



**DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE  
PUERTO RICO  
CDBG-DR GUÍAS DE PROGRAMA**

**BRECHA CDBG-DR DE LOS CRÉDITOS  
CONTRIBUTIVOS DE VIVIENDA POR  
INGRESOS BAJOS**

(LIHTC, por sus siglas en inglés)

**21 de febrero de 2019**

Esta página se ha dejado en blanco intencionalmente.



## TABLA DE CONTENIDO

<b>1</b>	<b>Resumen/Trasfondo</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Descripción</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Objetivo Nacional</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Criterios del Programa</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>CDBG-DR – Plan de Implementación</b> .....	<b>7</b>
	5.1 Descripción de los criterios de selección competitiva .....	7
	5.2 Plazos de compromiso y gastos.....	9
	5.3 Proceso para el desembolso de fondos.....	10
<b>6</b>	<b>Requisitos de Responsabilidad y Transparencia</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Cierre de Proyecto</b> .....	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Anejos</b> .....	<b>23</b>
	<b>Anejo A: Responsabilidades del Desarrollador</b> .....	<b>24</b>
	<b>Anejo B: Plan de Asignación Cualificado 2016</b> .....	<b>35</b>

## 1 Resumen/Trasfondo

Puerto Rico enfrenta una necesidad cada vez mayor de viviendas para alquiler tras el paso de los Huracanes Irma y María. La reducción sustancial en las unidades de vivienda disponibles causada por la destrucción de las tormentas, combinada con el incremento de residentes desplazados (tanto dentro como fuera de la Isla), con necesidad de vivienda, representa un gran obstáculo para la recuperación a largo plazo. Existe una necesidad de incentivos que estimulen el desarrollo, para reponer el inventario existente de viviendas de alquiler nuevas, resistentes y asequibles. La utilización efectiva de la Brecha de Créditos Contributivos De Vivienda Por Ingresos Bajos (**LIHTC**, por sus siglas en inglés), impulsa tal incentivo.

## 2 Descripción

El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (en adelante, Vivienda), se asociará con la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (en adelante, **AFV**), para utilizar la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario – Recuperación ante Desastres (**CDBG-DR**, por sus siglas en inglés), a fin de proporcionar fondos para aumentar otros métodos de financiamiento público y privado para la construcción de unidades de vivienda de alquiler a precios razonables bajo el programa LIHTC administrado por AFV. Bajo el programa de LIHTC, un desarrollador asegura un préstamo de construcción y/o préstamo permanente de una entidad privada o agencia pública, financiamiento de una fuente pública o privada, y capital de inversionistas privados a cambio de los LIHTC. Este financiamiento de CDBG-DR servirá para cubrir cualquier déficit de capital y acelerar la nueva construcción/rehabilitación de proyectos cualificados que están listos para comenzar su construcción.

El programa LIHTC, descrito por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano federal (**HUD**, por sus siglas en inglés) como "el recurso más importante para crear viviendas asequibles en los Estados Unidos hoy en día"<sup>1</sup>, permite a individuos y entes jurídicos reclamar créditos fiscales federales a cambio de ofrecer viviendas de alquiler asequibles. LIHTC ofrece dos formas de créditos fiscales, a saber, 9% y 4% para construcciones nuevas/rehabilitación, y 4% para proyectos de nueva construcción/rehabilitación que están parcialmente financiados con obligaciones exentas de impuestos. De acuerdo con el Código de Rentas Internas (**IRC**, por sus siglas en inglés), durante un período de **diez (10) años**, los

---

<sup>1</sup> <https://www.huduser.gov/portal/datasets/lihtc.html>.

respectivos porcentajes de crédito fiscal aplicables son aquellos que producen créditos con un valor presente igual al 70% y 30% de la base cualificada de un proyecto.<sup>2</sup>

Puerto Rico recibe millones de dólares cada año en LIHTC's. Vivienda tiene la intención de optimizar el uso de los fondos de CDBG-DR al suplir la falta de financiamiento y, de ser necesario, préstamos interinos y permanentes, para aprovechar los LIHTC disponibles para la construcción/rehabilitación de viviendas de alquiler asequibles.

### 3 Objetivo Nacional

Las actividades de este programa cumplen con el objetivo nacional de beneficiar a las personas de ingresos bajos y moderados a través de viviendas de costo moderado o bajo (**LMH**, por sus siglas en inglés).<sup>3</sup> El objetivo nacional será alcanzado una vez un proyecto completado de LIHTC esté ocupado por al menos el 51% de familias de ingresos bajos y / o moderados (LMI, por sus inglés).

### 4 Criterios del Programa

Este programa CDBG-DR creará un inventario de viviendas de alquiler para satisfacer la necesidad de arrendamientos asequibles. Además, este programa participará en actividades elegibles como construcción y adquisición de viviendas, implementación de normas de construcción ecológica (Green Building Standard) y complementará el programa LIHTC existente. Consulte su Plan de Asignación Cualificada de 2016 (**2016 QAP**, por sus siglas en inglés) en el Anejo B.<sup>4</sup> El QAP de 2016 se modificará para reflejar cualquier asistencia futura.

Este programa responde a la necesidad de viviendas de alquiler seguras, de calidad y asequibles en Puerto Rico, lo cual era una necesidad primordial antes de los huracanes y que se agrabó dramáticamente debido a ellos. Unos 345,333 arrendatarios solicitaron la Asistencia Individual de la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (**FEMA IA**, por sus siglas en inglés), como resultado de los huracanes Irma y María.<sup>5</sup> El número de unidades con daños confirmados puede aumentar a medida que continúa la evaluación de daños posterior a la

---

<sup>2</sup> 26 U.S.C. § 42(b)(1)(B).

<sup>3</sup> 24 CFR 570.483(b)(3).

<sup>4</sup> La versión oficial del 2016 QAP -y que está debidamente firmada- es la de inglés. Ambas versiones, en inglés y español, se encuentran en la página web [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov). Igualmente, este Plan -y sus anejos- se encuentran en la página web [www.afv.pr.gov](http://www.afv.pr.gov).

<sup>5</sup> Data FEMA IA– FIDA 31621 para el 2 de abril de 2018.

tormenta y las inspecciones para corroborar el cumplimiento de los códigos de construcción aplicables.

Como parte de la recuperación del mercado de alquiler, hay una gran necesidad de formalizar que se realicen informes relacionado a este tipo de mercado en toda la isla, así como de informes sobre el cumplimiento de los estándares de viviendas. Los edificios envejecidos afectados por las tormentas deberán abordarse con un enfoque en la resiliencia. Más del 76% del inventario de alquiler de la isla fue construido antes de 1990. Antes de los huracanes, había 25,000 personas en la lista de espera de viviendas públicas y 7,955 (hasta junio de 2014) en la lista de espera de la Sección 8. Existen más de 14,500 viviendas ocupadas por arrendatarios y más de 13,300 viviendas privadas que están sobrepobladas por una (1) o más personas.<sup>6</sup>

Este programa además responde, a las necesidades de vivienda asequibles en Puerto Rico que fueron afectadas por los huracanes. En la actualidad, 935 unidades se encuentran en el inventario del 9% de LIHTC y se espera que se completen dentro de los **veinte cuatro (24) meses** de cada inicio del proyecto. Los fondos de CDBG-DR con el 9% de LIHTC se utilizarán para ampliar tanto las fuentes de financiamiento como para crear proyectos que cumplan con varios objetivos. Los proyectos financiados a través de este programa deben mantener viviendas de acuerdo con el período de asequibilidad de **veinte (20) años** descrito en el Registro Federal Volumen 83, Número 28 (9 de febrero de 2018), 83 FR 5844, o el período de asequibilidad requerido por el LIHTC, cualquiera los dos el que sea más extenso. Véase Anejo B: Plan de Asignación Cualificado 2016 (y sus anejos).

## 5 CDBG-DR – Plan de Implementación

### 5.1 Descripción de los Criterios de Selección Competitiva

1. Los proyectos elegibles incluyen desarrollos de viviendas de alquiler que han sido adjudicados/reservados LIHTC's 2018, 2019, 2020 y 2021 del ciclo del QAP de 2016; y Aviso de Disponibilidad de Fondos 2016 (**NOFA-2016**, por sus siglas en inglés).<sup>7</sup>
2. Vivienda asignará subvenciones y/o préstamos CDBG-DR para cubrir cualquier brecha financiera existente. En caso que queden fondos de CDBG-DR después que se satisfagan las necesidades financieras de esos proyectos, solicitudes de LIHTC del 4% se podrán

---

<sup>6</sup> Asociación de Constructores de Puerto Rico Estudio de Vivienda, febrero 2018.

<sup>7</sup> El NOFA-2016 se encuentran en la página web [www.afv.pr.gov](http://www.afv.pr.gov).

- recibir y revisar para las necesidades de financiamiento de CDBG-DR. Véase, 26 U.S.C. §142.
3. Para propósitos de CDBG-DR, el término Adjudicación de LIHTC significa la fecha de ejecución del “Compromiso vinculante para el Certificado de Reserva para la Asignación de Créditos Contributivos De Vivienda de Bajos Ingresos” y/o “Acuerdos de Asignación de Transferencia”.
  4. Los criterios de selección aparecen en el 2016 QAP.<sup>8</sup>
  5. El acuerdo escrito de CDBG-DR no puede ejecutarse hasta tanto: esté preparada la autorización ambiental para el proyecto, de acuerdo con el 2 C.F.R. Parte 58; se haya confirmado el cumplimiento con los requisitos de planicie de inundación; se haya cumplido con la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles (**URA**, por sus siglas en inglés); y se haya aprobado la Solicitud de Liberación de Fondos (**RROF**, por sus siglas en inglés), la Determinación de Impacto No Significativo (**FONSI**, por sus siglas en inglés), y el Plan de la Sección 3; todos si aplican<sup>9</sup>
    - a. Como parte de la aplicación LIHTC, el Desarrollador debe presentar, si aplica, un plan de relocalización que cumpla con la URA. AFV revisará el plan de relocalización con la asistencia de Vivienda y HUD, según sea necesario. Antes del desembolso de los fondos de CDBG-DR, HUD debe aprobar el plan de relocalización presentado por el Desarrollador. Ninguna construcción puede comenzar antes de que HUD apruebe el plan de relocalización del proyecto.
  6. Los proyectos en construcción y los proyectos listos para comenzar (aquellos que puedan comenzar la construcción una vez que se firme el acuerdo por escrito de CDBG-DR), tendrán prioridad. Un Inspector de la AFV hará una evaluación técnica de los planos, estudios, permisos y avales gubernamentales, entre otros documentos, que los desarrolladores proporcionarán.
  7. Según requerido por el 83 FR 5844, todas las nuevas construcciones de edificios residenciales y todas las renovaciones de edificios residenciales sustancialmente afectados deben cumplir con el estándar de construcción ecológica (Green Building Standard)

---

<sup>8</sup> La versión oficial del 2016 QAP -y que está debidamente firmada- es la de inglés. Ambas versiones, tanto en inglés y en español, se encuentran en la página web [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov). Igualmente, el 2016 QAP -y sus anejos- se encuentran en la página web [www.afv.pr.gov](http://www.afv.pr.gov).

<sup>9</sup> Para más información, véase las Guías Intersectoriales, aplicables a todos los Programas CDBG-DR, publicadas en la página web [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

aprobado por HUD. Los proyectos del LIHTC que cumplan con los criterios de construcción nueva o renovación de edificios sustancialmente afectados, deben cumplir con los estándares de consumo eficiente de energía (en adelante, *Energy Star*), como mínimo. Aunque *Energy Star* es el estándar mínimo, se recomienda a todos los desarrolladores que incorporen estándares de construcción ecológicas en la medida de lo posible. Para la rehabilitación de estructuras no afectadas sustancialmente, los desarrolladores deben incorporar los estándares de construcción ecológica en la medida de lo posible.

## 5.2 Plazos de Compromiso y Gastos

1. Los fondos de CDBG-DR no se pueden utilizar en conjunto con el Programa HOME de la AFV. Los proyectos pueden recibir fondos del Programa HOME de otras jurisdicciones participantes.
2. Las adjudicaciones de CDBG-DR deben cumplir con las limitaciones de monitoreo de alquiler, ingresos, uso y cumplimiento de LIHTC, así como cualquier otro requisito reglamentario existente o futuro.
  - a. El proceso de Revisión de Supuestos y Riesgos, así como el de Necesidad de Subsidio (Underwriting and Subsidy Layering Review) se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones del 2016 QAP en su Sección 5.2- Revisión de Suposiciones de Desarrollo y Pro-Forma; y la Sección 5.3- Análisis de Viabilidad y Análisis de Viabilidad financiera.
  - b. Las asignaciones se basarán en un valor determinado para cada solicitud sometida, una vez el proyecto se evalúe según los requisitos del 2016 QAP y de acuerdo a las guías de análisis de viabilidad que apliquen y con el uso de un presupuesto actualizado y cualquier información financiera adicional que AFV pueda requerir.
  - c. Los fondos de CDBG-DR se otorgarán primero a los proyectos que recibieron una adjudicación LIHTC antes o durante el NOFA-2016.
3. Los fondos se desembolsarán al azar. No se permitirán desembolsos hasta que el acuerdo de CDBG-DR esté redactado, firmado y fechado por ambas partes (AFV y el Desarrollador del proyecto). Consulte el Anejo A: Responsabilidades del Desarrollador para obtener una descripción detallada de las tareas del Desarrollador antes de la ejecución del acuerdo, durante la construcción y después de la finalización de la construcción.

### 5.3 Proceso para el desembolso de fondos

1. El proceso de desembolso de fondos requiere que:
  - a. Las certificaciones de pago podrán ser sometidas solamente una vez al mes.
  - b. El desarrollador debe preparar una carpeta la cual debe contener todas las facturas y documentos de respaldo de la Certificación Mensual de Pago (Certificación). La carpeta debe incluir una solicitud de pago original, fechada y firmada por la persona autorizada identificada en el contrato por escrito con CDBG-DR.
  - c. El desarrollador es responsable de verificar cada factura antes de su envío. Las facturas deben estar en original, deben incluir el número de seguro social del Patrono o el número de identificación del patrono (en adelante NIP), firmadas por la persona que brindó el servicio y contener la siguiente Cláusula de Nulidad:

#### *Español*

---

"Bajo pena de nulidad absoluta certifico que ningún servidor público de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, sus subsidiarias y afiliadas, es parte o tiene algún interés en las ganancias o beneficios producto del contrato objeto de esta factura, y de ser parte o tener interés en las ganancias o beneficios producto del contrato, ha mediado una dispensa previa. La única consideración para suministrar los bienes o servicios objeto del contrato ha sido el pago acordado con el representante autorizado de la agencia. El importe de esta factura es justo y correcto. Los trabajos de construcción se han realizado, los productos han sido entregados (los servicios prestados) y no han sido pagados".

#### *English*

---

"We certify under penalty of nullity that no public servant of the Puerto Rico Housing Finance Authority, its subsidiaries or affiliates, will derive or obtain any benefit or profit of any kind from the

contractual relationship which is the basis of this invoice. If such benefit or profit exists, the required waiver has been obtained prior to entering into the Agreement. The only consideration to be received in exchange for the delivery of goods or for services provided is the agreed-upon price that has been negotiated with an authorized representative from the agency. The total amount shown on this invoice is true and correct. The construction works have been realized, the products have been delivered, the services have been rendered, and no payment has been received.”

- d. La factura de costo directos de construcción debe presentarse en el formato provisto por el Instituto Americano de Arquitectos (**AIA**, por sus siglas en inglés), documento AIA G702: Solicitud y Certificado de Pago, y debe ser completado en todas sus partes.
  - i. No tiene que ser notariado.
  - ii. Debe incluir un desglose detallado de todos los artículos de construcción y las cantidades a ser pagadas, debidamente aprobadas por el Contratista General, el Desarrollador y el Inspector de la AFV.
- e. Las certificaciones y facturas (todas en una carpeta) se recibirán a través del Inspector de la AFV. No se aceptarán facturas adicionales cuando la Certificación ya esté en proceso de pago.
- f. Para procesar la Certificación, todos los cálculos y cantidades deben ser correctos. Cualquier Certificación que contenga errores en sus cálculos será devuelta al desarrollador.
- g. Cada proveedor debe incluir en su factura su Certificado de Relevamiento Total/Parcial de Retención para los servicios prestados por corporaciones y sociedades emitido por el Departamento de Hacienda de Puerto Rico, si está disponible. De lo contrario, estarán sujetos a la retención de impuestos requerida por la ley de Puerto Rico.
- h. Después que AFV apruebe la Certificación, se entregará a Vivienda. Este último emitirá el(los) pago(s).

- i. El plazo para el pago de la Certificación es de **diez (10) días laborables** desde el momento en que AFV lo aprueba para el pago.
    - j. Cualquier interés aplicable será capitalizado mensualmente.
2. Solo los costos asociados con CDBG-DR son elegibles para el pago por parte del programa. El presupuesto del desarrollo deberá identificar la fuente de pago de cada artículo detallado. Los desarrolladores deben asegurarse que solo los costos elegibles de CDBG-DR se incluyan en las facturas enviadas. El Oficial de Financiamiento de la AFV a cargo de cada proyecto también verificará este proceso. Los fondos de CDBG-DR se pueden utilizar para inversiones de capital en proyectos elegibles de LIHTC. Inversión de capital significa costos que están incluidos en la base elegible de un proyecto bajo el IRC. Véase 26 U.S.C. § 42. En relación con los Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos.
3. La comprobación de los desembolsos y los gastos de los proyectos se llevará a cabo continuamente para determinar si los fondos se utilizan de acuerdo con los términos de los acuerdos escritos de CDBG-DR. Este proceso ayudará a identificar aquellos proyectos que no cumplan con los plazos. Trimestralmente, AFV hará un proceso de seguimiento e informará al Vivienda sobre los compromisos y gastos de los fondos, y la información del beneficiario cuando esté disponible. Este proceso será un esfuerzo combinado entre el Departamento de Financiamiento y Crédito Fiscal de la AFV y su Departamento de Contabilidad/Pre-Auditoría.
4. Los beneficiarios de CDBG-DR se comprometerán con un plan de desarrollo financiero aceptable para la AFV, confirmando que:
  - a. El desarrollo de la propiedad de alquiler cualificada se construirá y se pondrá en servicio en la fecha estipulada en el Acuerdo de Asignación de Traspaso de LIHTC; los desarrolladores deberán presentar un informe mensual que confirme el progreso del cumplimiento con los plazos requeridos para los gastos. El Oficial de Financiamiento de la AFV asignado lo revisará y asegurará su cumplimiento. Se diseñará un formulario y se le proveyó a cada desarrollador.
5. Un proyecto que no se complete conforme a los términos y condiciones del acuerdo escrito de CDBG-DR se considerará terminado antes de su finalización y todos los fondos de CDBG-DR deben ser reembolsados por el Desarrollador.

6. Los acuerdos escritos de CDBG-DR establecerán todo el programa de CDBG-DR y los requisitos de subvenciones federales. Estos serán requeridos a través de la inscripción de restricciones a la propiedad para todos los desarrolladores y sus sucesores. En Puerto Rico, se logra lo anterior con una escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.
7. Dependiendo del porcentaje de finalización de cada proyecto y una evaluación de si algún retraso en el proyecto afectará el cumplimiento de los plazos de CDBG-DR, los desarrolladores del proyecto serán responsables de cualquier presupuesto restante que estos puedan enfrentar, a menos que las circunstancias prevalecientes ameriten una reconsideración de la determinación de la AFV.
8. AFV se reserva el derecho de ejercer su discreción cuando las circunstancias lo justifiquen. AFV y Vivienda recapturarán los fondos no utilizados dentro de los términos estipulados en los acuerdos escritos de CDBG-DR. Los fondos recapturados se devolverán al programa para uso futuro.

## 6 Requisitos de Responsabilidad y Transparencia

1. Los criterios de selección y ponderación aparecen en el Plan de Asignación Cualificada de 2016 (**2016 QAP**, por sus siglas en inglés) adjunto. El 2016 QAP también está esta publicado en [www.afv.pr.gov](http://www.afv.pr.gov).
2. AFV realizará informes, y los enviará a Vivienda, conforme a lo estipulado cada acuerdo de CDBG-DR. Toda la información reportada estará disponible, como parte del Informe de Desempeño Trimestral (**QPR**, por sus siglas en inglés), de Vivienda, en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov). Los datos reportados serán, pero no están limitados, a lo siguiente:
  - a. Cantidad total de fondos de CDBG-DR recibidos;
  - b. Cantidad de los fondos de CDBG-DR utilizados u obligados a proyectos o actividades, y balances no comprometidos;
  - c. Un listado de proyectos o actividades que utilizaron o comprometieron fondos de CDBG-DR:
    - i. Nombre del proyecto;
    - ii. Descripción del proyecto;
    - iii. Evaluación del estado de finalización del proyecto;
    - iv. Información sobre los beneficiarios atendidos, cuando esté disponible.

3. Debido a que los fondos de CDBG-DR son considerados asistencia financiera federal, los beneficiarios de CDBG-DR estarán sujetos, pero no limitados, a cumplir con las siguientes leyes<sup>10</sup>:
  - a. Ley de Transparencia y Responsabilidad de Fondos Federales de 2006 (**FFATA**, por sus siglas en inglés), según enmendada.
    - i. 2 C.F.R. PARTE 170 (REPORTE DE SUBASIGNACIÓN DE FONDOS Y INFORMACIÓN DE COMPENSACIÓN EJECUTIVA).
  - b. Ley de Vivienda Justa (FHA, por sus siglas inglés).
    - i. 42 U.S.C. § 3601-19;
    - ii. 24 C.F.R. Parte 100 (CONDUCTA DISCRIMINATORIA BAJO LA LEY DE VIVIENDA JUSTA);
    - iii. 24 C.F.R. Parte 107 (NO DISCRIMINACIÓN E IGUALIDAD DE OPORTUNIDADES DE VIVIENDA BAJO ORDEN EJECUTIVA 11063).
  - c. Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, según enmendada, 42 U.S.C. § 2000(d) *et seq*: se prohíbe la discriminación por motivos de raza, color, y nacionalidad en programas y actividades que reciben asistencia financiera federal.
    - i. 24 C.F.R. Parte 1 (NO DISCRIMINACIÓN EN PROGRAMAS DE ASISTENCIA FEDERAL DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO - IMPLEMENTACIÓN DEL TÍTULO VI DE LA LEY DE DERECHOS CIVILES DE 1964).
  - d. Ley de Discriminación por Edad de 1975, 42 U.S.C. § 6101 *et seq*.
    - i. 24 C.F.R. Parte 146 (NO DISCRIMINAR A BASE DE LA EDAD DE LOS SOLICITANTES PARA LOS PROGRAMAS O ACTIVIDADES DE HUD QUE RECIBEN ASISTENCIA FINANCIERA FEDERAL).
  - e. Plan de Mercadeo Afirmativo de Vivienda Justa. AFV trabajará en conjunto con el Vivienda y los municipios para:
    - i. Informar al público, desarrolladores y a los posibles arrendatarios acerca de la Ley Federal de Vivienda

---

<sup>10</sup> Para más información, véase las Guías Intersectoriales, aplicables a todos los Programas CDBG-DR, publicadas en la página web [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

- Justa y la política de comercialización afirmativa de AFV;
- ii. Establecer los requisitos y las prácticas que cada desarrollador debe cumplir con los requisitos de AFV;
  - iii. Implementar y ayudar a los desarrolladores con procedimientos para informar y requerir solicitudes de individuos en el mercado de la vivienda que no es probable que soliciten una vivienda sin un alcance especial, como:
    - 1) Traducción de material de mercadeo para personas que no lean inglés;
    - 2) Publicación de material informativo traducido en medios de comunicación local;
    - 3) Acceso significativo en relación con el proyecto (es decir, traducciones de procedimientos de solicitud, arrendamiento y otros servicios del proyecto).
  - iv. Crear registros que describan las actividades realizadas por AFV y los desarrolladores para comercializar de manera efectiva las unidades y registros para evaluar los resultados de esas acciones;
  - v. Evaluar anualmente el éxito de los pasos de mercado implementados y qué medidas correctivas se tomarán si no se cumplieron con estos requisitos.
- f. Ley de Rehabilitación de 1973, 29 U.S.C. § 701 *et seq.*
- i. Sección 504, 29 U.S.C. § 794 (NO DISCRIMINACIÓN EN SUBVENCIONES Y PROGRAMAS FEDERALES).
  - ii. 24 C.F.R. Parte 8 (NO DISCRIMINAR A PERSONAS CON IMPEDIMENTOS EN PROGRAMAS Y ACTIVIDADES DE ASISTENCIA FEDERAL DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO).
  - iii. Para dar cumplimiento a las disposiciones antes mencionadas, así como el Acuerdo de Cumplimiento Voluntario (**VCA**, por sus siglas en inglés), aprobado por HUD el 21 de junio de 2017 (con un plazo de vigencia de **cinco (5) años**) y con el compromiso de Vivienda y AFV con la comunidad discapacitada, todos los destinatarios, contratistas y subcontratistas también deben cumplir con:
    - 1) El 12% del inventario de unidades ubicadas en el primer nivel y/o con servicio de elevador,

serán completamente accesibles (*mobility-accessible*) bajo los estándares del 2010 de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (**ADA**, por sus siglas en inglés) y, según aplique, con el *Uniform Federal Accessibility Standards* (**UFAS**, por sus siglas en inglés).

- 2) El 3% del inventario total de unidades serán accesible para personas con discapacidades sensoriales bajo los estándares de ADA del 2010 y, según aplique, con el UFAS.
- 3) Certificación de cumplimiento con los requisitos de accesibilidad de la FHA y, según aplique, los estándares de ADA del 1991 o 2010 y las UFAS, sujetas a lo siguiente:
  - i. Si se determina que un proyecto de vivienda y/o una oficina del programa son totalmente accesibles, los propietarios de viviendas, gerentes y/o, si corresponde, los agentes de administración deberán presentar dentro de los **ciento veinte (120) días** de la notificación de AFV y Vivienda, una copia de la autoevaluación de accesibilidad requerida;
  - ii. Si el proyecto de vivienda y/o la oficina del programa no cumplen con los requisitos de accesibilidad de la FHA y/o ADA, los propietarios de viviendas, gerentes y/o, si corresponde, los agentes de administración deberán presentar a más tardar **ciento cincuenta (150) días** de notificación del plan de transición para convertir dichos proyectos y/o oficinas emitida por AFV y Vivienda. El plan de transición debe identificar los obstáculos físicos en cada proyecto y/o oficinas. El plan de transición debe identificar los obstáculos físicos en cada proyecto y/o oficina y proporcionar un calendario de adaptación para la conversión de esas áreas.

- 4) El diseñador y/o constructor están obligadas por las siguientes obligaciones de diseño y construcción:
  - i. Se deben proporcionar planos preliminares de la nueva construcción y/o rehabilitación, que incluyan un plano del lugar, elevaciones del edificio y planos de la unidad. El arquitecto del proyecto deberá certificar que el desarrollo cumplirá con los requisitos de accesibilidad de la FHA y, según aplique, las normas ADA de 2010 y UFAS.
  - ii. Antes de diseñar cualquier nuevo trabajo de construcción y/o rehabilitación, el arquitecto del proyecto debe proporcionar una prueba del seguro de responsabilidad profesional que cubra actos negligentes, errores u omisiones de accesibilidad y/o bajo FHA y, según apliquen, los estándares de ADA del 2010 y UFAS. Este seguro de responsabilidad profesional debe ser por una cantidad no menor al 10% del costo estimado de construcción.
  - iii. Antes del comienzo de cualquier trabajo de nueva construcción y/o rehabilitación en cualquier proyecto LIHTC, los constructores y contratistas del proyecto deben presentar evidencia de cumplimiento o fianza de garantía por un valor no inferior al 50% del contrato de construcción.
- 5) Proveedores de vivienda con cincuenta (50) o más empleados deben nombrar un Coordinador de ADA, o un Coordinador 504, cuando dichos proveedores tienen quince (15) o más empleados.
- 6) Cumplimiento con las políticas de adaptaciones y modificaciones razonables creadas por Vivienda y AFV. Para más

información, acceda a [www.vivienda.pr.gov](http://www.vivienda.pr.gov) y [www.afv.pr.gov](http://www.afv.pr.gov).

- 7) Dentro de los **ciento cincuenta (150) días** posteriores a la ejecución de este VCA, tanto AFV y Vivienda adoptarán y difundirán oficialmente la política y el registro antes mencionado de la siguiente manera:
  - i. La política actualizada de adaptaciones y modificaciones razonables de AFV y Vivienda se publicará en [www.vivienda.pr.gov](http://www.vivienda.pr.gov) y [www.afv.pr.gov](http://www.afv.pr.gov) y en todas las oficinas regionales y principales dónde se colocará a la disposición del público en general la información de los programas de vivienda financiados con fondos federales y/o estatales.
- 8) Cumplimiento con la política de derechos civiles de la agencia creada por Vivienda y AFV.
  - i. Vivienda y AFV acordaron que, dentro de los **ciento cincuenta (150) días** posteriores a la fecha de ejecución del VCA, ambos habrán creado y establecido una política de cumplimiento de los derechos civiles en toda la agencia. Esta política de cumplimiento se distribuirá internamente entre los empleados de AFV y Vivienda, incluyendo contratistas, subcontratistas y propietarios de proyectos. Se basará en las disposiciones de la FHA, el Título II de la Ley ADA y *Olmstead v. LC*, 527 US 581 (1999), y explicará que el cumplimiento de sus requisitos es una obligación federal que reemplaza cualquier otra obligación en conflicto según la ley local, reglamentos y/o contratos. La política de AFV y Vivienda incluirá todas y cada una de las disposiciones de cumplimiento apropiadas que se consideren

necesarias para llevar a cabo el pleno cumplimiento de los derechos civiles federales.

9) Reglas de ocupación accesibles:

- i. Todos los proyectos LIHTC nuevos y existentes con unidades totalmente accesibles para ser ocupadas por personas con discapacidades sensoriales y/o de movilidad deberán dar preferencia para la ocupación de dichas unidades de la siguiente manera:
  1. En primer lugar, se le dará preferencia al ocupante de otra unidad dentro del mismo proyecto que tenga discapacidades que requieran características de accesibilidad de la unidad vacante y que esté ocupando una unidad que carezca de dichas características. Si no existe tal ocupante, entonces;
  2. En segundo lugar, a un solicitante cualificado que esté en la lista de espera que tenga discapacidades que requieren las características de accesibilidad de la unidad vacante.
  3. Si la unidad se le ofrece a un solicitante sin las condiciones de discapacidad relacionadas a las funciones de accesibilidad que provee la unidad, el propietario y/o el administrador deberán exigirle al solicitante que acepte (e incorporará este VCA al contrato de arrendamiento) el traslado a una unidad no accesible tan pronto se encuentre una disponible y dentro de los **treinta (30) días** posteriores a la entrega de una

notificación por escrito al respecto.

- ii. Los propietarios y gerentes deben adoptar medidas adecuadas para garantizar que la información sobre la disponibilidad de unidades accesibles llegue a personas elegibles con discapacidades y deben tomar medidas razonables y no discriminatorias para maximizar la utilización de dichas unidades por parte de estas.

10) Creación e implementación de un registro de políticas el cual debe contener adaptaciones y modificaciones razonables.

- i. A más tardar **cien (100) días** de la firma y ejecución de este VCA y durante todo su período posterior, AFV y Vivienda -incluyendo los propietarios de sus proyectos- crearán y mantendrán un registro de ajustes y modificaciones razonables que rastreará la siguiente información:

- (1) fecha y el momento de la solicitud de modificación/alojamiento;
- (2) la naturaleza de la solicitud o,
- (3) la acción tomada;
- (4) si la solicitud fue rechazada o si se realizó un cambio en la(s) ubicación(es) solicitada(s) originalmente; y
- (5) documentación que refleje la disposición final de cada solicitud.

11) Conversaciones de ADA con contratistas y/o subcontratistas, incluyendo los propietarios de proyectos:

- i. A más tardar **cien (100) días** de la firma del mencionado VCA, Vivienda y AFV -incluyendo a los propietarios del proyecto- deberán exigir a los

contratistas y/o subcontratistas que discutan sus obligaciones contractuales con cualquiera de los empleados designados por ADA para garantizar que las actividades se llevarán acorde con ADA. Este requisito se realizará mediante la inclusión de una cláusula en todos los contratos con contratistas y/o subcontratistas que lo requieran, como mínimo para cumplir con el empleado designado por ADA en los siguientes dos casos: antes de ejecutar las actividades contratadas y cuando las actividades contratadas estén cerca del 90% de finalización.

- g. Ley de Política Ambiental Nacional de 1969 (**NEPA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, 42 U.S.C. § 4321 *et seq.*
  - i. 24 C.F.R. Parte 58 (PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN AMBIENTAL PARA LAS ENTIDADES QUE ASUMEN LAS RESPONSABILIDADES AMBIENTALES DE HUD).
- h. Ley de Prevención De Envenenamiento Por Pintura a Base de Plomo de 1971, 42 U.S.C. § 4831 *et seq.*
- i. Ley de Reducción de Peligros de Pintura a Base de Plomo en Residencias de 1992, 42 U.S.C. § 4851 *et seq.*
- j. Ley Davis-Bacon de 1931 (**DBA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, 40 U.S.C. § 3141 *et seq.*
- k. Restricciones Anti-Cabildeo:
  - i. 31 U.S.C. § 1352 (LIMITATION ON USE OF APPROPRIATED FUNDS TO INFLUENCE CERTAIN FEDERAL CONTRACTING AND FINANCIAL TRANSACTIONS);
  - ii. 24 C.F.R. Parte 87 (NUEVAS RESTRICCIONES CON CABILDEO).
- l. Ley de Lugar de Trabajo Libre de Drogas de 1988, según enmendada, 41 U.S.C. § 81.
  - i. 41 U.S.C. § 701 (REQUISITOS DE LUGAR DE TRABAJO LIBRE DE DROGAS PARA CONTRATISTAS FEDERALES).
  - ii. 24 C.F.R. Parte 21 (REQUISITOS DEL GOBIERNO PARA EL LUGAR DE TRABAJO LIBRE DE DROGAS (BECAS)).

- m. Requisitos de Seguros Contra Inundaciones, conforme a la Ley Nacional de Reforma de Seguros Contra Inundaciones de 1994, según enmendada, 42 U.S.C. § 5154a.
  - i. Los proyectos del LIHTC ubicados en un Área de Riesgo de Inundación Especial (también conocida como la zona de la inundación de los 100 años) que reciben asistencia bajo CDBG-DR deberán obtener y mantener un seguro contra inundaciones a perpetuidad para todas las propiedades que han recibido asistencia financiera. Véase, además, la sección de Requisitos de Seguros Contra Inundaciones en las Guías Intersectoriales, aplicables a todos los Programas CDBG-DR, publicadas en la página web [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).
- n. Reglamentos y Circulares de la Oficina de Gerencia y Presupuesto (**OMB**, por sus siglas en inglés) aplicables a AFV:
  - i. 2 C.F.R. Parte 200 (REQUISITOS ADMINISTRATIVOS UNIFORMES, PRINCIPIOS DE COSTOS Y REQUISITOS DE AUDITORÍA PARA LOS PREMIOS FEDERALES);
  - ii. 2 C.F.R. Parte 2424 (NO-CONTRATACIÓN INHABILITACIÓN Y SUSPENSIÓN).

## 7 Cierre de Proyecto

Los proyectos se cerrarán a través de procedimientos estándares. Aunque los requisitos de retención de registros de HUD generalmente se aplican a un período que comienza **tres (3) años** después del cierre, el plan de monitoreo de cumplimiento de la AFV requiere la retención de registros por lo menos **seis (6) años** después de la fecha de vencimiento para presentar la declaración de impuestos federal sobre ingresos de ese año. Además, los registros del primer año del crédito otorgado deben conservarse durante al menos **seis (6) años** después de la fecha de vencimiento para presentar la declaración de impuestos federales sobre ingresos del último año del período de cumplimiento del edificio.

Los registros también se preservarán para demostrar, de acuerdo con el Registro Federal, Volumen 83, Número 157 (14 de agosto de 2018), 83 FR 40314, que las rentas cobradas a estas unidades reservadas son restringidas y las familias elegibles según su ingreso ocuparán las unidades por al menos:

1. **quince (15) años** para la rehabilitación o reconstrucción de proyectos de alquiler multifamiliares con ocho (8) o más unidades, o una Sección 42 del período de uso extendido del IRC; o
2. **veinte (20) años** para la construcción de nuevos proyectos de alquiler multifamiliares con cinco (5) o más unidades, o según la Sección 42 del período de uso extendido del IRC. Véase 26 U.S.C. § 42. En relación con los Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos.

Los representantes autorizados de AFV monitorearán los proyectos asistidos con fondos de CDBG-DR. Según se considere necesario, Vivienda proporcionará supervisión.

## **8 Anejos**

Anejo A: Responsabilidades del Desarrollador

Anejo B: Plan de Asignación Cualificado 2016

## **Anejo A: Responsabilidades del Desarrollador**

### **I. Antes de la ejecución del Acuerdo CDBG-DR:**

1. Como condición de AFV para ejecutar el acuerdo por escrito de CDBG-DR, el Desarrollador deberá presentar los siguientes certificados (estos documentos formarán parte integral del acuerdo):
  - a. Certificado de Radicación de Declaraciones de Impuesto (Formulario SC 6088) para los últimos cinco (5) años;
  - b. Certificación de Deuda (Formulario SC 6096) que declara su estado tributario con el Departamento de Hacienda de Puerto Rico;
  - c. Copia del Certificado de Registro de Comerciante (Mayorista) (Formulario SC 2918) emitido por el Departamento de Hacienda de Puerto Rico;
  - d. Certificado de Radicación de Declaraciones de Impuestos de Propiedad Personal del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM);
  - e. Certificado de Deuda para Todos los Conceptos del CRIM;
  - f. Certificado de Registro del Departamento de Trabajo como Patrono y Certificado de Deuda por Desempleo y Seguros de Incapacidad;
  - g. Certificado de Registro del Departamento de Trabajo como Patrono y Certificado de Deuda para Transportistas Públicos, Seguro de Seguro Social;
  - h. Certificado de Buena Reputación del Departamento de Estado;
  - i. Certificado de Existencia o Autorización del Departamento de Estado para poder hacer negocios en Puerto Rico;
  - j. Certificado de Cumplimiento para Patronos emitido por la Administración del Susento de Menores (ASUME);

Se reconoce expresamente que, si alguna de estas certificaciones es incorrecta por cualquier causa asociado al desarrollador, AFV tendrá una causa justificada para rescindir el acuerdo inmediatamente, y el Desarrollador reembolsará a AFV cualquier suma de dinero recibida en virtud del acuerdo. Si un error en cualquier certificación fue causado únicamente por una agencia gubernamental, entonces al desarrollador solo se le pedirá que presente una certificación correcta y pague las cantidades adeudadas.

2. Los artículos que deben ser recibidos y/o aprobados por AFV antes de la ejecución del acuerdo por escrito de CDBG-DR serán:

- a. Los estados financieros actuales del Desarrollador y el Contratista y cualquier otra información financiera que AFV requiera razonablemente;
- b. Asesoramiento del Inspector de la AFV para que: (i) los planos hayan sido recibidos y aprobados por todas las autoridades gubernamentales pertinentes; (ii) las mejoras que se muestran en los planos cumplirán con todas las leyes, ordenanzas y reglamentos de zonificación y construcción aplicables; (iii) el contrato de construcción está vigente y provee satisfactoriamente para la construcción de las mejoras; (iv) todas las carreteras y servicios públicos necesarios para la plena utilización de las mejoras para los fines previstos se han completado o están contempladas dentro de las mejoras, las carreteras y servicios públicos actualmente instalados y propuestos serán suficientes para la plena utilización de las mejoras para su propósito previsto; y (v) la construcción de las mejoras realizadas hasta el momento, si alguna, se realizaron de acuerdo con los planos y se terminarán conjunto con todos los caminos y servicios necesarios en o antes de la fecha de finalización de la construcción;
- c. Copia del contrato de construcción, certificado por el Desarrollador y, en conjunto con una copia del acuerdo del desarrollador y el arquitecto certificado. Los términos y condiciones de dichos acuerdos deben ser aceptables para el AFV.
- d. El estado de costos del proyecto;
- e. Una requisición para el desembolso inicial, junto con los documentos que se deben presentar con el mismo;
- f. Evidencia satisfactoria para AFV de que todos los impuestos y otros gravámenes sobre los predios o sobre el interés del Desarrollador en los predios y/o mejoras están totalmente pagadas y al día;
- g. Un cronograma de progreso que muestra el intervalo de tiempo durante el cual se proyecta que se incurrirá y pagará cada elemento del costo directo e indirecto y un desglose de todos los costos directos en los que se incurrirá para la construcción de las mejoras;
- h. Una copia del instrumento público (escritura, contrato de arrendamiento, contrato de venta, acuerdo de opción, entre otros) relacionado con la adquisición por parte del Desarrollador y sus intereses en los locales y todos los documentos relacionados con el mismo;

- i. Un informe del Inspector de la AFV a AFV que indique que los costos directos, según lo reveló el Desarrollador a AFV, se han estimado sobre una base razonablemente precisa;
  - j. Evidencia aceptable para AFV que todas las condiciones impuestas al desarrollador en su Acuerdo de Operación LIHTC a partir de la fecha del progreso inicial con respecto a hacer aportaciones de capital se han cumplido en la medida en que sea aplicable.
  - k. Solicitud aprobada de liberación de fondos (**RROF**, por sus siglas en inglés) y determinación de impacto no significativo (**FONSI**, por sus siglas en inglés), si aplica.
3. Los artículos que recibirá y revisará el Inspector del AFV antes de la ejecución del acuerdo serán:
  - a. Copias del informe de un ingeniero de suelos preparado por una firma aceptable para el AFV, en todos los casos deberá estar certificado por la misma parte que realizó la inspección, un plano del lugar (que muestra todas las aprobaciones, conexiones de servicios públicos y mejoras del lugar) y los planos;
  - b. Copias de los artículos requeridos por los párrafos (d), (e), (f), (h), (i) y (l) del artículo 2 de este documento y por los párrafos (c), (d), (e) y (f) del punto 4;
  - c. Copias de todos los registros e informes de inspección y prueba realizados por o para los arquitectos del Desarrollador;
  - d. Copias de todos los documentos enumerados como excepciones al título en la política de títulos requerida por el párrafo (b) del artículo 4 de este documento; y
  - e. Un cronograma de construcción para las mejoras.
4. Los artículos que se recibirán y revisarán, por el abogado de la AFV en representación de la AFV, antes de la ejecución del acuerdo serán:
  - a. Los documentos de préstamo y cualquier otro documento razonablemente requerido por el AFV;
  - b. Póliza de seguro de título que se pagó por la cantidad de la Hipoteca, en forma aprobada por la AFV, emitida por el asegurador del título, que asegurará que la hipoteca sea un primer gravamen válido sobre la propiedad hipotecada, libre de todos los defectos, gravámenes, reclamaciones, excepto aquellos previamente aprobados por escrito por AFV, y que deben contener una referencia a un estudio, pero no hay

- excepciones al estudio, excepto aquellas aprobadas por escrito por el AFV;
- c. Copias de todas y cada una de las autorizaciones, incluyendo las aprobaciones de planos de parcelas y subdivisiones, desviaciones de zonificación, alcantarillado, edificios, inundaciones y todos los demás permisos requeridos por las autoridades gubernamentales para la construcción, uso, ocupación y operación de los locales y/o mejoras para los fines contemplados por los planos de Acuerdo con todos los códigos, leyes, ordenanzas y reglamentos de edificación aplicables, ambientales, ecológicos, de monumentos, inundaciones, subdivisiones y zonificación;
  - d. Acuerdos de los arquitectos de los desarrolladores y los contratistas aceptables para el abogado del AFV;
  - e. Un estudio de los predios certificada por un ingeniero civil o agrimensor aceptable para el AFV y el asegurador del título que muestre:
    - i. La ubicación del perímetro de los locales por distancias;
    - ii. Todas las servidumbres, derechos de paso y líneas de servicios a los que se hace referencia en la política de títulos requerida por el acuerdo o que en realidad dan servicio o cruzan los predios;
    - iii. Las líneas de las calles que colindan con los predios y el ancho de estas, y cualquier línea de construcción establecida;
    - iv. Las invasiones y el alcance de estas en los locales;
    - v. Las mejoras en la extensión construida, y la relación de las mejoras por distancias al perímetro de los locales, líneas de construcción establecidas y líneas de calles; y
    - vi. Si los predios se describen como si estuvieran en un mapa archivado, una leyenda que relaciona la encuesta con dicho mapa;
  - f. Endoso de empresas de servicios públicos locales o autoridades gubernamentales, incluyendo la Agencia de Protección Ambiental de los EE. UU., según corresponda, declarando que los predios de energía eléctrica, alcantarillado y servicios de agua y todas las demás utilidades estarán disponibles y prestarán servicio a los locales al finalizar la construcción de las mejoras.
  - g. Copia del acuerdo de operación del Desarrollador, según enmendado, y una copia de los documentos de la organización del gerente del Desarrollador, y las autorizaciones legales correspondientes del Desarrollador emitidas por agencias del

- Estado Libre Asociado de Puerto Rico y/o el estado de incorporación (en la medida necesaria); y
- h. Una opinión de los abogados del Desarrollador que cubra, entre otros asuntos, la organización y existencia del Desarrollador, la autoridad/capacidad del Desarrollador para firmar documentos de préstamo y realizar todas las transacciones contempladas en los acuerdos a los que se hace referencia, y la debida ejecución, validez y exigibilidad de los documentos del préstamo, el pagaré, el Acuerdo de Seguridad y todos los demás documentos e instrumentos relacionados con el préstamo.

## **II. Posterior a la ejecución del acuerdo, pero previo al desembolso inicial**

1. Fianza de pago y ejecución y fianza de mano de obra y materiales, cada una por sumas igual a la cantidad del Contrato de Construcción, y una Fianza de Pago de salario por el 20% de dicha cantidad, o según lo disponga la ley, nombrando a AFV como co-acreedor, con una compañía que tenga una calificación de A o mejor y una capacidad financiera de V o mejor con el Mejor Servicio de Calificación y aceptable para el AFV, póliza de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado y otras pólizas de seguro (junto con la evidencia del pago de primas) que se requieren a continuación y/o bajo cualquier otro documento de préstamo, y todos los documentos relacionados con la construcción, incluyendo, entre otros, el Contrato de Construcción y los acuerdos con y del contratista y el arquitecto del Desarrollador.

## **III. Posterior a la ejecución del acuerdo**

1. Cumplir con prontitud todas las leyes, ordenanzas, órdenes, normas, estatutos y reglamentos aplicables de las autoridades gubernamentales y proporcionarle al AFV con prontitud los informes de cualquier investigación oficial realizada por las autoridades gubernamentales y cualquier reclamo de violación de estas recibido por el Desarrollador.
2. Permitir que AFV, sus representantes y el Inspector de la AFV del AFV, durante horas laborables de oficina, ingresen a los locales, inspeccionen las mejoras y todos los materiales que se utilizarán en la construcción de este y examinen todos los planos detallados y de los locales que se encuentran o pueden conservarse en el lugar de construcción; cooperar y hacer que el contratista coopere con el Inspector de la AFV de la AFV.

3. Pagar todos los costos directos e indirectos y gastos requeridos para completar las mejoras y satisfacer las condiciones del acuerdo, incluyendo las siguientes:
  - a. Todos los documentos y sellos de impuestos, gastos de registro y honorarios en relación con las transacciones contempladas por este medio,
  - b. Todos los impuestos, primas de seguros, gravámenes, intereses de seguridad u otros reclamos o cargos contra los predios, intereses del Desarrollador en los predios o mejoras; y
  - c. Todos los costos de la finalización del trabajo que realizará el Desarrollador y el espacio ocupado donde se realizaron las mejoras (incluyendo el espacio público fuera de los límites de la propiedad), para permitir la ocupación legal de los mismos para los fines contemplados en este acuerdo.
  
4. Comenzar con la construcción a más tardar de **cuarenta y cinco (45) días** después de la ejecución del acuerdo CDBG-DR; hacer que la construcción comience con diligencia y continuidad de una manera adecuada y profesional de acuerdo con los planes, excepto durante la existencia de demoras (por no más de **sesenta (60) días**), causadas por eventos fuera del control del Desarrollador; utilizar solo materiales, accesorios, mobiliario y equipo en relación con la construcción de las mejoras que no sean obsoletos; completar las mejoras de construcción y la instalación de todas las carreteras y servicios públicos necesarios, de acuerdo con los planes, en o antes de la fecha de finalización de la construcción, según lo pueda extenderse estipulado en el Contrato de Construcción, y según lo otorgado por AFV, de forma gratuita y libre de defectos y gravámenes o reclamaciones de gravámenes;
  - a. En el caso de que se determine que el Desarrollador participó en una conducta indebida o está en incumplimiento de cualquier término, condición o requisito aplicable del Acuerdo CDBG-DR, en cualquier momento después de la ejecución del Acuerdo CDBG-DR, AFV puede imponer sanciones contra el Desarrollador por cualquier incumplimiento, de acuerdo con el Artículo XII, Sección 2 (a) del Manual de Adquisiciones y Requisitos Contractuales de CDBG-DR<sup>11</sup>; 2 C.F.R. § 200.326 (Provisiones Contractuales) y 24 C.F.R. § 570.489 (g) (Requisitos Administrativos del Programa);

---

<sup>11</sup> Esta Manual está publicado en la página web [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

- b. Si el Desarrollador no cumple con los estatutos federales, reglamentos o los términos y condiciones del Acuerdo CDBG-DR, la AFV puede tomar una o más de las siguientes acciones:
    - i. La retención temporalmente de los pagos en efectivo en espera que se corrija la deficiencia por parte del Desarrollador.
    - ii. No permitir todo o parte del costo de la actividad o acción que no cumpla.
    - iii. Iniciar una suspensión o procedimientos de exclusión según lo autorizado bajo 2 C.F.R. Parte 180 (GUIAS DE LA OMB SOBRE LA EXCLUSIÓN Y SUSPENSIÓN GUBERNAMENTALES (SIN FINES DE PROCURACIÓN)).
    - iv. Retener otras adjudicaciones federales para el proyecto o programa.
    - v. Tomar otros recursos que puedan estar legalmente disponibles.
  - c. El desarrollador estará sujeto a daños y perjuicios en relación con los plazos de desempeño bajo el Programa. Los plazos de rendimiento se establecerán en el Acuerdo CDBG-DR. Los desarrolladores deberán pagarle a la AFV, como daños y perjuicios, las cantidades establecidas en el Acuerdo CDBG-DR por cada día calendario en que la finalización de las obras se demore hasta que se considere que se cumplió con la misma. Dichas sumas, en vista de poder determinar con precisión la pérdida que sufrirá el AFV debido a la demora de los trabajos solicitados y completados, se solucionarán los daños perjuicios que sufrirá el AFV debido a dicho retraso.
5. Inmediatamente después de la ejecución del acuerdo, a petición de la AFV, el Desarrollador deberá colocar un letrero en los predios en un lugar razonable según indicado por AFV, y de otro modo cumpliendo con las especificaciones, leyes y regulaciones aplicables de los letreros de la AFV.
  6. Obtener, mantener, preservar y renovar todos los derechos, poderes, licencias, permisos, privilegios y franquicias necesarias para el negocio del Desarrollador y la construcción de las mejoras.
  7. Indemnizar, defender y mantener a la AFV y Vivienda libre de responsabilidad por todas las pérdidas, responsabilidades, costos, gastos (incluyendo los honorarios razonables de los abogados) que la AFV y Vivienda puedan sufrir como resultado de cualquier reclamo o demanda presentada por cualquier corredor, agente, o entidad similar reclamando a través de las relaciones con el Desarrollador en relación con la ejecución del presente documento, el final de las transacciones contempladas en el

presente documento y las obligaciones del Desarrollador en el presente documento.

8. Si es solicitado por la AFV, deberá enviarle a AFV, o su Inspector, copias de todos los contratos, facturas de venta, estados de cuenta, vales o acuerdos según los cuales el Desarrollador reclama cualquier material, accesorio o artículo incluidos en las mejoras o sujeto al gravamen de la hipoteca o bajo la cual ha incurrido en costos para los cuales tiene derecho a los fondos de CDBG-DR, y entregar a la AFV cualquier otro dato o documento relacionado con las mejoras que AFV pueda solicitarse dentro de un tiempo razonable.
9. A solicitud del AFV, o de su Inspector, deberá corregir cualquier defecto (incluyendo los estructurales), en las mejoras o cualquier desviación de los planes no aprobados por la AFV.
10. No permitir el rendimiento de ningún trabajo en conformidad con los cambios de órdenes o las enmiendas a los planes hasta que la AFV y el Inspector de la AFV hayan emitido su aprobación específica por escrito. Se entiende que la aprobación de cualquier plan o cambio de orden enmendado no obligará a AFV a aumentar la cantidad de fondos de CDBG-DR a cuenta de dicho plan o orden de cambio enmendados, sin embargo, la AFV -a su discreción- puede desembolsar fondos desde la partida de los elementos en línea. Sin embargo, esto está sujeto a una notificación previa a la compañía que emite las fianzas de pago y ejecución y al aumento en la cobertura de dichos bonos. El Desarrollador será el único responsable de cualquier cantidad adicional no contemplado en los costos de construcción originales.
11. Requiera del contratista los convenios para el mismo efecto que el convenio hecho por el Desarrollador en el párrafo anterior; utilizar todos sus mejores esfuerzos para proveer en el contrato de construcción: (i) que el contratista entregará a AFV copias de todos los subcontratos, cambio de órdenes y cualquier otro contrato, orden de compra o subcontrato que cubra mano de obra, materiales, equipos o suministro para o por las mejoras, y los nombres de todas las personas con las que el contratista contrata para la construcción de las mejoras o el suministro de mano de obra o materiales por la tanto, y (ii) que el Desarrollador reconozca que se le retendrá el 10% de cada pago de la construcción y que dicha retención se pagará sujeto a los términos del acuerdo, las fianzas y el contrato de construcción. Todos los subcontratistas contratados por el contratista en el

desarrollo y construcción de las mejoras serán razonablemente aceptables para el AFV.

12. Contratar medios adecuados para proteger contra robo o vandalismo todas las partes de las mejoras y todas las herramientas y materiales de construcción almacenados en los predios.
13. Cumplir con todas las restricciones, convenios y servidumbres que afecten a los predios, el interés del Desarrollador en los predios o las mejoras, y provoque la satisfacción de todas las condiciones materiales del acuerdo.
14. Notificar inmediatamente a AFV de cualquier reclamo, demanda, procedimiento o asunto presentado en contra de o de conocimiento del Desarrollador que, si se determina de manera adversa o de lo contrario tendría un efecto adverso importante en los predios, el interés del Desarrollador, las mejoras o la condición financiera o asuntos de negocios del Desarrollador.
15. Mantener los predios, el interés del Desarrollador en los predios y las mejoras libres de cualquier gravamen, cargos, reclamaciones, defectos y gravámenes, excepto la hipoteca, los convenios de AFV y los demás que hayan sido aprobados previamente por escrito por AFV.
16. Pagar y liberar todos los impuestos, tasaciones y cargos gubernamentales que se le impongan o sobre sus ingresos o ganancias, o sobre cualquier propiedad que le pertenezca, en o antes de la fecha en que se apliquen las sanciones correspondientes, siempre que el desarrollar no esté obligado a pagar cualquier impuesto, tasación, cobro, o reclamo, cuyo pago se impugne de buen fe, mediante el procedimiento adecuado y dicha falta de pago no creará un derecho de retención sobre los predios, o sobre el interés de desarrollado en los predios, o las mejoras.
17. Hasta la fecha de conversión a financiamiento permanente, someter los informes mensuales a AFV que indiquen el estado de finalización de las mejoras, los costos de dichas mejoras en comparación con los estimados, y cualquier otra información que AFV pueda solicitar de forma razonable, los informes y su contenido serán razonablemente aceptable para AFV.
18. Suministrar inmediatamente a AFV dicha información y autorizaciones relacionadas a sus asuntos y propiedades, ya que de aquí en adelante

AFV podría solicitar la misma de tiempo en tiempo, entendiéndose que podría incluir la visita a propiedades y reuniones con los oficiales.

19. Mantener un sistema de contabilidad estándar y moderno para sus negocios de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, y permitir que AFV o cualquiera de sus agentes o representantes tengan acceso y examinen todos sus libros y registros en cualquier momento o momentos de aquí en adelante, durante horas laborables y poder obtener copias de cualquiera o todos los libros y registros mencionados; además, los libros deberán ser auditados anualmente por una firma de contabilidad acreditada con licencia en Puerto Rico.
20. Suplir a AFV: (i) dentro de los **ciento veinte (120) días** posteriores al final de su año fiscal, los estados financieros auditados del Desarrollador sin ninguna cualificación o excepción que AFV considere razonablemente importante, y (ii) con la frecuencia que lo solicite AFV, pero no más de una vez por mes, estados financieros no auditados del Desarrollador firmados por su alta gerencia.
21. A solicitud de AFV, el Desarrollador deberá obtener, ejecutar y proporcionar -a su costa- los documentos que sean necesarios para:
  - a. mantener la hipoteca, los intereses de seguridad y los demás documentos prestatarios; y
  - b. completar las transacciones contempladas en el acuerdo y mantener un monto suficiente del principal de la hipoteca y los créditos adicionales para garantizar el pago y el rendimiento de todas las deudas, obligaciones en virtud del acuerdo y los demás documentos de préstamo, según entienda razonable AFV.

#### **IV. Después de la Finalización de la Construcción Cantidad Retenida por el Desarrollador del Contratista**

1. Las cantidades retenidas del contratista de acuerdo con los términos del contrato de construcción solo serán pagadas por el Desarrollador al contratista una vez que se cumpla con el acuerdo, el contrato de construcción y los bonos. A tal efecto, la cantidad retenida del contratista bajo el contrato de construcción para las mejoras según lo establecido en la Declaración de Costos del Proyecto se entregará al contratista al recibir el Permiso de Uso para las mejoras y la liberación de la compañía de fianzas que emitió las fianzas, además de lo siguiente:

- c. Aviso del Inspector de la AFV de AFV para que la construcción de las mejoras se haya completado, y se hayan terminado y estén disponibles para su uso todos los servicios públicos y carreteras necesarios, de acuerdo con los planes y que el Inspector de la AFV de AFV haya recibido evidencia satisfactoria de la aprobación y la expedición de permisos por parte de todas las autoridades gubernamentales de las mejoras en su totalidad para ocupación permanente, y de los usos contemplados de las mismas, en la medida en que dicha aprobación sea una condición para el uso legal y la ocupación de las mismas;
- d. Si es requerido por AFV, una encuesta final actual de "según se construyó" o "finalización" de los predios, certificada ante AFV y el asegurador del título, que muestra las mejoras completadas;
- e. Certificado del arquitecto, que confirma que las mejoras se han completado sustancialmente de acuerdo con los planes y que reconoce el pago total por los servicios del arquitecto;
- f. Certificado de desarrollador, aceptando como completadas las mejoras;
- g. Liberaciones finales de pagos a todas las personas que brindaron servicios materiales, mano de obra o materiales para las mejoras y Certificados del contratista y los subcontratistas que reconocen dichos pagos, incluyendo una declaración jurada;
- h. Cualquier otra evidencia o documento que AFV considere razonablemente necesario.

## **Anejo B: Plan de Asignación Cualificado 2016**

Ver documento publicado por separado.

La versión oficial -y debidamente firmada- es la de inglés.

Ambas versiones se encuentran en la página web [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov).

Igualmente, este Plan -y sus anejos- se encuentra en la página web [www.afv.pr.gov](http://www.afv.pr.gov).