ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PUBLICA

5221

REGLAMENTO PARA LA CREACIÓN, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE CONSEJOS DE RESIDENTES DE VIVIENDA PUBLICA

INDICE

5221

	PAGINA
ARTICULO 1 - INTRODUCCIÓN	1
ARTICULO 2 - BASE LEGAL	1
ARTICULO 3 - PROPÓSITO	1
ARTICULO 4 - APLICABILIDAD	2
ARTICULO 5 - DEFINICIONES	2
ARTICULO 6 - REQUISITOS PARA LA ELECCIÓN DEL CONSEJO DE RESIDENTES DE COMUNIDADES DE VIVIENDA PUBLICA	4
ARTICULO 7 - ELECCION DEL CONSEJO DE RESIDENTES	5
ARTICULO 8 - DEBERES Y RESPONSABILIDADES DE LOS AGENTES ADMINISTRADORES CON EL CONSEJO DE RESIDENTES	8
ARTICULO 9 - DEBERES Y RESPONSABILIDADES DEL CONSEJO DE RESIDENTES	9
ARTICULO 10 - DISPOSICIONES GENERALES	11
ARTICULO 11 - CONFLICTO DE INTERÉS	14
ARTICULO 12 - DERECHO A VISTA	14
ARTICULO 13- DEROGACIÓN	14
ARTICULO 14 - DECLARACIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD O ILEGALIDAD	15
ARTICULO 15- VIGENCIA	15

Núm. 5221
Fecha: 19 de abril de 1995 1:25 p.m.
Aprobado: Baltasar Corrada del Río
Secretario de Estado
Por: Lourdes Lugo Pacheco
Secretaria Auxiliar de Estado

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PUBLICA

REGLAMENTO PARA LA CREACIÓN, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE CONSEJOS DE RESIDENTES DE VIVIENDA PUBLICA

ARTICULO 1 - INTRODUCCIÓN

La política pública de la Administración de Vivienda Pública y del Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano es fomentar la participación de los residentes en la administración de los programas de vivienda pública, además de fomentar relaciones constructivas y armoniosas, a través de la creación de consejos de residentes; que redunden en una mejor calidad de vida y seguridad en los residenciales públicos.

ARTICULO 2 - BASE LEGAL

Este Reglamento se emite en virtud de las disposiciones de la Ley 97 del 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda, la Ley 66 del 17 de agosto de 1989, que crea la Administración de Vivienda Pública, y las disposiciones federales contenidas en la Parte 964 del Título 24 del Código de Reglamentación Federal (24 CFR Part 964 - "Tenant Participation and Management in Public Housing",) y la Sección 1437 del Título 42 del Código Anotado de los Estados Unidos de América (42 USCA 1437 - "Public Housing Resident Management").

ARTICULO 3 - PROPÓSITO

Este Reglamento tiene como propósito establecer las normas para la creación, organización y funcionamiento de consejos de residentes en las comunidades de vivienda pública.

ARTICULO 4 - APLICABILIDAD

Este Reglamento aplica a todo residente de vivienda pública que aparezca como tal en el contrato de arrendamiento; a empleados y funcionarios de los Agentes Administradores, de la Administración y del Departamento.

ARTICULO 5 - DEFINICIONES

A los fines de este Reglamento los términos mencionados a continuación significarán:

1. **Administración** - La Administración de Vivienda Pública.
2. **Administrador** - El Administrador de la Administración de Vivienda Pública.
3. **Agente Administrador** - Compañía privada contratada por la Administración para llevar a cabo la labor de administración y mantenimiento de los residenciales públicos.
4. **Departamento** - Departamento de la Vivienda.
5. **"HUD"** - Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano.
6. **Proyectos de Vivienda Pública** - Complejo de viviendas o edificios multipisos pertenecientes a la Administración y que son administrados por los Agentes Administradores.
7. **Consejo de Residentes, Juntas o Asociación** - Grupo representativo de una comunidad en particular, elegido por los residentes de ésta, de acuerdo a este Reglamento, que toma decisiones en coordinación con y en representación de los residentes. Este sirve de enlace entre la Administración, el Agente Administrador y la comunidad en el desarrollo del Programa de Iniciativas de Residentes y demás actividades de interés. Esta organización podrá o no estar incorporada. El término "consejo" se usará indistintamente a través de este Reglamento para referirse a un consejo, junta o asociación de residentes y tendrá el mismo significado, a menos que se especifique lo contrario en alguno de sus artículos o sus partes.
8. **Programa de Iniciativas de Residentes** - Programa que tiene como meta fomentar la autosuficiencia de los residentes y mejorar su calidad de vida promoviendo la participación de los residentes en las actividades relacionadas con la vivienda

pública, incluyendo comunidad libre de drogas, desarrollo económico, administración por parte de los residentes y hogar propio.

9. **Residente** - Toda persona que resida en un proyecto de vivienda pública, perteneciente a la Administración, incluido en el contrato de arrendamiento.

10. **Corporación de Residentes para la Administración de Residenciales** - Entidad sin fines de lucro, establecida conforme a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cuyo propósito será establecer acuerdos o contratos con la Administración o el Agente Administrador para fines de realizar funciones de administración o provisión de servicios en residenciales de vivienda pública. Esta podrá ser compuesta por uno o más consejos de residentes siempre que cada consejo:

    - Apruebe la creación de la corporación
    - Tenga su debida junta de directores
    - Realice elecciones para nombrar a la junta por lo menos cada tres (3) años
    - Sus estatutos obliguen a que en su junta haya representación de cada consejo envuelto en la creación de la corporación. Dichos estatutos deberán incluir los requisitos para ser miembro de la junta de la Corporación, frecuencia de elección, procedimiento para convocar a nuevas elecciones y término de los puestos directivos.

Donde exista un consejo ya establecido, la corporación para administrar deberá ser aprobada por la Junta Directores del consejo y por la mayoría de los residentes. Donde no haya consejo, una mayoría de los residentes deberán aprobar la creación de la corporación.

Cuando al contrario, exista una corporación para administrar, que a su vez es o era un consejo y cuyos estatutos disponen que su propósito es administrar el proyecto, y cumple con todos los requisitos de administración de proyectos de vivienda pública, ésta o sus miembros no será reemplazada por la elección de un nuevo consejo.

El consejo de residentes podría a su vez, convertirse en corporación para la administración del residencial tan pronto cumpla con los requerimientos establecidos en la Parte 964 del Título 24 del Código de Reglamentación Federal.

ARTICULO 6 - REQUISITOS PARA LA ELECCION DE CONSEJOS DE RESIDENTES DE COMUNIDADES DE VIVIENDA PUBLICA

1. Las consejos de residentes estarán compuestos por residentes de los proyectos de vivienda pública que hayan decidido voluntariamente participar, organizarse y formar parte de éste. Los residentes deberán elegir de forma democrática el consejo de residentes que los represente, implante programas, coordine actividades y tome decisiones en consulta y en coordinación con ellos.
2. El consejo de residentes deberá ser sin fines de lucro y podrá estar incorporado, bajo las leyes del Estado Libre Asociado. Para fines de algunos programas federales, el consejo deberá estar incorporado para poder participar de los mismos.
3. Los miembros del consejo de residentes deberán cumplir con los requisitos mencionados a continuación:
   - Ser el jefe de familia (de cualquier edad), según el contrato de arrendamiento, tener 18 años de edad ó 21, si el miembro va a ser incorporador de la misma.
   - Residir en el proyecto de vivienda pública
   - Estar incluido en el contrato de arrendamiento
   - Cumplir con todos los requisitos del contrato de arrendamiento, incluyendo estar al día en el pago del alquiler
   - Ninguna persona que aspire a un puesto en el consejo podrá ser elegido de éste haber sido declarado judicialmente incapacitado mental.
4. El consejo de residentes deberá preparar un reglamento interno por escrito que establezca los asuntos de selección, organización y funcionamiento del mismo. Dicho reglamento deberá ser sometido a la consideración de los residentes para su aprobación.

5. Solamente una persona por unidad de vivienda que reúna los requisitos antes enumerados, podrá formar parte y ser miembro del consejo de residentes.

6. Para elegir el consejo de residentes del proyecto, tendrá derecho al voto todo residente bonafide que sea jefe de familia según el contrato de arrendamiento (de cualquier edad) tenga 18 años o más (uno por unidad de vivienda). En caso de vivienda multifamiliar, este proceso debe realizarse a tenor con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, incorporada aquí por referencia, que rige algunos proyectos de vivienda pública.

7. En el caso de que el consejo de residentes desee incorporarse, los miembros de éste deberán reunir y cumplir con todos los requisitos aquí enumerados, con la única salvedad de que todos sus incorporados deberán tener 21 años de edad, o estar emancipados por decreto judicial de conformidad con lo expuesto en el Código Civil de Puerto Rico, según enmendado.

8. Un consejo de residentes puede representar a los residentes de uno o más residenciales públicos, sin embargo, tal organización de residentes deberá incluir representantes de cada comunidad de manera que haya una representación razonablemente equitativa de todas las comunidades, tomando como base el número de unidades de vivienda de cada una.

ARTICULO 7 - ELECCION DEL CONSEJO DE RESIDENTES

1. El Agente Administrador y la Administración tienen la obligación de llevar a cabo y facilitar que cualquier ciudadano u organización oriente a los residentes sobre la formación del consejo de residentes.

2. Los residentes que interesen formar parte del consejo deberán radicar, con no menos de siete (7) días de anticipación de la fecha de la elección, una solicitud escrita y firmada, en las oficinas administrativas del proyecto. El Administrador del Proyecto certificará en 24 horas, que el residente cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 6, Inciso 3, de este Reglamento.

3. La elección de los miembros de la consejo de residentes se deberá realizar mediante votación secreta de las personas con derecho a votar, a través de voto directo o por

cualquier otro método conforme a este Reglamento. Dicho proceso deberá ser organizado y estar supervisado por un comité compuesto por un representante del Agente Administrador y un observador externo.

4. Para que la composición de cada consejo sea representativa de la comunidad, el quórum en asamblea o la participación en cualquier otro tipo de proceso deberá tener por lo menos la siguiente proporción:

Unidades del Proyecto:	Porciento de Participación
1 - 150	20%
151 - 300	15%
301 - o más	10%

5. En el caso de que no se constituya quórum, los presentes podrán optar para constituir el mismo, con las siguientes alternativas:

   a) Cuando la elección es por asamblea;

      1) El quórum quedará constituido con los presentes al cabo de una (1) hora después de la fijada para comenzar la asamblea.

      2) Se acordará una nueva fecha de asamblea y se notificará la misma en un plazo no mayor de diez (10) días y quedará constituido el quórum con los presentes, en esta segunda reunión.

   b) Cuando la elección es por votación directa, se extenderá el período de votación por dos (2) horas adicionales y se constituirá quórum con los votantes presentes, considerando como válido el quórum así constituido.

6. El consejo de residentes deberá estar compuesto por no menos de siete (7) miembros, cinco (5) de los cuales compondrán la Junta de Directores.

7. El Agente Administrador certificará la validez del proceso de elección y ésta será sometida a la consideración de la Administración de Vivienda Pública para el reconocimiento interino de la junta. Este reconocimiento tendrá una vigencia de seis (6) meses a partir de su otorgamiento.

8. La primera actividad que deberá realizar la junta, será preparar el reglamento interno del consejo con el asesoramiento o ayuda de cualquier persona o entidad

calificada de su selección, el cual deberá ser aprobado por la asamblea. Este reglamento deberá cumplir con lo dispuesto en el contrato de arrendamiento y contemplar por lo menos los siguientes puntos:

a) El término máximo de vigencia de la junta no será mayor de tres (3) años. El reglamento interno podrá establecer una vigencia distinta a este período, pero no se excederá del mismo.

b) Estructura de la organización, deberes y responsabilidades de las diferentes posiciones (véase anejo A como guía).

c) Procedimiento para llenar posiciones vacantes por renuncias o destitución (véase anejo A, artículo C como guía).

d) Procedimiento disciplinario incluyendo la destitución de algún miembro de la junta.

e) Requisito de asistencia y participación a reuniones y actividades.

f) Definir los canales que involucren la participación de los residentes en la toma de decisiones de asuntos que afecten la comunidad. En el caso de propiedades regidas por la Ley de Propiedad Horizontal, este proceso se realizará conforme a lo dispuesto en la misma.

g) Proceso de elección, proceso de convocatoria a nuevas elecciones incluyendo las calificaciones de los candidatos aspirantes, término de las posiciones del consejo, incluyendo las de la junta de directores.

h) Disposiciones referentes sobre frecuencia de las reuniones, asambleas de la organización, procedimiento de convocatoria a reuniones, redacción de agenda y propósito de la misma.

i) Procedimiento para enmendar el reglamento interno.

9. Una vez se apruebe el reglamento, según lo aquí dispuesto, la organización podrá solicitar por escrito a la Administración de Vivienda Pública que le Mediante el procedimiento establecido en el Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus agencias adscritas, vigente.

11. Se notificará por escrito a la comunidad votante sobre las elecciones del consejo. Dicha notificación se hará con 30 días de anticipación a la fecha de elección y la misma contendrá como mínimo la siguiente información:

- Descripción del proceso de elección
- Requisitos de elegibilidad de los aspirantes
- Fecha de nominaciones
- Fecha de elecciones

ARTICULO 8 - DEBERES Y RESPONSABILIDADES DE LOS AGENTES ADMINISTRADORES CON EL CONSEJO DE RESIDENTES

Los Agentes Administradores tendrán que establecer una política pública con respecto a las organizaciones de residentes con el propósito de:

1. Orientar a los residentes en cuanto a la disponibilidad de recursos para participar en adiestramientos de empleo, creación de empleos, educación, bienestar social, salud y otros servicios comunitarios.
2. Fomentar la actividad comunitaria y el desarrollo integral de las familias que residan en los proyectos con el propósito de mejorar la calidad de vida de éstos.
3. Proveer apoyo y asesoramiento a la junta para su creación, mantenimiento y desarrollo.
4. Coordinar con las agencias pertinentes, la Administración y HUD, que provean los endosos necesarios para la creación de la oficina del consejo de residentes, además de la tramitación necesaria en caso de la necesidad de convertir unidades.
5. Proveer al consejo información, asesoramiento sobre las diferentes iniciativas de residentes, servicios de otras agencias y entidades, oportunidad de estudio, empleo y desarrollo empresarial además de apoyo en éstas.
6. Desarrollar un plan de trabajo entre el personal del Programa de Iniciativas del Agente Administrador, la organización de residentes y la Administración, tanto a nivel local como central.
7. Proveer información sobre los planes de trabajo en las diferentes áreas operacionales y administrativas al consejo, para su conocimiento y recomendaciones.

8. Mantener informado al consejo sobre situaciones específicas y oportunidades relacionadas con el proyecto de vivienda.
9. Supervisar el uso de la propiedad mueble o inmueble asignada al consejo de residentes.
10. Desarrollar en conjunto con el consejo un plan de adiestramiento y asistencia técnica.
11. Identificar y viabilizar la creación de corporaciones de administración por residentes en conformidad con la legislación y reglamentación estatal y federal.
12. Participar en los procesos de organización o reorganización del consejo de residentes, incluyendo las funciones de planificación, coordinación, escrutinio y certificación.
13. Mantener un expediente al día sobre las actividades y cambios del consejo de residentes.
14. Donde existan facilidades físicas, proveer espacio de trabajo, incluyendo equipo y utilidades para facilitar el trabajo del consejo de residentes o hacer las gestiones pertinentes para la conversión de unidades de vivienda de ser factible.

ARTICULO 9 - DEBERES Y RESPONSABILIDADES DEL CONSEJO DE RESIDENTES

1. Desarrollar un plan de trabajo en coordinación con el Programa de Iniciativas del Agente Administrador y el Administrador del Proyecto dirigido a mejorar la calidad de vida de los residentes, al desarrollo económico de la comunidad y la autosuficiencia de las familias.
2. Promover la participación de los residentes en actividades que fortalezcan la unidad familiar y el desarrollo de grupos de sana convivencia y comunicación en el residencial.
3. Fomentar relaciones colaborativas y armoniosas entre la administración y los residentes.

4. Participar en programas para una comunidad libre de drogas y servicios que viabilicen el desarrollo de actividades de autosugestión, autosuficiencia, seguridad, hogar propio y sana convivencia.
5. Participar en la coordinación de servicios con otras entidades tales como: agencias gubernamentales, municipios y entidades privadas.
6. Desarrollar un plan de divulgación pública dirigido a mantener informados periódicamente los residentes sobre sus planes de trabajo, objetivos, decisiones, logros y soluciones que afecten la comunidad; así como en relación a planes de trabajo desarrollados por el Administrador del Proyecto para la comunidad.
7. Colaborar con el Administrador del Proyecto en todas las gestiones que éste haga para orientar a las familias en torno a sus derechos, deberes y obligaciones contractuales de vivienda pública.
8. Crear grupos o comités de trabajos formados por los residentes que respondan exclusivamente a los intereses de la comunidad.
9. Coordinar con el sector público y privado la obtención de recursos económicos o de cualquier índole para solucionar necesidades o solicitar servicios para el mejoramiento de la calidad de vida de los residentes de vivienda pública.
10. Mantener un inventario y custodiar responsablemente la propiedad mueble o inmueble que le haya sido cedida para desarrollar sus responsabilidades como consejo o cualquier otra propiedad que le sea facilitada para llevar a cabo una actividad específica.
11. Informar por escrito a la administración del proyecto, dentro de un período no mayor de 24 horas en caso de que la propiedad cedida haya sido vandalizada, dañada o robada.
12. Participar en reuniones ordinarias o extraordinarias con oficiales del Agente Administrador.
13. Coordinar la obtención de recursos económicos, asistencia técnica o adiestramientos con el fin de determinar la posibilidad de crear y ofrecer asistencia en la creación de las corporaciones de administración por residentes.

14. Mantener al día las actas, documentos y expedientes sobre los trabajos de la junta.
15. La junta dará acceso a sus expedientes a oficiales del Agente Administrador, la Administración de Vivienda Pública, HUD o cualquier otra entidad cuando sea necesario para realizar auditorías fiscales y operacionales, de ser éstas requeridas bajo algún programa o propuesta en específico.
16. Mantener en un lugar visible un itinerario del plan de trabajo o actividades de la organización de residentes.
17. Participar en la implantación y creación de un procedimiento para que los residentes y la junta puedan hacer señalamientos y recomendaciones por escrito al Agente Administrador.
18. Desarrollar procedimiento de manejo de recursos económicos o fiscales para asegurar una sana administración.
19. Desarrollar y mantener al día el reglamento interno que regirá el funcionamiento del consejo.
20. Mantener al Agente Administrador informado sobre cualquier renuncia o cambio en la membresía del consejo.
21. Desarrollar un acuerdo con un itinerario específico con relación a las funciones que asumirá el consejo en la administración de la comunidad y en qué tiempo proponen hacerlo, de querer desarrollar la iniciativa de "Resident Management".
22. Cumplir y hacer cumplir con las disposiciones de este Reglamento y con los procedimiento de la organización.
23. Coordinar con las agencias y organismos privados el desarrollo de programas preventivos en torno al uso y abuso de sustancias controladas y actividades de vigilancia y seguridad, en los cuales participen los residentes de la comunidad.

ARTICULO 10 - DISPOSICIONES GENERALES

1. La creación, organización y funcionamiento del consejo de residentes, así como la participación de los residentes en éste, será una decisión voluntaria.
2. La autoridad decisional para la asignación o imposición de cuotas a los residentes compete única y exclusivamente a una decisión en asamblea de la comunidad.

3. El consejo de residentes podrá convocar y celebrar reuniones ordinarias y extraordinarias en la fecha, hora y lugar que se establezca en sus procedimientos internos.

4. El quórum de asistencia necesario y requerido en todas las asambleas ordinarias y extraordinarias que convoque y celebre la organización será según establecido en el Artículo 7, Inciso 5, pero nunca menos de un 10%.

5. El consejo de residentes y la Administración otorgarán acuerdo escritos que establezcan:

   - Cómo el consejo, el Agente Administrador y la Administración se comunicarán.
   - El tipo de apoyo que la Administración y el Agente Administrador le proveerá al consejo.

6. La elección de los miembros de los consejos en cada proyecto se podrá realizar mediante votación o asamblea de los residentes bonafide que sean jefes de familia según el contrato de arrendamiento (cualquier edad), o de 18 años o más, siguiendo lo establecido en este Reglamento.

7. El consejo de residentes deberá seleccionar el nombre oficial que tendrá la organización.

8. El consejo deberá llevar un registro de informes de ingresos, gastos, presupuesto, contabilidad y finanzas, que deberán estar identificados y disponibles para la inspección de las agencias estatales y federales.

9. El consejo de residentes podrá mantener cuentas de cheques, ahorros, certificados de depósitos en las instituciones bancarias. Las transacciones bancarias deberán estar autorizadas mediante la firma de por lo menos dos (2) miembros directivos.

10. Los consejos que reciban fondos, equipo, materiales y cualquier tipo de ayuda del gobierno estatal, municipal, federal o de cualquier institución privada, estarán sujetos a intervenciones periódicas por parte de estas agencias, de ser requerido. Además, los consejos someterán un informe de finanzas al Administrador de

Vivienda Pública, respecto al uso de fondos estatales y federales otorgados por la Administración o HUD.

11. La Administración o Agente Administrador mantendrá informado al consejo de los cambios que surjan con relación a los objetivos, política administrativa, leyes, reglamentos y cualquier norma que se relacione con la operación y administración del área residencial.

12. La Administración o el Agente Administrador fiscalizarán los gastos y desembolsos de fondos públicos estatales y federales que reciba el consejo. Preparará informes fiscales y de intervenciones relacionadas a los fondos y orientará al consejo sobre la mejor utilización de los fondos y la propiedad pública o privada que le sea asignada.

13. La Administración y el Agente Administrador podrá asignar al consejo recursos o ayuda en dinero, equipo, materiales de oficina, orientación o asistencia técnica y adiestramientos, sujeto a la reglamentación interna del Departamento, leyes y cualquier norma estatal o federal. Los recursos o ayuda que otorgue la Administración o el Agente Administrador provenientes del gobierno federal, deberán estar previamente aprobados por HUD.

14. Se prohibe la utilización de los fondos públicos o privados, o cualquier ayuda, equipo, materiales otorgados a la organización para fines político partidistas o religiosos.

15. En cada asamblea ordinaria o extraordinaria que celebre el consejo se preparará una minuta o acta del evento. La minuta o acta deberá ser aprobada por los miembros del consejo de residentes presentes en dicha actividad.

16. Se certificará sólo un (1) consejo representativo en cada residencial. Sin embargo, se podrán crear otros comités u organizaciones para trabajar en coordinación con el consejo que haya sido formalmente reconocido.

17. El consejo no podrá violar los derechos de las familias que residan en el proyecto, ni podrá menoscabar la operación del Agente Administrador.

ARTICULO 11 - CONFLICTO DE INTERÉS

Los oficiales de los consejos no podrán ser contratistas ni empleados en posiciones de supervisión o de toma de decisiones en la Administración de Vivienda Pública o su Agente Administrador. La persona que ocupe el cargo de presidente del consejo no podrá ejercer, ni contratarse en ninguna posición en la Administración de Vivienda Pública o su Agente Administrador.

ARTICULO 12 - DERECHO A VISTA

Toda persona que se considere afectada en sus derechos por las determinaciones tomadas por el Agente Administrador o la Administración en la interpretación de este Reglamento podrá presentar una querella, la cual será adjudicada conforme al Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus Agencias adscritas, vigente. En los casos de consejos que están incorporados las quejas se regirán por la Ley 3 del 9 de enero de 1956, según enmendada, conocida como Ley General de Corporaciones para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

En las negociaciones entre la Corporación y la Administración, si la Administración rehusa negociar con la Corporación, o si después de la negociación rehusa llegar a un acuerdo, la Corporación puede apelar a HUD, estableciendo las circunstancias y proveyendo la evidencia relevante que demuestre los esfuerzos para entrar en contrato con la Administración. HUD le requerirá a la Administración que responda con un informe, dando las razones para rehusar negociar. Le requerirá a las partes resumir las negociaciones dentro de un periodo de 90 días.

ARTICULO 13 - DEROGACIÓN

Este Reglamento deroga toda norma, circular, reglamento, procedimiento, práctica administrativa, orden administrativa o directriz que esté en conflicto o contravención con cualesquiera de los preceptos de éste.

ARTICULO 14 - DECLARACIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD O ILEGALIDAD

La declaración de inconstitucionalidad o ilegalidad de cualquier parte o artículo de este Reglamento, no afectará adversamente la validez de sus restantes partes o artículos.

ARTICULO 15 - VIGENCIA

Este Reglamento comenzará a regir luego de ser aprobada por el Secretario de la Vivienda y de haber transcurrido treinta (30) días después de la radicación en el Departamento de Estado.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico el 13 de abril de 1995.

RECOMENDADO POR:

MIGUEL RODRÍGUEZ MUÑIZ
ADMINISTRADOR AVP

APROBADO POR:

CARLOS J. VIVONI NAZARIO
SECRETARIO

5221

ANEJO A GUÍA PARA LOS RESIDENTES
SOBRE LOS DEBERES Y RESPONSABILIDADES
DEL CONSEJO DE RESIDENTES

ARTICULO A - DEBERES Y RESPONSABILIDADES DE LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONSEJO DE RESIDENTES

1. Participar de las asambleas ordinarias o consejo extraordinarias, de reuniones, comités o actividades que convoque el consejo.
2. Supervisar y velar que los miembros del consejo lleven a cabo las responsabilidades, funciones, actividades, programas, política pública y objetivos de conformidad con lo establecido en este Reglamento.
3. Cooperar y coordinar con la Administración y los Agentes Administradores en la implantación de los programas, actividades e iniciativas para la consecución de la política pública y objetivos de las agencias estatales y federales, y el mejoramiento de la calidad de vida de los residentes.
4. Crear un procedimiento para que los residentes puedan hacer señalamientos y recomendaciones a la Administración y a los Agentes Administradores, con el propósito de participar en sus propios asuntos, actividades, programas, y participar y colaborar en los asuntos de reorganización, operación y administración.

ARTICULO B - DEBERES Y RESPONSABILIDADES DEL PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO

A. Funciones y Deberes del Presidente

1. Cumplir y hacer cumplir con las disposiciones de este Reglamento y con los procedimientos del consejo.
2. Presidir o delegar los procesos de las asambleas ordinarias o extraordinarias y las reuniones de la Junta de Directores.
3. Asegurar y velar que los miembros de la Junta cumpla con los deberes de su cargo.
4. Preparar informes escritos sobre las actividades, programas y labor realizada por la Junta y el consejo. Tales informes deberán ser sometidos para la consideración y aprobación de la Junta y el consejo; además deberán estar disponibles para evaluación de los residentes de la comunidad.

5. Representar a la Junta y al consejo en reuniones y cualquier actividad de interés para los residentes.
6. Someter recomendaciones a la Junta de Directores o al consejo de residentes, en torno a cualesquiera actividades, asuntos, gastos, presupuesto, finanzas, programas, y otros.
7. Autorizar y firmar todas las transacciones bancarias o de instituciones de ahorro y préstamo de la Junta de Directores o consejo de residentes.
8. Asignar por escrito funciones, deberes y tareas a los miembros de las Juntas de Directores tomando en consideración, entre otras, las funciones y deberes establecidas en este Reglamento.
9. Preparar y aprobar un procedimiento escrito que regule, entre otras cosas, el funcionamiento interno de la Junta de Directores.
10. Designar los comités de trabajo que sean necesario para la consecución de los objetivos consignados en este Reglamento.
11. Supervisar directamente las funciones y deberes que lleva a cabo el vicepresidente.
12. Cumplir con todas las funciones y deberes inherentes a cargo.
13. Coordinar y colaborar con la Administración, en torno a la implantación de la política pública y objetivos de los consejos de residentes, según lo dispuesto en este Reglamento; o sobre cualesquier asunto de la junta de directores o consejo de residentes.

B. Funciones y Deberes del Secretario

1. Cumplir y hacer cumplir con las disposiciones de este Reglamento, y con los procedimientos escritos que el consejo adopte.
2. Responder directamente al Presidente.
3. Custodiar toda la información, libros, récords, expedientes, informes y documentos de la Junta de Directores, incluyendo los registros, récords, informes y expedientes financieros, fiscales o de presupuesto, y de

cualesquiera documentos en torno a transacciones bancarias. Custodiar además, todo el equipo y materiales de oficina de la Junta de Directores.

4. Registrar toda la correspondencia recibida o despachada por la Junta de Directores.
5. Convocar o citar a reuniones o asambleas ordinarias o extraordinarias.
6. Asistir a las reuniones de la Junta de Directores, o asambleas de las organizaciones o consejos comunitarios para tomar minutas, levantar actas y preparar comunicaciones escritas en torno a los acuerdos o decisiones de la Junta de Directores, o sobre cualesquiera otros asuntos de ésta o de los consejos de residentes.
7. Certificar los acuerdos y decisiones de la Junta de Directores, o cualquier documento de ésta.
8. Supervisar directamente las funciones y deberes que lleva a cabo el Subsecretario.
9. Cumplir con todas las funciones y deberes inherentes a su cargo.

C. Funciones y Deberes del Tesorero

1. Cumplir y hacer cumplir con las disposiciones de este Reglamento, y con los procedimientos escritos que el consejo adopte.
2. Responder directamente al Presidente.
3. Preparar y mantener registros, récords, expedientes, documentos, informes financieros, cuentas fiscales, presupuestos, asientos de contabilidad y transacciones bancarias, todo lo cual relacionado con los ingresos, gastos, deudas y capital de Junta de Directores o del consejo.
4. Rendir a los miembros de la Junta de Directores y al consejo el estado de situación fiscal, financiero y presupuestario, los cuales se prepararán por lo menos cada seis (6) meses, o cuando le sea requerido por el Presidente.
5. Autorizar y firmar las transacciones bancarias o de instituciones de ahorro y préstamo perteneciente al consejo.

6. Asistir a las reuniones de la Junta de Directores y a las asambleas ordinarias o extraordinarias.

7. Supervisar directamente las funciones y deberes que lleva a cabo el Sub-tesorero.

8. Coordinar y colaborar con la Administración, en torno a los asuntos financieros y presupuestarios de la Junta de Directores o consejo.

9. Cumplir con todas las funciones y deberes inherentes a su cargo.

ARTICULO C - ASISTENCIA, DURACIÓN DE FUNCIONES, RENUNCIAS, VACANTES Y DESPIDOS DE LOS MIEMBROS DE LAS JUNTAS DE DIRECTORES

A. Asistencia

1. Los miembros de las Juntas de Directores tendrán la obligación de asistir a sus reuniones y a las asambleas ordinarias o extraordinarias que convoque la Junta de Directores o del consejo de residentes.

2. Tres (3) ausencias durante cualquier período de doce (12) meses, irrespectivo que tales ausencias sean o no justificadas, constituirá causa suficiente para que se declare vacante el cargo del miembro de la Junta de Directores.

3. El Secretario o Subsecretario informará mensualmente por escrito a cada miembro de sus respectivas ausencias.

B. Duración de funciones y vacantes

1. Los miembros de cada Junta de Directores desempeñarán sus deberes o funciones hasta que sus sucesores sean elegidos según lo establecido en este Reglamento; disponiéndose, que la elección de los delegados directivos deberá celebrarse por lo menos una (1) vez cada tres (3) años.

2. Cuando el Presidente de la Junta de Directores renuncie, sea despedido de su cargo, esté ausente por cualquier razón o cuando dejaré de ocupar su cargo por cualquier causa, el Vicepresidente le sustituirá y ejercerá todas las responsabilidades, tareas, deberes, funciones y autoridad del Presidente, hasta que la Junta de Directores seleccione por votación secreta el nuevo

Presidente, según lo dispuesto en este Reglamento; o hasta que se reintegre a sus funciones el Presidente.

3. Cuando el Presidente y Vicepresidente hayan renunciado y queden vacante ambos cargos a la misma vez, o ambos sean despedidos a la misma vez, o ambos estuviesen ausente por cualquier razón a la misma vez, o cuando a la misma vez dejasen de ocupar sus cargos por cualquier causa, el Secretario ejercerá todas las funciones, deberes, tareas, responsabilidades y autoridad como Presidente, hasta que la Junta de Directores seleccione por votación mayoritaria el nuevo Presidente y Vicepresidente, de conformidad con lo establecido en este Reglamento; o hasta que se reintegre el Vicepresidente o el Presidente.

4. Los cargos vacante de los miembros de la Junta de Directores podrán surgir, entre otros, por las razones de:

   - Haber estado ausente tres (3) veces consecutivas, o cinco (5) veces durante cualquier período de doce (12) meses, irrespectivo que tales ausencias sean justificadas o no.
   - Muerte o incapacidad.
   - Renuncia al cargo en la Junta de Directores.
   - Despido del cargo en la Junta de Directores.
   - Haber sido convicto por cualquier delito en la jurisdicción estatal o federal; disponiéndose, que esto último no aplicará cuando el convicto hubiese cumplido con la pena carcelaria o multa impuesta, en cuyo caso, podrá postularse para puestos directivos en la Junta de Directores.

C. Despidos o separación de los miembros de las Juntas de Directores.

Todo delegado directivo a ser despedido o separado de su puesto, o como vocal de su respectiva Junta de Directores, tendrán derecho a :

1. A que medie causa justificada para el despido o separación.
2. A que en caso que se le formulen cargos, previo al despido o separación, medie una notificación escrita al efecto.

3. Que en dicha notificación escrita se le advierta de que tiene derecho a solicitar por escrito ante el Presidente de la Junta de Directores, la celebración de una Vista Administrativa informal, previo al despido o separación, la cual se llevará a cabo conforme a:

- Será presidida por un residente "bona fide" imparcial, quién podrá ser o no un miembro de la Junta de Directores; disponiéndose, que no se permitirá que la vista sea presidida por la persona que originalmente investigó, evaluó o decidió en torno al caso de despido o separación.
- En la notificación escrita de formulación de cargos, en donde se le advierte el derecho a solicitar la Vista Administrativa, se indicará:

  1) razones o causas para el propuesto despido o separación.

     que la vista administrativa informal será celebrada si el miembro de la Junta de Directores adversamente afectado, solicita por escrito la celebración de la misma dentro de los 12 días calendario contados a partir del recibo por éste de la notificación escrita.

  2) que podrá comparecer a la vista acompañado de una persona de su predilección, quién podrá o no ser abogado.

     que la solicitud escrita en la cual pide la celebración de la misma, deberá ser radicada o entregada en las oficinas del Presidente de la Junta de Directores.

- En la Vista Administrativa informal, tendrá derecho a presentar cualquier prueba a su favor, y a interrogar y contrainterrogar testigos.
- En la vista administrativa informal, tendrá derecho a examinar y evaluar cualquier prueba en su contra.

- La persona imparcial ("residente bona fide") que preside la vista, emitirá una decisión final escrita basada exclusivamente en los hechos y prueba presentados en la Vista Administrativa informal.
- El miembro de la Junta de Directores que solicitó y compareció a la Vista Administrativa imparcial, tendrá derecho a ser notificado por escrito de la decisión final que adoptó y emitió la persona que presidió la vista.
- La Junta de Directores o la organización o consejo de residentes acatarán la decisión final escrita que emita la persona que presidió la vista. El Presidente notificará por escrito al miembro de la Junta Directores que solicitó y compareció a la vista, en torno a la decisión final adoptada, con cuya notificación se acompañará copia del documento en donde se consigna la decisión final escrita del propio residente que presidió la vista.

4. Será causa justificada para el despido o separación de los miembros de las Juntas de Directores, entre otras las siguientes:

- Utilizar los cargos, responsabilidades, funciones, tareas, actividades y programación para fines político partidistas.
- Utilizar los fondos públicos o privados, cualesquiera equipo, materiales, oficinas, propiedad de la organización o consejo de residentes, para fines políticos partidista.
- Apropiarse ilegalmente, hurtar o robar cualesquiera fondos, equipo, materiales, propiedad, u objetos de la organización o consejo de residentes.
- Falsificar o alterar cualesquiera documentos, equipo, objetos o propiedad de la organización o consejo de residentes.
- Que se determine que el miembro de la Junta de Directores no reúne todos los requisitos consignados en este reglamento, a los

efectos de calificar para ser miembro de la Junta de Directores, organización o consejo de residentes.

- Incurrir en conducta incorrecta o lasciva al buen nombre de la Junta de Directores, organización o Consejo Comunitario.
- Ser acusado y convicto por cualquier delito cometido en o fuera de Puerto Rico, irrespectivo que sea procesado y convicto por un delito en la jurisdicción estatal o federal.
- Incurrir en tres (3) ausencias consecutivas, o cinco (5) ausencias durante cualquier período de doce (12) meses irrespectivo que tales ausencias sean o no justificadas.
- Que acepten regalos, donativos, dinero, o cualquier otra recompensa o cosa, a cambio de ofrecer o dar ventajas, beneficios, privilegios, objetos, dinero o fondos públicos o privados, en relación con los deberes, funciones, actividades, programas y servicios de las Juntas de Directores, organizaciones o consejo Comunitario.
- Incurrir en prevaricación, soborno o conducta inmoral con respecto a los deberes, funciones, tareas, autoridad, operación y organización de residentes.
- Utilizar los deberes, funciones, programas, autoridad y actividades o cualesquiera propiedad o fondos público o privados, para obtener directa o indirectamente para ellos, para algún miembro de su composición familiar, o para cualquier otra persona, negocio o entidad, cualesquiera ventajas, beneficios, privilegios o servicios que no estén expresamente permitidos en este reglamento o por ley.
- Incurrir en violación o incumplimientos a cualesquiera de los preceptos de este reglamento.