7. Actividades Elegibles para el Albergue de Emergencia

SERVICIOS ESENCIALES

Los siguientes servicios son elegibles como parte del componente de **Albergue de Emergencia**:

⇒ **Manejo de Casos** -- Las actividades relacionadas al manejo de caso deben estar dirigidas a la evaluación de necesidades de vivienda y de servicios, organizar, coordinar y supervisar la prestación de servicios individualizados para satisfacer las necesidades del participante. Los servicios y actividades elegibles son las siguientes:

- Evaluación inicial, incluyendo verificar y documentar la elegibilidad
- Conscionia
- Desarrollar y coordinar servicios para obtener beneficios tanto federales como estatales
- Monitorear y evaluar al progreso de los participantes
- Proveer una evaluación de riesgo y un plan de seguridad para aquellas víctimas de violencia doméstica, abuso sexual, y acoso
- Desarrollar un plan individualizado de vivienda y servicios, dirigido hacia la vivienda permanente.

⇒ **Cuido de niños** -- Las actividades de cuidado son elegibles siempre y cuando los niños sean menores de 13 años o aquellos con discapacidades que podrán recibir el servicio hasta los 18 años. Los centros de cuidado deben estar licenciados por el Departamento de la Familia. Los costos elegibles son:

- Cuido
- Meriendas y comidas
- Actividades para el desarrollo de los menores

⇒ **Servicios de Educación** -- Los servicios elegibles de educación son actividades dirigidas a la enseñanza y aprendizaje para que los participantes mejoren su capacidad para obtener y mantener una vivienda, reciban educación en salud, prevención de uso problemático de sustancias, alfabetización, y preparación para

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de los Angeles Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 47 de 83

el GED (*General Educational Development Test*) y diversas habilidades para la vida. Los costos elegibles son:

- o Educación en Salud.
- o Prevención de uso de sustancias
- o Inglés
- o Cursos para obtener el cuarto año

⇒ **Asistencia en el empleo y adiestramiento** – Los costos para la asistencia relacionada con empleo y los programas de capacitación laboral son elegibles, incluyendo cursos presenciales y/o en línea; formación relacionada con el espacio de trabajo; y servicios para ayudar a las personas a obtener empleo, adquirir habilidades de aprendizaje y/o aumentar el potencial de ingresos. Las destrezas de aprendizaje incluyen aquellas destrezas que pueden usarse para asegurar y retener un trabajo, incluyendo la adquisición de licencias vocacionales y / o certificados. Los servicios para asistir en la obtención de empleo consisten en: pruebas vocacionales, adiestramiento para la búsqueda de empleo, adiestramiento y tutorías especiales, libros y material didáctico, asesoramiento laboral y referidos a los recursos de la comunidad.

↳ **Servicios ambulatorios de salud** – Los gastos elegibles son para tratamiento ambulatorio de condiciones médicas y deben ser provistos por profesionales médicos con licencia. Los fondos ESG solamente pueden ser utilizados para servicios de salud siempre y cuando los mismos estén inaccesibles o no estén disponibles en el área de servicio. Los fondos pueden ser utilizados para servicios de salud de emergencia tales como:

- o Evaluar la condición de salud y desarrollar un plan de tratamiento
- o Ayudar al participante a entender sus necesidades de salud
- o Proveer tratamiento médico de emergencia y de seguimiento
- o Proveer medicamentos
- o Proveer servicios dentales preventivos y no cosméticos

↳ **Servicios Legales** – Los fondos pueden ser utilizados para contratar un abogado (pago por hora) para prestar servicios de asesoramiento legal para garantizar al

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Carmo Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 48 de 63

- participante el derecho a obtener o mantener una vivienda. Si la organización tiene un abogado como parte de su personal podrá subvencionar el salario de este. No se podrán pagar servicios legales relacionados a inmigración, ciudadanía e hipotecas. No se podrán pagar gastos por adelantado ni contingentes. Los criterios para ofrecer los servicios legales serán los siguientes:
- o El programa provee hasta \$500.00 de costos de abogados (la facturación deberá ser por hora de servicio prestada)
 - o Los servicios legales estarán relacionados con:
 - Manutención
 - Custodia
 - Paternidad
 - Emancipación
 - Separación
 - Órdenes de protección
 - Remedios civiles para poblaciones con necesidad especial
 - Apelaciones de veteranos
 - Reclamaciones por beneficios gubernamentales denegados
 - Órdenes de arresto
- **Destrezas de Vida** → Estos servicios están dirigidos a ayudar al participante a funcionar de manera independiente en la comunidad. Las actividades para proveer destrezas de vida a los participantes podrán ser costeados con los fondos ESG. Las actividades elegibles son:
- o Manejo de presupuesto
 - o Manejo del hogar
 - o Manejo de conflictos
 - o Compra de alimentos y artículos de primera necesidad
 - o Nutrición
 - o Transportación Pública
 - o Paternidad/maternidad responsable

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
Secretaría Auxiliar *MLC*

Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 49 de 83

⇒ **Salud Mental** – Los servicios de salud mental son intervenciones terapéuticas dirigidas a problemas personales, familiares o laborales, con el fin de solucionar el problema o mejorar las circunstancias tanto personales como familiares. El servicio debe ser provisto por un profesional con licencia para trabajar condiciones de salud mental. Los fondos ESG podrán ser utilizados para estos fines en la medida en que los servicios de salud mental adecuados no estén accesibles o disponibles en la comunidad. Las actividades elegibles son:

- Intervención en crisis
- Prescripción de medicamentos psicotrópicos
- Orientaciones sobre el uso y manejo de medicamentos
- Orientaciones sobre combinaciones de enfoques terapéuticos para enfrentar múltiples problemas.

→ **Tratamiento uso problemático de sustancias** – Estos servicios deberán estar diseñados para prevenir, reducir, eliminar y evitar recurrencias (recadas) relacionadas con el uso problemático de sustancias. Los servicios deben ser provistos por profesionales licenciados o certificados. Estos servicios solamente pueden ser provistos con fondos ESG siempre y cuando los mismos estén inaccesibles o no estén disponibles en el área de servicio. Las actividades elegibles son:

- Admisión y evaluación del participante
- Tratamientos ambulatorio hasta 30 días
- Consejería individual y grupal
- Pruebas de dopaje

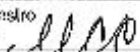
Los gastos de hospitalización para tratamientos de desintoxicación de drogas y alcohol son ilegibles.

⇒ **Transportación** – Las actividades elegibles consisten en los gastos de transporte de los viajes de un participante hacia y desde la asistencia médica, empleo, cuidado de niños u otras instalaciones de servicios esenciales elegibles. Las categorías de gastos elegibles de transportación incluyen:

- El costo de transportación pública de los participantes.

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
 Secretaria Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
 Procedimientos

Página 50 de 63

- o El pago de millaje al personal de servicios mientras utiliza su vehículo privado para prestar el servicio directo contemplado en la reglamentación (se sugiere como herramienta la calculadora de DTOP)
- o La compra o alquiler de vehículos para transportar al personal de servicio o a los participantes.
- o El costo de gasolina, seguros, impuestos y mantenimiento del vehículo

SERVICIOS DE REHABILITACIÓN Y/O RENOVACIÓN DE FACILIDADES

Toda renovación/rehabilitación de un albergue tiene que cumplir con los requisitos de evaluación ambiental establecidos por HUD en el 24 CFR 58. Además, la entidad que propone el proyecto deberá entregar el permiso de construcción³ al Departamento de la Familia antes de comenzar las obras de renovación/rehabilitación para obtener la autorización para la liberación de fondos. Los fondos de ESG podrán cubrir la labor, materiales y otros costos necesarios para la rehabilitación o transformación de una estructura que será utilizada como un **Albergue de Emergencia**. Es requisito que el edificio sea propiedad del municipio o de la entidad sin fines de lucro que propone el proyecto.

Periodo mínimo de uso de la estructura – El periodo de utilización del edificio como albergue dependerá de los fondos ESG utilizados para la renovación de la estructura, en relación al costo del bien inmueble (establecido bajo tasación), según se describe en la siguiente tabla:

Rehabilitación y/o Renovación de Facilidades		
Subcomponente	Tiempo de uso requerido	Criterios
Rehabilitación mayor: La mano de obra, materiales, herramientas y otros costos de la mejora de los edificios, que no sean reparaciones menores o de rutina.	10 años	Rehabilitación de un albergue que cubre costos mayores al 75% del valor del edificio antes de ser rehabilitado.

³ El Permiso de Construcción se puede conseguir a través de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María do Carmo Castro
 Secretaria Auxiliar *MCC*

Revisado por: Oficina de Sistemas y
 Procedimientos

Página 51 de 83

<p>Conversión - un cambio en el uso de un edificio a un albergue de emergencia para personas sin hogar.</p>	<p>10 años</p>	<p>El costo de la transformación excede el 75% del valor del edificio después de la transformación.</p>
<p>Renovación - rehabilitación que implica costos del 75% o menos del valor del edificio antes de la rehabilitación.</p>	<p>3 años</p>	<p>Renovación de un albergue que conlleva costos de 75% o menos del valor del edificio antes de ser renovado.</p>

En general, una actividad que agregue de forma sustancial al valor del edificio, prolongue su vida útil o lo adapte a usos nuevos sería considerada renovación o conversión. Dependiendo del costo de la renovación y valor del edificio se considerará una rehabilitación menor o una rehabilitación mayor. Las entidades que solicitan fondos para renovación, rehabilitación mayor o conversión deben:

- Incluir planes para la inspección de pintura a base de plomo si se sospecha que el albergue a ser rehabilitado contiene este material peligroso y/o si fue construido antes de 1978.
- Presentar el certificado de revisión ambiental.
- Presentar Permiso de Construcción.

Las actividades inelégibles relacionadas a renovación, rehabilitación y conversión son:

- Adquisición de bienes inmuebles
- Nueva construcción
- Limpieza de la propiedad para la demolición
- Administración de rehabilitación
- Capacitación del personal o actividades de recaudación de fondos asociadas con la rehabilitación
- Mantenimiento y reparación del edificio (podrían ser elegibles como parte de la operación de albergue).

MANUAL DE ESTÁNDARES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS ESG

Validado por: María de Gernio Castro
Secretaría Auxiliar



Revisado por: Oficina de Sistemas y
Procedimientos

Página 52 de 83

Bajo este componente se consideran los siguientes albergues:

1. **ALBERGUE DIURNO**

Los fondos de ESG pueden ser usados para **Albergues Diurnos** (los participantes no pernoctan en la facilidad) que cumplan con los criterios bajo la definición de albergue de emergencia 24 CFR 578.102. Si el propósito principal de la entidad es brindar albergue temporal a las personas sin hogar en general o a subpoblaciones específicas, y no requiera que los ocupantes firmen contratos de arrendamiento o de ocupación, el **Albergue Diurno** cumple con la definición de Albergue de Emergencia y puede ser financiado como un Albergue de Emergencia en virtud de ESG. El objetivo principal debe ser evidente en las características del albergue.

Como mínimo, las personas sin hogar deben poder permanecer en la instalación durante las horas que esté abierto. Para que un **Albergue Diurno** use los fondos de ESG para servir como un Albergue de Emergencia, la entidad debe cumplir con los requisitos que se aplican a los sub-recipientes de ESG con respecto a los fondos y actividades de albergue. Solo se considerarán **Albergues Diurnos** si cumplen con lo siguiente:

- a. Cada participante debe ser evaluado para verificar la elegibilidad como persona sin hogar e identificar el tipo de asistencia y servicios que necesita. Esta evaluación debe realizarse de acuerdo con el 24 CFR 578.401 (a).
- b. La elegibilidad de cada participante y su estatus como persona sin hogar deben ser documentados de acuerdo con los requisitos del 24 CFR 578.500 (b).