ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Núm. Reglamento: 6723

Fecha Radicación: 17 de noviembre de 2003

Aprobado: Ferdinand Mercado
Secretario de Estado

Por: _____
Giselle Romero García
Secretaria Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO PARA LA REHABILITACIÓN Y DESARROLLO DE VIVIENDAS EN NUESTRAS COMUNIDADES ESPECIALES

I N D I C E

		PÁGINA
ARTÍCULO 1.	TÍTULO	1
ARTÍCULO 2	BASE LEGAL	1
ARTÍCULO 3	PROPÓSITOS	2
ARTÍCULO 4.	DEFINICIONES	2
ARTÍCULO 5.	CREACIÓN DEL PROGRAMA	5
ARTÍCULO 6.	DISPOSICIONES GENERALES	5
ARTÍCULO 7.	VOLUNTARIEDAD DEL PROGRAMA; CONSENTIMIENTO	7
ARTÍCULO 8.	REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD	7
ARTÍCULO 9.	ORDEN DE PREFERENCIA	8
ARTÍCULO 10.	EXCLUSIONES	8
ARTÍCULO 11.	FACTORES A CONSIDERAR EN LAS MEJORAS DE REHABILITACIÓN Y VIVIENDA NUEVA	9
ARTÍCULO 12.	CRITERIOS DE PARTICIPACIÓN EN PROYECTOS DE REHABILITACIÓN	10
ARTÍCULO 13.	CONSTRUCCIÓN DE NUEVA VIVIENDA	11
ARTÍCULO 14.	EXPEDIENTE DEL CASO	12
ARTÍCULO 15.	PROCEDIMIENTOS	13
ARTÍCULO 16.	ADQUISICIÓN DE TERRENOS O ESTRUCTURAS	13
ARTÍCULO 17	SEPARABILIDAD	13
ARTÍCULO 18.	RECONSIDERACIÓN	13
ARTÍCULO 19.	VIGENCIA RETROACTIVA	14
ARTÍCULO 20.	CLÁUSULA DE SALVEDAD	14
ARTÍCULO 21.	VIGENCIA	14

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

REGLAMENTO PARA LA REHABILITACIÓN Y DESARROLLO DE VIVIENDAS EN NUESTRAS COMUNIDADES ESPECIALES

ARTÍCULO 1. TÍTULO

Este Reglamento se conocerá y podrá ser citado como el "Reglamento del Programa para la Rehabilitación y Desarrollo de Viviendas en Nuestras Comunidades Especiales".

ARTÍCULO 2. BASE LEGAL

Este Reglamento es promulgado 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", Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada, que creó la Administración de Desarrollo y Mejoras de Vivienda, Ley Núm. 271 de 26 de noviembre de 2002 conocida como "Ley del Fideicomiso Perpetuo de las Comunidades Especiales", la Ley Núm. 1 del 1 de marzo de 2001, según enmendada, conocida como "Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico" 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". Ninguna de las disposiciones de este Reglamento será interpretada de manera que limite cualesquiera de las facultades concedidas al Departamento o a la Administración de Desarrollo y Mejoras de Vivienda o a la Secretaria o a la Administradora, respectivamente, bajo cualquier ley o reglamento.

ARTÍCULO 3 PROPÓSITOS

Este Reglamento establece los procedimientos por los que se regirá el Departamento de la Vivienda y la Administración de Desarrollo y Mejoras de la Vivienda al utilizar fondos recibidos del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales, o de cualquier otra asignación, para ser utilizados en el desarrollo de los proyectos de rehabilitación y nueva vivienda en las comunidades especiales según determinadas bajo la Ley Núm. 1 de 1 de marzo de 2001, según enmendada, conocida como "Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales". Este reglamento también se adopta con el fin de formalizar la práctica administrativa del Departamento y la Administración en los asuntos atendidos bajo el mismo.

ARTÍCULO 4. DEFINICIONES

A. Administradora - Administradora de la Administración de Desarrollo y Mejoras de Vivienda.

B. Administración - la Administración de Desarrollo y Mejoras de Vivienda (ADMV).

C. Comunidad(es) Especial(es)- Sector de escasos recursos económicos, delimitados geográficamente y caracterizado por el acceso e integración desigual de los beneficios y avances relacionados al proceso de industrialización y desarrollo económico que disfrutan otros grupos poblacionales del país, lo cual se evidencia en su escaso nivel de participación en las instituciones sociales y en el proceso colectivo de toma de decisiones y según se define en la Ley Num. 1 de 1 de marzo de 2001, según enmendada, conocida como "la Ley para el Desarrollo Integral para las Comunidades Especiales de Puerto Rico"

D. Dependiente - Persona que reside con una persona que la mantiene y le provee más del 50% del alimento a la misma.

E. Departamento - Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, según definido en la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda".

F. Director Ejecutivo: Director Ejecutivo de la Administración de Desarrollo y Mejoras de Vivienda (ADMV)

G. Fideicomiso: Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales, según definido en la Ley Núm. 271 de 26 de noviembre de 2002, según enmendada.

H. Programa- querrá decir el Programa creado por este Reglamento.

I. Heredero: La persona que ocupa la vivienda y a quienes los otros herederos han autorizado el uso y disfrute de la vivienda.

J. Dueño: Ser dueño de la unidad de vivienda o dueño del terreno donde ubica una vivienda o dueño de cualquier terreno dentro de una comunidad especial.

K. Unidad de Vivienda: Estructura habitada apta para el uso de una persona o familia.

L. Infraestructura: Consiste en la provisión o mejoras a sistemas sanitarios, eléctricos, pluviales, vías de acceso, y cualquier otra obra de tipo de ingeniería civil que sea necesaria para garantizar la provisión de los servicios antes descritos a la Comunidad Especial.

M. Jefe Familia - Persona que posea uno o más dependientes que vive en una Comunidad Especial.

N. Mejoras Públicas- Son todas aquellas dotaciones, como parques pasivos, centros comunales, plazas, y aquellos otros que son necesarias para sustentar las actividades comunitarias de los residentes en la comunidad especial.

O. Rehabilitación Menor - Mejoras realizadas a una unidad de vivienda cuyo costo en materiales y mano de obra no excede los Quince mil dólares ($15,000.00).

P. Rehabilitación Mayor - 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 sobrepasa los Veinticinco mil ($25,000.00).

Q. Construcción de Vivienda Nueva- Construcción de una unidad de vivienda a un costo mayor de Veinticinco Mil Un Dólares ($25,001.00), ya sea donde nunca existió una vivienda o donde la vivienda que existía estaba en condiciones tan deterioradas que será demolida para construir una vivienda nueva.

R. Proyecto Nuevo: Proyecto que se desarrolla en una comunidad especial o para participantes de comunidades especiales, en el que todas las unidades de vivienda son de nueva construcción.

S. Proyecto Mixto: Proyecto que se desarrolla en una comunidad especial, en el cual existe tanto la rehabilitación de vivienda como la construcción de vivienda nueva.

T. Residente(s) Elegible(s) - toda familia o persona que ocupe o vaya a ocupar una vivienda dentro de una Comunidad Especial cuyo ingreso anual no exceda el establecido para familias de ingresos bajos o moderados por los programas de Vivienda de Interés Social del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o el Gobierno de los Estados Unidos de América, conforme dicha cantidad varíe de tiempo en tiempo, según determinado por el Secretario de la Vivienda.

U. Secretaria - la Secretaría del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

ARTÍCULO 5. CREACIÓN DEL PROGRAMA

Por la presente se crea el Programa para la Rehabilitación y Desarrollo de Viviendas en Nuestras Comunidades Especiales con cualesquiera fondos disponibles para estos propósitos. El Programa podrá conceder donativos y préstamos a residentes elegibles que cualifiquen bajo las disposiciones del mismo que sean residentes de una Comunidad Especial. Bajo el Programa también se podrá conceder título de propiedad a residentes elegibles que cualifiquen bajo las disposiciones legales aplicables. La disponibilidad de los beneficios del Programa estará sujeta a la disponibilidad de fondos para el mismo.

ARTÍCULO 6. DISPOSICIONES GENERALES

A. La planificación de las nuevas comunidades, el diseño, rehabilitación de las viviendas y las mejoras públicas se realizarán a través de un proceso que promueva la participación comunitaria. Esto fomentará el apoderamiento de las comunidades mediante la toma de responsabilidades en el proyecto.

B. La selección de las comunidades que serán beneficiadas por este Programa deberán ser aprobadas por el Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales y según las disposiciones de la Ley Núm 1.

C. La rehabilitación menor, rehabilitación mayor y la construcción de vivienda nueva se desarrollará en todos aquellos casos en que las condiciones de las viviendas de la comunidad ameriten la rehabilitación o reconstrucción de éstas para la reubicación de las familias, de forma que puedan residir en condiciones adecuadas, velando por su salud, su seguridad y su bienestar general.

D. La rehabilitación menor, rehabilitación mayor o construcción de vivienda nueva se realizará en terrenos aptos para las

obras a realizarse y cumpliendo con todas las reglamentaciones aplicables, de forma que éstas sean seguras y apropiadas para la familia que residirá en ellas.

E. El Departamento podrá establecer el financiamiento de las unidades de vivienda a rehabilitar o de construcción nueva combinando métodos de financiamiento conforme los estándares de todos los programas administrados por el Departamento o sus agencias adscritas.

F. En los casos en que el Departamento adquiera para el participante la unidad de vivienda y/o el terreno, este costo de adquisición podrá ser incluido en el monto de las aportaciones y de existir algún exceso se procederá con un sistema de repago, excepto que la adquisición se realice bajo algún otro programa del departamento o sus agencias adscritas.

G. El costo de mejoras públicas e infraestructura en los proyectos serán aportaciones a las Comunidades Especiales y no se considerarán aportaciones a una familia en específico.

H. En los casos en que se amerite, las familias participantes deberán ejercer como primera opción el realojo con sus familiares. De no ser dicha opción posible, el Departamento ofrecerá mecanismos de realojo temporero a través de sus programas disponibles o de sus agencias adscritas. El ofrecimiento de estos recursos dependerá de la disponibilidad de fondos.

I. El Departamento de la Vivienda podrá realizar excepciones en los parámetros de repago a personas que no puedan cumplir con los estándares de repago adoptados. Para esta determinación el Departamento podría consultar con los Consejos o Juntas de las Comunidades.

J. El Departamento podrá establecer las limitaciones de uso y disposición de la propiedad que determine adecuadas, sin

limitarse a prohibición de enajenación, arrendamiento, cesión y donación por un término de tiempo directamente proporcional al beneficio obtenido por la inversión de fondos públicos en la unidad de VIVIENDA.

ARTÍCULO 7. VOLUNTARIEDAD DEL PROGRAMA; CONSENTIMIENTO

A. La participación en el Programa es voluntaria, conforme a los criterios de elegibilidad del Programa.

B. Para garantizar la voluntariedad en la participación, se entregará un documento de consentimiento que llenará y firmará el residente elegible donde expresará el interés de participar en el Programa. Este documento recogerá una descripción de las mejoras o trabajos a realizarse en la unidad de vivienda del residente elegible.

C. Cuando el residente de la unidad no sea el dueño de la misma, será necesario que éste también consienta a la participación en el Programa y a las restricciones aplicables conforme este Reglamento, excepto en aquellos casos en los que se utilice algún proceso de adquisición.

ARTÍCULO 8. REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

A. Los requisitos para participar en el Programa son:

1. Ocupar una vivienda en una Comunidad Especial;
2. No poseer o ser dueño de otro inmueble;
3. No haber sido dueño de otra vivienda y/o inmueble durante los dos años anteriores a la fecha de inicio de este Programa;
4. Cumplir con cualesquiera otros requisitos de aplicación general dispuestos por el Departamento o la Administración.

B. La Administración determinará mediante procedimiento los documentos que evidenciarán que el participante ha ocupado la unidad de vivienda durante los dos años reglamentarios.

C. El Departamento de la Vivienda, a través de sus oficinas regionales o la Administración, monitoreará el cumplimiento de los criterios y limitaciones establecidos en este Reglamento, y en los acuerdos escritos entre el Departamento y los residentes elegibles.

ARTÍCULO 9. ORDEN DE PREFERENCIA

En los casos en que el Departamento tenga que establecer un orden de preferencia para adjudicar las viviendas a ser rehabilitadas o de construcción nueva se utilizará el siguiente orden:

A. La vida o seguridad del participante esté amenazada.

B. Personas de Edad Avanzada y discapacitados.

C. Núcleos familiares compuestos por cinco o más dependientes.

D. Núcleos familiares compuestos por cuatro dependientes.

E. Núcleos familiares compuestos por tres dependientes.

F. Núcleos familiares compuestos por dos dependientes.

G. Individuos.

H. Participantes de otra comunidad especial.

ARTÍCULO 10. EXCLUSIONES

No serán elegibles para recibir los beneficios del Programa:

A. Aquellas unidades de vivienda cuyo valor estimado supere los $50,000.00 (sin incluir el valor de las mejoras a realizarse).

B. En casos en que el interés público y las características del terreno o comunidad lo justifiquen la Secretaria mediante orden administrativa podrá variar el valor dispuesto anteriormente.

C. Cualquier estructura donde el dueño no consienta a los términos del Programa.

D. Cualquier estructura que no cumpla con alguno de los requisitos impuestos en este reglamento o en cualesquiera otras leyes o reglamentos aplicables o que represente un riesgo para la salud o seguridad de sus residentes o de la comunidad.

ARTÍCULO 11. FACTORES A CONSIDERAR EN LAS MEJORAS DE REHABILITACIÓN Y VIVIENDA NUEVA

A. La calificación de una propiedad para un proyecto de rehabilitación menor, de rehabilitación mayor, construcción de vivienda nueva, proyecto mixto o proyecto de vivienda nueva será realizada por el Departamento o la Administración.

B. Para determinar el orden de prioridad para la realización de las mejoras necesarias en las estructuras que ubican en las comunidades especiales se considerarán los siguientes factores:

1. Seguridad y salud
2. Necesidad del residente bonafide de la propiedad en consideración a los siguientes factores:
   a. Atender requerimientos de personas o familias con necesidades especiales (discapacitados y personas de edad avanzada).
   b. Hacinamiento en el mismo núcleo familiar, siempre y cuando dicho hacinamiento no sea causado por la presencia de una familia agregada que comparte la misma residencia. Estos casos de familias agregadas bajo un mismo techo se atenderán bajo otros programas de vivienda, sujeto al cumplimiento de los requisitos aplicables a cada programa, la disponibilidad de espacios y de fondos.
   c. Preferencia del residente conforme a sus necesidades evidentes.

C. En los casos de construcción de vivienda nueva se tomarán en consideración todos los factores antes señalados.

D. Aquellas estructuras donde se realice rehabilitación menor y/o mayor se efectuará el diseño de rehabilitación más económico posible guiándose por el orden de prioridades previamente establecido.

E. Todo proyecto de rehabilitación menor, rehabilitación mayor, y construcción de nueva vivienda estará sujeto a la disponibilidad de fondos en el programa.

ARTÍCULO 12. CRITERIOS DE PARTICIPACIÓN EN PROYECTOS DE REHABILITACIÓN

A. En el caso de que el residente elegible sea el dueño de la propiedad no vendrá obligado a pagar por la rehabilitación menor. En caso de rehabilitación mayor el residente elegible vendrá obligado a pagar por el exceso de los Quince Mil Dólares ($15,000.00), excepto aquellas excepciones mencionadas en este Reglamento.

B. En aquellos casos en que la unidad de vivienda esté ocupada por un inquilino, éste será atendido de una de las siguientes formas:

   1. Se le ofrecerán los beneficios de los programas de vivienda disponibles en el Departamento o sus agencias adscritas para hacerse titular de una vivienda propia.
   2. Adquirir la unidad de vivienda donde reside.

C. En los casos en que en la misma unidad de vivienda residan más de un jefe de familia podrán recibir las ayudas establecidas en el inciso (b) o ser ubicados en nuevas viviendas dentro de la comunidad especial conforme los estándares del Departamento y el orden de preferencias establecidos mediante reglamentación. También podrán ser

ubicados en otras unidades de viviendas disponibles en otras comunidades especiales en el mismo Municipio.

D. En los casos en que en una misma parcela radiquen más de una unidad de vivienda se evaluará la posibilidad de segregar la parcela para proveerle titularidad a este residente elegible, siempre y cuando se cumplan con los parámetros de seguridad y salud que establece la reglamentación aplicable, o de no proceder esta opción, podrán recibir las ayudas establecidas en el inciso (b).

E. En los casos en que la unidad de vivienda esté ocupada por un heredero participante el Departamento podrá ofrecerle los beneficios de sus programas de vivienda disponibles o en sus agencias adscritas para hacerse titular de una vivienda propia o le podrá ofrecer la opción de adquirir la unidad de vivienda donde reside.

ARTÍCULO 13. CONSTRUCCIÓN DE NUEVA VIVIENDA

A. Las nuevas viviendas sustituirán aquellas que hayan sido consideradas no aptas para residencia y que estuvieran habitadas por un residente elegible. Estas serán gravadas hasta la cantidad de $15,000.00, salvo aquellas excepciones establecidas en este o cualquier otro reglamento aplicable.

B. Aquellas unidades de vivienda en exceso de las que sustituyen las no aptas, serán asignadas a aquellas personas que cumplan con los requisitos establecidos en la reglamentación aplicable y siguiendo el orden de preferencias adoptado por el Departamento mediante reglamentación, salvo que la composición de la comunidad y su participación, permita un orden de preferencia distinto, pero adecuado a las necesidades de la Comunidad Especial.

ARTÍCULO 14. EXPEDIENTE DEL CASO

Todo expediente de caso constará de los siguientes documentos, según aplique:

A. Documento de participación acompañado de fotocopia de identificación con foto.

B. Hoja de cotejo de elegibilidad (Tabulación de Ingresos).

C. Documentación como sigue:

1. Escrituras, Affidávit, Certificación del Registro de la Propiedad o Estudio de Título, Declaratoria de Herederos.
2. Verificación de ingresos con copia de talonario y certificación de empleo.
3. Certificación Valores y deuda del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).
4. Formulario de inspección inicial de la vivienda.
5. Documento de autorización de rehabilitación menor o mayor y acuerdo entre el Departamento y el residente elegible.
6. Fotografías de la vivienda antes y después de la rehabilitación.
7. Notificación de aprobación o rechazo con una explicación de las razones.
8. Hoja de labor realizada.
9. Estimado de costos y orden de compra.
10. Certificación del trabajo completado.
11. Inspección de calidad de trabajo.
12. Avisos
13. Autorización para obtener información de crédito, de ser aplicable
14. Contrato de Préstamo y Pagaré (de ser aplicable)
15. Informe de visita al hogar.
16. Cualquier otro documento necesario para cumplir con las disposiciones de este Reglamento y de los programas

administrados por el Departamento y/o sus agencias adscritas.

ARTÍCULO 15. PROCEDIMIENTOS

El Departamento y la Administración establecerán los procedimientos internos para administrar este Reglamento.

ARTÍCULO 16. ADQUISICIÓN DE TERRENOS O ESTRUCTURAS

En aquellas Comunidades Especiales en las que sea necesario adquirir terrenos o estructuras para el desarrollo de infraestructura, mejoras públicas o nueva vivienda, esta adquisición se realizará preferiblemente mediante negociación directa con el titular del terreno. De no llegarse a un acuerdo con el dueño, la adquisición podrá realizarse a través del pago de la justa compensación mediante el procedimiento de expropiación forzosa.

ARTÍCULO 17 SEPARABILIDAD

En el caso de que algún artículo o cláusula de este Reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal de jurisdicción competente, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, cláusula, artículo o parte específicamente afectada.

ARTÍCULO 18. RECONSIDERACIÓN

Cualquier persona que no esté de acuerdo con alguna decisión tomada por el Secretario bajo las disposiciones de este Reglamento podrá presentar ante el Secretario una solicitud de reconsideración dentro de los 20 días siguientes a la fecha de la

notificación de la decisión de la cual se solicita la reconsideración.

ARTÍCULO 19. VIGENCIA RETROACTIVA

Las disposiciones de este Reglamento podrán ser aplicadas retroactivamente, siempre y cuando no se afecten derechos adquiridos por persona alguna.

ARTÍCULO 20. CLÁUSULA DE SALVEDAD

Cualquier asunto no cubierto por este Reglamento será resuelto por el Secretario de conformidad con leyes, reglamentos, órdenes ejecutivas y resoluciones aplicables y en todo aquello que no esté previsto en las mismas, se regirá por las normas de sana administración pública.

ARTÍCULO 21. VIGENCIA

Las disposiciones de este Reglamento entrarán en vigor inmediatamente después de su radicación en el Departamento de Estado, a tenor con la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

En San Juan, Puerto Rico, hoy 28 de octubre de 2003.

ILEANA ECHEGOYEN SANTALLA
SECRETARIA DE LA VIVIENDA