

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

Número: 8393

Fecha: 23 de octubre de 2013

Aprobado: Hon. David E. Bernier Rivera
Secretario de Estado



Por: Francisco J. Rodríguez Bernier
Secretario Auxiliar de Servicios

**REGLAMENTO DEL PROGRAMA PARA
LA REHABILITACION DE VIVIENDAS**

INDICE

	Página
I. TITULO	1
II. BASE LEGAL	1
III. PROPOSITO	1
IV. DEFINICIONES	1-2
V. ELEGIBILIDAD DEL SOLICITANTE	3-5
VI. TIPOS DE MEJORAS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	5-7
VII. PROCESO DE SOLICITUDES	7-8
VIII. PROCESO DE REHABILITACION	8-11
IX. PROCESO DE CONSTRUCCION	11
X. RECONSIDERACION	11
XI. CLAUSULA DE SEPARABILIDAD	11
XII. DEROGACION	11
XIII. CLAUSULA DE SALVEDAD	12
XIV. VIGENCIA	12

ARTICULO 1. – TÍTULO

Este Reglamento se conocerá y podrá ser citado como el "Reglamento del Programa para la Rehabilitación de Viviendas."

ARTICULO 2. - BASE LEGAL

Este Reglamento se promulga en virtud de las disposiciones de la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda" y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".

ARTICULO 3. - PROPOSITO

El objetivo principal del Programa de Rehabilitación de Viviendas es ayudar a personas de bajos o moderados ingresos, a mejorar la salud y la seguridad de sus condiciones de vida, a través de la rehabilitación de sus viviendas. También es un objetivo importante el aumentar el número de unidades de viviendas habitables, buenas y seguras en la zona rural del país. A través de este Programa, se desalentará el abandono o descuido de unidades de viviendas residenciales; se aumentará el atractivo de los barrios existentes y se fomentará la creación de empleos locales.

ARTICULO 4. - DEFINICIONES

Para todos los efectos de este Reglamento, las palabras y frases que a continuación se mencionan, tendrán los siguientes significados:

- a) Agente Autorizado – agencia gubernamental, municipio, organización no gubernamental (ONG) sin fines de lucro calificados para administrar los fondos del Programa
- b) Informe de trabajo – documento que detalla el conjunto de tareas específicas establecidas por el especialista de vivienda que definen el alcance de la rehabilitación de la unidad de vivienda. En dicho documento, se enumerará todos los materiales, mano de obra necesaria y el costo estimado de materiales y trabajo, a los fines de determinar la viabilidad económica del proyecto de rehabilitación

- c) Beneficiario – persona que se determina elegible para recibir ayuda del Programa
- d) Condiciones Deficientes - estado no adecuado de elemento y/o área determinada de la unidad de vivienda, según la inspección preliminar realizada por el especialista de vivienda. Estas serán categorizadas de la siguiente manera:
 - i. Elegibles – condiciones deficientes que incluyen los aspectos de acabado, habitabilidad, funcionalidad, sanidad y/o seguridad de la unidad de vivienda
 - ii. No elegibles – condiciones deficientes que afectan algún elemento estructural y comprometen la resistencia y/o estabilidad de la unidad de vivienda
- e) Contratista – persona natural o jurídica que se obliga mediante contrato a ser responsable de realizar los trabajos de rehabilitación
- f) Departamento – Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según definido en la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada
- g) HUD – Department of Housing and Urban Development
- h) Especialista de Vivienda – Ingeniero del Departamento de la Vivienda
- i) Ingresos – suma de dinero bruto que recibe el núcleo familiar, incluyendo el jefe de la familia, su cónyuge o persona con la cual convive y todas las personas que residen bajo el mismo techo
- j) Programa – Programa de Rehabilitación de Vivienda del Departamento de la Vivienda
- k) Rehabilitación Mínima – mejoras realizadas a una unidad de vivienda cuyo costo en materiales y mano de obra no excede los cinco mil dólares (\$5,000.00)
- l) Rehabilitación Moderada - mejoras realizadas a una unidad de vivienda cuyo costo en materiales y mano de obra excede los cinco mil

dólares (\$5,000.00) pero no excede los quince mil dólares (\$15,000.00)

- m) Rehabilitación Sustancial - mejoras realizadas a una unidad de vivienda cuyo costo en materiales y mano de obra excede los quince mil dólares (\$15,000.00) pero no excede los veinte mil dólares (\$20,000.00)
- n) Secretario - Secretario(a) del Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico
- o) Solicitante – persona que solicita participación en el Programa
- p) Unidad de vivienda - estructura utilizada por una persona o familia como residencia principal
- q) Zona Rural- comprende todos los terrenos dentro de la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que no han sido designados por la Junta de Planificación como zona urbana. No obstante, no se incluye la zona marítimo-terrestre, el mar territorial y los suelos clasificados como rústicos

ARTICULO 5. – ELEGIBILIDAD DEL SOLICITANTE

Sección 5.1 Conflicto de Interés

Ningún funcionario, oficial, empleado o agente autorizado del Departamento que cree o implemente política pública, tome decisiones o posea responsabilidades en relación con la planificación e implementación del Programa, directa o indirectamente, se beneficiará de este Programa; a menos que el Secretario haya concedido una dispensa por escrito a ese funcionario, oficial, empleado o agente autorizado. Esta prohibición aplica durante el periodo de un año después de que termine la relación del funcionario, oficial, empleado o agente autorizado del Departamento.

Sección 5.2 Elegibilidad de Ingreso

Las personas elegibles bajo este Programa estarán en o por debajo del 80% de los ingresos promedio para el área, según las normas establecidas por HUD, para vivienda asistida de bajos ingresos. Estos límites se actualizarán dentro de (30) días del censo o notificación de HUD de un ingreso revisado para el país.

Elegibilidad de ingresos, mediante el uso de comprobaciones de terceras personas, se determinará mediante la definición de ingresos (bruto) anual establecido en 24 C.F.R. §5.609.

Sección 5.3 Elegibilidad de Propiedad

Sección 5.3.1 Localización

Las unidades de vivienda elegibles tienen que estar ubicadas dentro de la zona rural; excepto si está en violación o incumplimiento de cualquier política contenida en el presente Reglamento.

Sección 5.3.2 Características de la Unidad

Sólo unidades de viviendas ocupadas por sus propietarios, incluyendo ser propietario del solar donde enclava la unidad de vivienda y que actualmente se encuentran en condiciones deficientes, serán elegibles para el Programa. La titularidad sobre la unidad de vivienda y/o del solar se determinará mediante copia de cualquier documento público o privado que acredite la misma; entiéndase, escritura o declaración jurada, entre otros.

En aquellos casos en que el solar donde enclava la unidad de vivienda sea propiedad de cualquier instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o municipio, y éste haya autorizado la construcción de dicha unidad de vivienda, la misma será elegible para el Programa.

En el caso de que la unidad de vivienda esté ocupada por un heredero se requerirá la documentación necesaria que evidencie que éste ocupa la vivienda con el consentimiento de los demás herederos; pues de lo contrario, la unidad de vivienda no será elegible para el Programa.

Casas móviles, viviendas conectadas a otro espacio utilizado con fines comerciales y propiedades en alquiler no serán elegibles para el Programa.

Bajo ninguna circunstancia será elegible un solicitante que sea propietario de otra vivienda o viviendas ubicadas en sectores censales donde el por ciento de familias de ingresos bajos y/o moderados sea menor del 51% del total del sector censal. Aquellas unidades de vivienda cuyo valor estimado de construcción

supere los \$60,000.00, (sin incluir el valor de las mejoras a realizarse, ni el valor de terreno) estarán excluidas del Programa, excepto si por razones de interés público o seguridad el Secretario lo autoriza mediante Orden Administrativa. Dicho valor estimado de construcción será determinado por el especialista de vivienda una vez realice la inspección preliminar.

Cualquier persona que haya recibido algún donativo o aportación del gobierno estatal, municipal o federal para rehabilitación de vivienda en un periodo previo de dos (2) años al momento de presentar su solicitud para participar del Programa, no será elegible.

ARTICULO 6. TIPOS DE MEJORAS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Sección 6.1 Rehabilitación Mínima

Mejoras realizadas a una unidad de vivienda cuyo costo en materiales y mano de obra no excede los cinco mil dólares (\$5,000.00).

Toda vivienda que sea objeto de una rehabilitación mínima no podrá ser vendida, cedida, enajenada, arrendada, donada, hipotecada o gravada de ninguna forma por un término de cinco (5) años, a partir de la fecha en que finalizó la obra de rehabilitación.

En la eventualidad del beneficiario poseer el título de propiedad inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad, las condiciones restrictivas se impondrán mediante escritura pública. Solamente se podrán modificar dichas condiciones, mediante escritura pública. De no poseer título de propiedad inscrito, las condiciones restrictivas se impondrán en el contrato privado; y solamente se podrán modificar con el consentimiento escrito del Secretario.

Sección 6.2 Rehabilitación Moderada

Mejoras realizadas a una unidad de vivienda cuyo costo en materiales y mano de obra excede los cinco mil dólares (\$5,000.00) pero no excede los quince mil dólares (\$15,000.00).

Toda vivienda que sea objeto de una rehabilitación moderada no podrá ser vendida, cedida, enajenada, arrendada, donada, hipotecada o gravada de ninguna forma por un término de ocho (8) años, a partir de la fecha en que finalizó la obra de rehabilitación.

En la eventualidad del beneficiario poseer el título de propiedad inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad, las condiciones restrictivas se impondrán mediante escritura pública. Solamente se podrán modificar dichas condiciones, mediante escritura pública. De no poseer título de propiedad inscrito, las condiciones restrictivas se impondrán en el contrato privado; y solamente se podrán modificar con el consentimiento escrito del Secretario.

Sección 6.3 Rehabilitación Sustancial

Mejoras realizadas a una unidad de vivienda cuyo costo en materiales y mano de obra excede los quince mil dólares (\$15,000.00) hasta un máximo de veinte mil dólares (\$20,000.00).

Toda vivienda que sea objeto de una rehabilitación sustancial no podrá ser vendida, cedida, enajenada, arrendada, donada, hipotecada o gravada de ninguna forma por un término de diez (10) años, a partir de la fecha en que finalizó la obra de rehabilitación.

En la eventualidad del beneficiario poseer el título de propiedad inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad, las condiciones restrictivas se impondrán mediante escritura pública. Solamente se podrán modificar dichas condiciones, mediante escritura pública. De no poseer título de propiedad inscrito, las condiciones restrictivas se impondrán en el contrato privado; y solamente se podrán modificar con el consentimiento escrito del Secretario.

Sección 6.4 Incumplimiento Condición Restrictiva

Aquel beneficiario que no cumpla con las condiciones restrictivas impuestas para cada rehabilitación, vendrá obligado a devolver al Departamento, dentro del término de diez (10) días contados a partir de la violación, la totalidad de la cantidad invertida en la unidad de vivienda rehabilitada.

De no devolverse la cantidad invertida, el Departamento podrá recobrar, a través de una acción de cobro de dinero, la totalidad de la cuantía de dinero invertida en la unidad de vivienda rehabilitada, incluyendo una cuantía adicional por concepto de costas, gastos, intereses y honorarios de abogados.

El Departamento o su agente autorizado tendrán el derecho, autoridad y discreción de monitorear el cumplimiento de las condiciones restrictivas.

Sección 6.5 Política de Realajo

En aquellos casos en que el solicitante o su familia no puedan permanecer en la unidad de vivienda mientras es realizada la rehabilitación, el solicitante será responsable de los gastos de su realajo. En ningún caso, el Departamento vendrá obligado a ofrecer alternativas o servicios de realajo al solicitante, ni cubrir tales gastos. La cuantía autorizada para propósitos de rehabilitación no podrá ser utilizada para el proceso de realajo.

De ser necesario el realajo del solicitante o su familia mientras se realizan las mejoras, y el solicitante no poder realojarse, éste no será elegible para el Programa.

ARTICULO 7. PROCESO DE SOLICITUDES

Para obtener una solicitud, el solicitante debe llamar, visitar la oficina regional del Departamento o acceder en línea en www.vivienda.gobierno.pr. La solicitud deberá estar acompañada de todos los documentos requeridos en la misma; así como constará de las secciones relacionadas con el tamaño de la familia, la composición, calificación jurídica de ingresos de la propiedad y el patrimonio neto.

Las solicitudes serán aceptadas todo el año y se tramitarán en orden de llegada. A manera de excepción el Secretario, podrá determinar que las solicitudes sean tramitadas por municipios; en cuyo caso, se tramitarán las solicitudes en orden de llegada dentro del municipio. Además, en el ejercicio de su discreción, el Secretario podrá ordenar la rehabilitación de una unidad de vivienda por motivos de seguridad, emergencia e interés público; así como podrá determinar el orden o prioridad en que habrán de llevarse a cabo los tipos de mejoras establecidas en el presente Reglamento. No empece lo aquí establecido, el Secretario siempre tendrá la discreción de permitir la rehabilitación de cualquier unidad de vivienda por cualquier razón, sin importar lo antes expuesto. Las excepciones antes mencionadas no son excluyentes y podrán ser utilizadas de forma concurrente.

En el caso de que se agoten los fondos para el Programa, la solicitud se proporcionará a los solicitantes potenciales y una vez aprobada la solicitud, el solicitante será colocado en una lista de espera hasta que haya disponibilidad de fondos. Una vez se certifique la disponibilidad de fondos para un solicitante en

lista de espera, una nueva solicitud se enviará para que el solicitante actualice la información.

Sección 7.1 Inspección Preliminar

Una vez se haya determinado la elegibilidad de ingresos y de la propiedad, el solicitante será contactado por un especialista de vivienda del Departamento para llevar a cabo la inspección preliminar. En el momento de la inspección preliminar, el especialista de vivienda deberá obtener cualquier información adicional necesaria para completar el proceso de solicitud.

El especialista de vivienda realizará dicha inspección para proporcionar información más específica conducente al trabajo de rehabilitación que será realizado en la unidad de vivienda, incluyendo un listado detallado de todas las mejoras a realizarse a la unidad. Además, enumerará todos los materiales, mano de obra necesaria y el costo estimado de materiales y trabajo, para así determinar la viabilidad económica del proyecto de rehabilitación.

La inspección preliminar determinará si la casa es económicamente factible para cualificar bajo el Programa, el alcance de las mejoras necesarias y un costo estimado de éstas.

Sección 7.2 – Procedimiento de Aceptación o Denegación

Las solicitudes no se considerarán hasta tanto el solicitante haya provisto la totalidad de la información y documentación solicitada, así como se haya llevado a cabo la inspección preliminar. Los solicitantes aprobados serán notificados por escrito; y aquellos denegados también serán notificados por escrito y se les indicará el motivo por el cual no fueron seleccionados.

ARTICULO 8. PROCESO DE REHABILITACION

Del Departamento aprobar la solicitud, y en consecuencia decidir financiar el trabajo de mejoras de la unidad de vivienda, se tomarán los siguientes pasos:

1. El informe preparado por el especialista de vivienda, durante la inspección preliminar, será enviado al beneficiario para su firma. Con su firma, el beneficiario certificará que entiende las mejoras que se llevarán a cabo y las limitaciones de costo.

2. El Departamento o su agente autorizado deberán obtener tres ofertas o cotizaciones sobre las mejoras a ser realizadas. Todo el trabajo debe realizarse según el ámbito de trabajo aprobado por el especialista de vivienda.

En la eventualidad de que el Departamento autorice al agente autorizado a obtener las ofertas o cotizaciones, el Departamento transferirá a éste el monto total del costo de los trabajos de las mejoras que serán llevados a cabo. El agente autorizado mantendrá la cantidad transferida en una cuenta bancaria independiente y separada; y una vez finalizada la rehabilitación, el sobrante de la cantidad transferida, así como los intereses devengados por concepto de dicha cantidad, si alguno, serán devueltos al Departamento.

3. El Departamento o su agente autorizado seleccionará a un contratista de las ofertas o cotizaciones recibidas.
4. El Departamento sólo financiará el monto de la oferta o cotización aceptada y aprobada. Todos los cargos más allá de esta oferta o cotización sólo pueden ser financiados si el Secretario lo autoriza por escrito y/o exista una aportación adicional por parte del Municipio, la asamblea legislativa o cualquier otra aportación especial. De autorizarse algún cambio, el formulario de pedido de cambio debe ser firmado por el beneficiario, el contratista y el especialista de vivienda. Si no se ejecuta una orden de cambio, los costos en exceso de la oferta o cotización aprobada serán responsabilidad del contratista.
5. Una reunión previa a los trabajos de mejoras se llevará a cabo con el beneficiario y el contratista, momento en el cual éstos firmarán un contrato entre ellos. Firmado dicho contrato, el especialista de vivienda notificará la orden de proceder al contratista.
6. Una vez emitida la orden de proceder por el especialista de vivienda, al contratista le será adelantado un monto equivalente a un 40% del valor total de los trabajos de mejoras a ser realizados. Dicho pago será tramitado por el Departamento de la Vivienda, luego que el contratista someta la correspondiente factura; y posteriormente emitido por el Departamento de Hacienda.
7. Mientras los trabajos de mejoras son llevados a cabo, el especialista de vivienda realizará inspecciones interinas, imprevistas o programadas. Una

vez el especialista de vivienda certifique que el contratista ha completado el 75% de los trabajos de mejoras, el Departamento tramitará un segundo pago equivalente al 30% del balance adeudado.

8. Finalizados los trabajos de mejoras, el especialista de vivienda realizará una inspección final, en donde confirmará que se ha cumplido con el ámbito de trabajo contratado. De haberse cumplido con los trabajos de mejoras, el especialista de vivienda entregará copia del informe de cumplimiento al beneficiario y al contratista. Además, el dicho momento el Departamento tramitará el pago del restante 30% del valor de los trabajos de mejoras.
9. Por el contrario, de no haberse cumplido con el ámbito de los trabajos de mejoras, el especialista de vivienda llevará a cabo una reunión con el beneficiario y el contratista, en cuyo momento se discutirá y preparará una lista de correcciones y modificaciones necesarias.

De no realizarse las correcciones y modificaciones en el plazo acordado, el Departamento retendrá la cantidad atribuible a las correcciones y modificaciones no realizadas por el contratista. Dicha cantidad estará disponible para que el Departamento o su agente autorizado contrate otro contratista para que realice las correcciones y modificaciones necesarias.

De realizarse las correcciones y modificaciones dentro del término acordado, el Departamento tramitará el pago del restante 30% del valor de los trabajos de mejoras.

10. El pago final no será tramitado hasta tanto el contratista presente los siguientes documentos:

- a. Relevé de pago de arbitrios municipales
- b. Evidencia de la liquidación de las pólizas del Fondo del Seguro del Estado y Responsabilidad Pública
- c. Evidencia de que no le adeuda a proveedores ni empleados
- d. Evidencia del pago de seguro de incapacidad y desempleo

Además, el contratista tiene que haber firmado el formulario de garantías a favor del beneficiario.

11. Una vez firmado el informe de cumplimiento por el especialista de vivienda, todas las discrepancias o disputas en cuanto al trabajo completado y las garantías serán resueltas entre el contratista y el beneficiario. El Departamento o agente autorizado no serán responsables del mantenimiento de la unidad de vivienda rehabilitada, ni de los vicios de construcción relacionados al ámbito trabajo de mejoras llevado a cabo en la unidad de vivienda.

ARTICULO 9. PROCEDIMIENTOS DE CONSTRUCCION

Se utilizará las Condiciones Generales para Contratos de Construcción establecidos por HUD como condiciones generales para todo trabajos de mejoras cubierto dentro de este reglamento.

ARTICULO 10: RECONSIDERACION

Cualquier solicitante o beneficiario que no esté de acuerdo con alguna decisión tomada por el Departamento o su agente autorizado bajo las disposiciones de este Reglamento podrá presentar ante el Secretario una solicitud de reconsideración. La solicitud se deberá presentar dentro del término de veinte (20) días, a partir de la fecha de la notificación de la decisión de la cual solicita la reconsideración.

De no estar de acuerdo con la determinación emitida por el Secretario, el solicitante o beneficiario podrá solicitar una vista Administrativa al Secretario de conformidad con lo dispuesto en el "Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación formal en el Departamento de la Vivienda y su agencia adscrita".

ARTICULO 11. CLAUSULA DE SEPARABILIDAD

Si cualquier parte de este Reglamento fuera declarado inválido, nulo o inconstitucional por un tribunal competente, tal declaración no afectará las demás disposiciones del mismo, las cuales continuarán vigentes.

ARTICULO 12. DEROGACION

Por la presente quedan derogadas cualesquieras otras normas, reglas y procedimientos que estén en conflicto con las disposiciones del presente Reglamento.

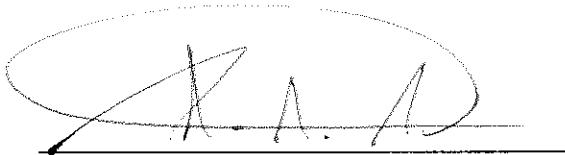
ARTICULO 13. CLAUSULA DE SALVEDAD

Cualquier asunto no cubierto por este Reglamento será resuelto por el Secretario de conformidad con las leyes, reglamentos, órdenes y resoluciones aplicables, y siempre regido por las normas de sana administración pública.

ARTICULO 14. VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor a los 30 días siguientes a la fecha de radicación en el Departamento de Estado, a tenor con la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Unifome del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

Aprobado por:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. A. R.', is written over a horizontal line. The signature is enclosed within a faint, dotted oval.

Lcdo. Rubén A. Ríos Pagán
Secretario
Departamento de la Vivienda
Estado Libre Asociado de Puerto Rico