GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS TÉCNICOS

5898

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS DEL PROGRAMA DE SUBSIDIO DE ARRENDAMIENTO Y DE MEJORAS PARA VIVIENDA A PERSONAS DE MAYOR EDAD CON INGRESOS BAJOS, SEGÚN LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 173 DEL 31 DE AGOSTO DE 1996, ENMENDADO

5898

ÍNDICE

		PÁGINA
ARTÍCULO I	BASE LEGAL	1
ARTÍCULO II	PROPÓSITO	1
ARTÍCULO III	APLICABILIDAD	1
ARTÍCULO IV	DEFINICIONES	1
ARTÍCULO V	CONCESIÓN DEL SUBSIDIO	2
ARTÍCULO VI	REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD	2
ARTÍCULO VII	DETERMINACIÓN DEL INGRESO PARA CUALIFICAR	3
ARTÍCULO VIII	DETERMINACIÓN DEL SUBSIDIO PARA ARRENDAMIENTO	4
ARTÍCULO IX	TÉRMINOS DEL SUBSIDIO PARA ARRENDAMIENTO	4
ARTÍCULO X	REVISIÓN	4
ARTÍCULO XI	DETERMINACIÓN DEL SUBSIDIO PARA LOS INTERESES SOBRE PRESTAMOS	4
ARTÍCULO XII	REQUISITOS DE LA VIVIENDA	6
ARTÍCULO XIII	TRAMITE DE LA SOLICITUD	6
ARTÍCULO XIV	CRITERIO Y PRIORIDADES EN LA SELECCIÓN DE LOS ELEGIBLES	8
ARTÍCULO XV	INSPECCIÓN DE LA UNIDAD DE VIVIENDA	8
ARTÍCULO XVI	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	9
ARTÍCULO XVII	APORTACIÓN DEL PARTICIPANTE	10
ARTÍCULO XVIII	CONDICIONES EN LOS CASOS DE PRESTAMOS PARA MEJORAS	10
ARTÍCULO XIX	CUENTA DE RESERVA	12
ARTÍCULO XX	DERECHO A VISTA	12
ARTÍCULO XXI	SALVEDAD	12
ARTÍCULO XXII	VIGENCIA	13

Núm. 5898
21 de diciembre de 1998 2:51 p.m.
Fecha:

Aprobado: Norma Burgos
Secretaria de Estado

Por:
Secretario Auxiliar de Servicios

GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
SAN JUAN, PUERTO RICO

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS DEL PROGRAMA DE SUBSIDIO DE ARRENDAMIENTO Y DE MEJORAS PARA VIVIENDA A PERSONAS DE MAYOR EDAD CON INGRESOS BAJOS, SEGÚN LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 173 DEL 31 DE AGOSTO DE 1996, ENMENDADO

ARTÍCULO I - BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta de acuerdo a las facultades que confiere la Ley 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda.

Este Reglamento se emite en virtud de las disposiciones de la Ley 173 de 31 de agosto de 1996, conocida como Programa de Subsidio de Arrendamiento y de Mejoras para Vivienda a Personas de Mayor Edad con Ingresos Bajos.

ARTÍCULO II - PROPÓSITO

Este Reglamento establece las normas del programa de subsidio de arrendamiento y de mejoras para vivienda a personas de mayor edad con ingresos bajos.

ARTÍCULO III - APLICABILIDAD

Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán a todo funcionario y empleado del Departamento de la Vivienda, en quienes recae la responsabilidad de Programa.

ARTÍCULO IV - DEFINICIONES

Para propósito de este Reglamento los términos mencionados a continuación significarán:

A. Ingreso mensual - Es la doceava (1/12) parte del total del ingreso anual de la persona o familia determinado, según dispuesto en este Reglamento.

B. Participante - Persona que se beneficia directamente del subsidio otorgado por el Programa.

C. Persona de mayor edad - Persona de sesenta y cinco (65) año o más de edad y cuyos ingresos personales o del núcleo familiar están dentro de los límites establecidos en este Reglamento.

D. Programa - Programa de Subsidio de Arrendamiento y de Mejoras para Vivienda a Personas de Mayor Edad con Ingresos Bajos, establecido en el Departamento de la Vivienda.

E. Subsidio de arrendamiento para vivienda - Cantidad de dinero que se aportará para el alquiler de una vivienda para las personas de mayor edad con ingresos bajos, sujeto a las disposiciones contenidas en este Reglamento.

F. Subsidio de intereses para préstamos - Cantidad de dinero que se aportará para reducir el pago de los préstamos otorgados a las personas de mayor edad o a sus familiares para realizar mejoras a su hogar, según se establece en este Reglamento.

ARTÍCULO V - CONCESIÓN DEL SUBSIDIO

A. Se concederá un subsidio para el pago mensual del arrendamiento de la vivienda a toda persona de mayor edad, según se define en este Reglamento.

B. Se concederá, además, un subsidio para los intereses sobre préstamos otorgados a las personas de mayor edad o a los familiares con quienes éstos residen permanentemente para realizar mejoras conducentes a facilitar su movilidad y el disfrute de su hogar.

ARTÍCULO VI - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

Será elegible para la concesión del subsidio para el pago mensual de arrendamiento de la vivienda todo solicitante que reúna los siguientes requisitos:

A. ser persona de mayor edad;

B. carezca de vivienda propia y no posea propiedad alguna;

C. genere ingresos que estén dentro de los límites establecidos por área (Anejo I).

D. que la vivienda para la cual se solicita el subsidio cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo XI de este Reglamento.

Para el subsidio de los intereses sobre préstamos serán elegibles aquellos que cumplan con los requisitos antes dispuestos, los familiares con quienes residen, siempre y cuando el propósito del préstamo sea mejorar la vivienda a fin de facilitar la movilidad y el disfrute de la persona de mayor edad.

ARTÍCULO VII - DETERMINACIÓN DEL INGRESO PARA CUALIFICAR

Los ingresos para cualificar consistirán de:

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

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

1. salario
2. ingresos por concepto de negocio propio
3. intereses y dividendos
4. pensiones
5. compensaciones
6. ayuda económica gubernamental y familiar

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

1. regalos especiales
2. herencias y pagos de seguros
3. ayuda económica del Programa de Asistencia Nutricional

D. Deducciones y exenciones al ingreso

1. gastos médicos - incluye gastos de medicamentos, costo de plan de salud y equipo recomendado por médico. Los gastos médicos se considerarán hasta un 50%.
2. utilidades - pago de agua, energía eléctrica, calentador de agua, nevera y estufa.

E. El ingreso consistirá de una doceava (1/12) parte del ingreso anual de la persona o familia, una vez se excluyan los ingresos temporeros no recurrentes y se deduzcan los gastos médicos y utilidades. El ingreso anual no podrá sobrepasar los límites de ingresos por área establecidos (Anejo I).

ARTÍCULO VIII - DETERMINACIÓN DEL SUBSIDIO PARA ARRENDAMIENTO

A. El subsidio mensual de arrendamiento será equivalente a la diferencia entre la renta mensual de la unidad y el 10% del ingreso mensual, según determinado por el procedimiento descrito en el Artículo VII de este Reglamento. La renta mensual de la unidad será la establecida por el Departamento. La misma será revisada cada doce (12) meses.

B. El subsidio máximo a otorgarse no excederá de cuatrocientos ($400.00) dólares mensuales.

C. El subsidio se pagará directamente al arrendador.

ARTÍCULO IX - TÉRMINOS DEL SUBSIDIO PARA ARRENDAMIENTO

Se otorgará el subsidio hasta:

A. que cambien las circunstancias por las que cualifica el participante.

B. muerte del participante

C. surja una violación al contrato de subsidio por parte del participante o algún miembro de su familia.

ARTÍCULO X - REVISIÓN

Todo caso será revisado cada doce (12) meses desde la fecha en que se otorgó originalmente el subsidio para arrendamiento o el subsidio de intereses para préstamos. Será revisado, además, siempre que cambien las circunstancias por las cuales cualificó el participante, incluyendo cualquier variación en el ingreso mensual o en la composición familiar del participante.

ARTÍCULO XI - DETERMINACIÓN DEL SUBSIDIO PARA LOS INTERESES SOBRE PRESTAMOS

A. El subsidio para los intereses sobre préstamos se pagará directamente al acreedor del préstamo.

B. El acreedor del préstamo enviará una factura mensual al Secretario de la Vivienda correspondiente al subsidio de los intereses del préstamo. La factura deberá ser sometida dentro de los quince (15) días de vencidos los pagos mensuales.

C. El acreedor del préstamo deberá referir un informe mensual al Secretario dela Vivienda o la persona que éste designe para la administración del Programa, que indique el pago efectuado por el participante. Indicará, si el participante está moroso en los pagos del préstamo.

D. Los pagos de los intereses sobre préstamos se concederán mientras dure el préstamo, o se pague la totalidad de los intereses.

E. El participante deberá mantener al día la diferencia o la cantidad de los pagos mensuales que no está subsidiada de la participación que le corresponde para continuar beneficiándose del subsidio otorgado. Si los pagos del préstamo se encuentran atrasados y el participante decide ponerlos al día, se pagará el subsidio por los meses atrasados.

F. El beneficiario de este subsidio no será elegible para obtener otro subsidio provisto en este Reglamento a menos que medien circunstancias que lo justifiquen y así haya sido determinado por el Secretario de la Vivienda.

G. Antes de concederse el subsidio de los intereses para préstamos, el Secretario de la Vivienda o la persona que éste designe, hará una inspección a la unidad de vivienda antes de realizarse las mejoras o la construcción y luego de finalizada la obra a fin de verificar que el préstamo concedido se utilizó en el propósito solicitado.

H. El subsidio máximo de los intereses para préstamos no excederá de $400.00 dólares mensuales.

I. Se requerirá un estimado de costos de las mejoras que se efectuarán a la propiedad con un desglose por partidas de gastos.

ARTÍCULO XII - REQUISITOS DE LA VIVIENDA

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

A. la unidad debe contar con sala, área de cocina y baño;

B. debe contener por lo menos un dormitorio o sala dormitorio;

C. todas las habitaciones que se utilicen como dormitorio deben tener por lo menos una ventana y si es accesible desde afuera, debe cerrar evitando que se pueda abrir desde afuera. Los baños deben tener por lo menos una ventana y de no tenerla, deberán tener un ventilador que funcione. Además, deberán tener aditamentos para personas con impedimentos, de ser necesario;

D. las puertas exteriores deben tener cerraduras que operen con llaves;

E. la casa debe contar con un sistema eléctrico con caja de seguridad y servicio de agua potable y deberá estar en condiciones adecuadas e higiénicas;

F. la estructura debe ser segura y libre de defectos;

G. la unidad debe tener libre acceso y carecer de condiciones que puedan poner en peligro la salud y seguridad de los residentes;

H. deberá tener acceso a personas con impedimentos y contar con instalaciones que faciliten la movilidad de éstas, tales como: accesorios de baño, entradas adecuadas y otros, de ser necesario para las personas de mayor edad;

I. la estructura deberá tener accesorios de seguridad, tales como: alarmas de humo, extintor de fuego, una segunda puerta que pueda abrirse sin llaves desde adentro.

ARTÍCULO XIII - TRÁMITE DE LA SOLICITUD

A. La persona de mayor edad interesada deberá llenar y presentar una solicitud que para los fines aquí descritos le será provista.

B. Junto con la solicitud, deberá presentar la siguiente documentación:

1. certificado de nacimiento en original del solicitante y copia de todos los miembros que componen la unidad familiar;
2. certificado de matrimonio en original y copia de todos los miembros que componen la unidad familiar (si aplica);
3. original y copia de Sentencia y Estipulación de Divorcio de todos los miembros que componen la unidad familiar (si aplica);
4. tarjeta de residente de todos los miembros que componen la unidad familiar (si aplica);
5. tarjeta de Seguro Social de todos los miembros que componen la unidad familiar;
6. retrato de todos los miembros que componen la unidad familiar (todos juntos en un retrato);
7. certificado de antecedentes penales en original de todos los miembros que componen la unidad familiar;
8. evidencia de ingresos de todos los miembros que componen la unidad familiar, incluyendo, si aplica, evidencia de pagos de Seguro Social; asistencia familiar; cuentas bancarias e ingresos del Programa de Asistencia Nutricional (PAN);
9. evidencia de gastos recurrentes de todos los miembros que componen la unidad familiar, incluyendo gastos por utilidades y médicos;
10. dos (2) cartas de referencias personales en original;
11. copia certificada de la última Planilla de Contribuciones sobre Ingresos rendida. Si rinden separadamente, copias certificadas de las últimas Planillas de Contribuciones sobre Ingresos rendidas de todos los miembros que componen la unidad familiar (si aplica);
12. original y copia de carta de desahucio o de documento que evidencie desastre o desplazamiento o cualquier eventualidad que haya causado la pérdida de vivienda (si aplica);
13. últimos recibos de pagos de rentas y de utilidades.

C Tanto la solicitud como los documentos aquí requeridos deberán ser presentados en la oficina del Programa que a esos fines establecerá el Departamento de la Vivienda.

D. Se eliminará de la lista de espera del Programa toda solicitud que contenga información que resulte falsa.

ARTÍCULO XIV - CRITERIOS Y PRIORIDADES EN LA SELECCIÓN DE LOS ELEGIBLES

Una vez se determine que el solicitante es elegible se establecerá el orden de prioridad tomando en cuenta los siguientes factores:

A. Fecha y hora de presentación de la solicitud del subsidio

B. Condición de salud o incapacidad del solicitante

C. Condición de vivienda del solicitante

D. Se tomarán en consideración otros criterios o prioridades en casos de: desastres, desplazados, violencia doméstica, clausura por el Departamento de Salud, desahucio, hacinamiento, agregados y separación involuntaria.

ARTÍCULO XV - INSPECCIÓN DE LA UNIDAD DE VIVIENDA

A. Antes de otorgarse todo contrato de subsidio para renta de vivienda se hará una inspección de la unidad de vivienda, a los fines de determinar si reúne todos los requisitos establecidos en este Reglamento y otras leyes estatales y federales aplicables.

B. Toda vivienda subsidiada por el Programa será inspeccionada cada vez que se realice la revisión anual del caso, a tenor con lo dispuesto en el Artículo X de este Reglamento.

C. Si la inspección evidencia que la unidad no se encuentra en condiciones adecuadas, seguras e higiénicas, o no cumple con cualesquiera otras condiciones establecidas en este Reglamento, se notificará inmediatamente al propietario de la misma. En este caso, no se firmará contrato de arrendamiento hasta que toda deficiencia sea

corregida, para lo cual se concederá al propietario un tiempo razonable que no excederá de sesenta (60) días calendarios.

D. El Departamento podrá certificar unidades o proyectos en los cuales los recipientes del subsidio puedan residir. En el caso de proyectos, el Departamento podrá otorgar el subsidio condicionado a la ocupación de estas unidades en proyectos. Este subsidio será otorgado por un término de 10 años a partir de la fecha en que la unidad esté disponible para ser ocupada. Los términos y condiciones del acuerdo se establecerán mediante contrato entre el dueño de la unidad o unidades y el Departamento. Las unidades o proyectos serán evaluadas e inspeccionadas cada dos (2) años. Esta evaluación incluirá tanto la unidad como las áreas comunes del proyecto. En ningún momento la renta contratada deberá exceder la renta de mercado establecida por el Departamento.

ARTÍCULO XVI - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A. Se suscribirá un contrato entre el participante, el programa y el arrendador.

B. El contrato tendrá una duración de un (1) año.

C. El contrato podrá ser resuelto mediante común acuerdo entre el Programa, el participante y el arrendador.

D. El participante no podrá subarrendar la propiedad ni destinarla a otro uso que no sea el de su residencia habitual y permanente.

E. En caso de fallecimiento del participante, el subsidio de arrendamiento quedará suspendido a menos que el cónyuge supérstite o algún dependiente cualifique para continuar recibiendo el beneficio, bajo los mismos términos y condiciones.

F. En caso de divorcio, el subsidio de arrendamiento se continuará ofreciendo bajo los mismos términos y condiciones a la persona que

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

G. El participante deberá mantener al día su aportación a los pagos mensuales correspondientes para continuar beneficiándose del subsidio otorgado. En caso de mora en el pago del préstamo de mejoras o en el pago de arrendamiento, el subsidio por meses atrasados sólo será honrado con el saldo del balance adeudado y la aceptación por escrito de la institución financiera o el arrendador.

H. Cualquier violación a las condiciones, limitaciones o restricciones contenidas en este Reglamento o el contrato de subsidio, será causa suficiente para cancelar el mismo.

ARTICULO XVII - APORTACIÓN DEL PARTICIPANTE

A. El participante aportará la cantidad equivalente a la diferencia entre la cantidad del pago del subsidio de renta para vivienda y la renta establecida.

B. Si el participante incurre en atrasos en los pagos del arrendamiento, el subsidio por meses atrasados sólo será honrado si se cumplen las condiciones establecidas en el inciso G del Artículo XVI de este Reglamento.

ARTICULO XVIII - CONDICIONES EN LOS CASOS DE PRESTAMOS PARA MEJORAS

A. En los casos de préstamos para mejoras, la escritura pública consignará las siguientes condiciones:

1. En caso de que decida vender, permutar, donar, arrendar o de otro modo transferir la propiedad dentro de un período de seis (6) años contados desde la fecha en que se adjudique el subsidio, el beneficiario tendrá la obligación de reembolsar al Secretario de la Vivienda la totalidad o parte del subsidio recibido de acuerdo a la siguiente tabla:

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

2. Si el beneficiario del programa fallece, dentro del período de seis (6) año antes mencionado, y la propiedad hubiera sido legítimamente transferida a su favor por sucesión testada o intestada, los herederos no vendrán obligados al reembolso dispuesto. Si los herederos, dentro del período mencionado, decidieran vender, permutar, donar, arrendar o de otro modo transferir la propiedad, vendrán obligados a efectuar el reembolso del subsidio recibido de conformidad a la tabla anterior.

B. Cuando un propietario beneficiario del programa decida vender, permutar o de otro modo transferir su participación en el inmueble a otro copropietario, vendrá obligado a reembolsar aquella parte del subsidio atribuible a su participación, aplicándole los por cientos de la tabla anterior.

C. En el caso de divorcio, si una de las partes vende su participación de los bienes gananciales a la otra parte, la parte vendedora deberá reembolsar al Departamento de la Vivienda su participación del subsidio recibido. En caso de ceder su participación gratuitamente, no tendrá que hacer dicho reembolso.

D. En los casos en que el reembolso del subsidio proceda, el mismo tendrá que efectuarse previo o simultáneo al negocio jurídico que dará lugar al traspaso de la titularidad, siendo esencial e indispensable la comparecencia del Secretario de la Vivienda o la persona en quien éste delegue en los documentos traslativos del dominio, a los efectos

de prestar su consentimiento y liberar la propiedad del gravamen, una vez efectuado el reembolso.

E. El beneficiario no podrá arrendar la propiedad ni destinarla a otro uso que no sea el de su residencia habitual y permanente.

F. La propiedad no podrá ser hipotecada sin la previa autorización escrita del Secretario de la Vivienda o la persona en quien éste delegue.

El incumplimiento de las condiciones consignadas en este Artículo conllevará la suspención del subsidio del préstamo para mejoras.

ARTÍCULO XIX - CUENTA DE RESERVA

Debido a la procedencia de los fondos, se creará una cuenta de reserva para cubrir cualquier deficiencia presupuestaria que ocurra en cualquier año fiscal. Los fondos para iniciar esta cuenta provendrán de los fondos asignados al primer año de operación del programa menos los gastos de compra de materiales, equipos y otros artículos necesarios. Estos fondos serán invertidos en una cuenta que genere intereses de acuerdo a las disposiciones del Gobierno de Puerto Rico. Estos fondos solamente podrán ser utilizados para el propósito aquí establecido.

ARTÍCULO XX - DERECHO A VISTA

Toda persona que se considere afectada en sus derechos por las acciones tomadas por el Departamento de la Vivienda en la implantación de este Reglamento podrá presentar una 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.

ARTÍCULO XXI - SALVEDAD

Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte del presente Reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes del mismo y su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte declarada inconstitucional o nula, y no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso anterior.

En caso de interpretación de cualquier disposición relacionada a este Reglamento prevalecerá lo dispuesto en la Ley en virtud del cual se adopta el mismo.

ARTÍCULO XXII - VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor a treinta (30) días siguientes a la fecha de su presentación en el Departamento de Estado, salvo que mediante Orden Ejecutiva del Gobernador se disponga otra vigencia.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 21 de diciembre de 1998.

ANA CARMEN ALEMAÑY
SECRETARIA