



CONSTRUIMOS 

CDBG-DR

Guía sobre Asistencia Uniforme de Reubicación & Plan de
Relocalización y Anti-desplazamiento Residencial del Departamento
de la Vivienda de Puerto Rico

(GUÍA DE URA & ADP)

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

Índice

1	Cómputo de términos	6
2	Definiciones	6
3	Siglas	14
4	Introducción	15
	Exenciones aplicables y requisitos alternativos	15
	Reemplazo de una vivienda por otra	15
	Asistencia para reubicación	16
	Asistencia a inquilinos para el pago de alquiler.....	16
	Desplazamiento debido a un desastre mayor	16
5	Actividades	17
	Requisitos de adquisición	17
	Residencial	17
	No residencial.....	18
6	Requisitos para la reubicación	18
	Residencial.....	18
	Planificación de la reubicación.....	19
	Notificaciones.....	19
	Aviso de Información General (GIN)	19
	Aviso de No desplazamiento – No es necesaria la reubicación	20
	Aviso de no desplazamiento – Se requiere reubicación temporera	21
	Aviso de Elegibilidad	21
	Aviso de Treinta (30) Días	21
	Aviso de Noventa (90) Días	22
	Servicios de Asesoramiento para Reubicación.....	22
	Reunión para la Admisión al Programa	23
	Viviendas Sustitutas Equiparables.....	23
	Viviendas de Último Recurso	25
	Inspecciones de Viviendas Decentes, Seguras y Salubres (DSS)	25
	Acomodos Razonables	25
	Ayudas de Mudanza.....	26
	Ayudas de Gastos Reclamados	26
	Ayuda del Gobierno para Vivienda	26

Servicios de Asesoría para Solicitantes	27
Requisitos de Elegibilidad bajo la Ley URA	27
Familias No Responsivas	29
Familias No Cooperadoras	29
Renuncia a la Asistencia para Reubicación	30
No Residencial.....	30
7 Reubicación temporera.....	30
Gastos Elegibles.....	31
Aumento en el Costo de la Vivienda	31
Gastos de Mudanza.....	32
Fianzas de Vivienda.....	33
Otros Gastos.....	33
Gastos Inelegibles	34
Duración de la reubicación y el regreso a casa	35
Pagos.....	36
8 Desplazamiento permanente.....	36
Actividades de desplazamiento permitidas	37
Gastos elegibles	38
Ayuda para alquiler	38
Ayuda para el pago inicial.....	39
Gastos de mudanza.....	39
Otros gastos	39
Gastos no elegibles	40
Pagos.....	41
9 Apelaciones dirigidas a Vivienda al amparo de Ley URA	42
10 Plan de Relocalización y Antideslizamiento Residencial del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (PRARAP).....	43
Introducción.....	43
Propósito	44
Política para minimizar el desplazamiento	44
Política sobre la ayuda para la reubicación	46

1 Cómputo de términos

A menos que se especifique lo contrario, cualquier periodo de tiempo al cual se haga referencia en esta o cualquier guía del Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario-Recuperación ante Desastres (**CDBG-DR**, por sus siglas en inglés) se considerarán días naturales. En relación a ello, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (Vivienda), como destinatario de los fondos CDBG-DR, aplicará la Regla 68.1 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 68.1.

2 Definiciones

Las definiciones que se incluyen en esta sección provienen directamente de lo estipulado en 49 C.F.R. § 24.2:

Agencia. El término "agencia" significa la agencia estatal o la persona que adquiere una propiedad inmueble o que desplaza a una persona.

(i) **Agencia estatal.** El término "agencia estatal" se refiere a todo departamento, agencia o instrumentalidad de un Estado o de una subdivisión política de un Estado, todo departamento, Agencia o instrumentalidad de dos o más Estados o dos o más subdivisiones políticas de un Estado o Estados, así como cualquier persona que tenga la autoridad para adquirir una propiedad mediante expropiación conforme a las leyes estatales.

Extranjero que no se encuentra legalmente en los Estados Unidos. La frase "extranjero que no se encuentra legalmente en los Estados Unidos" significa una persona extranjera cuya presencia en los estados Unidos "no es legal", según se define en 8 C.F.R. § 103.12, e incluye:

(i) Un extranjero que se encuentra en los Estados Unidos y que no ha sido admitido o no ha recibido un permiso de permanencia temporal ("Parole") a los Estados Unidos conforme a la Ley de Inmigración y Nacionalidad (8 U.S.C. 1101 et seq.) y cuya estadía en los Estados Unidos no ha sido autorizada por el Secretario de Justicia de los Estados Unidos; y

(ii) Un extranjero que se encuentra en los Estados Unidos luego de la expiración del período de estadía autorizado por el Secretario de Justicia de los Estados Unidos o que ha violado los términos y condiciones de su admisión, permiso de permanencia temporal, o autorización para permanecer en los Estados Unidos.

Tasación. El término "tasación" se refiere a un informe escrito preparado de manera parcial e independiente por un tasador calificado que expone una opinión sobre el valor definido de una propiedad descrita adecuadamente en una fecha específica, respaldado por la presentación y el análisis de información relevante del mercado.

Negocio. El término "negocio" significa toda actividad legal, con excepción de la operación de una granja, que se lleva a cabo:

(i) Principalmente para la compra, venta, arrendamiento y/o alquiler de propiedad personal y/o propiedad inmueble, así como para la manufactura, procesamiento y/o mercadeo de productos, mercancías, o cualquier otra propiedad personal;

- (ii) Principalmente para la venta de servicios al público;
- (iii) Principalmente para propósitos de publicidad exterior, cuando es necesario mover el rótulo o anuncio como resultado del proyecto; o
- (iv) Por una organización sin fines de lucro que ha establecido su condición como empresa sin fines de lucro bajo las leyes federales o estatales aplicables.

Ciudadano. Para propósitos de esta sección, el término "ciudadano" incluye tanto a los ciudadanos de los Estados Unidos como a los nacionales que no son ciudadanos.

Vivienda sustituta equiparable. El término "vivienda sustituta equiparable" significa una vivienda que:

- (i) Es decente, segura y salubre según se describe en el párrafo 24.2(a)(8) de 49 C.F.R. § 24.2;
- (ii) Es equivalente a la vivienda desplazada en términos de funcionalidad. Esto significa que cumple la misma función y ofrece la misma utilidad. Aunque una de reemplazo comparable no tiene que poseer todas las características de la vivienda desplazada, sí debe tener las características principales. En general, la equivalencia funcional es una norma objetiva que refleja la gama de propósitos para los cuales pueden utilizarse las distintas características físicas de una vivienda. No obstante, para determinar si una vivienda de reemplazo equivale funcionalmente a la vivienda desplazada, la Agencia puede hacer concesiones razonables en cuanto a características específicas cuando la unidad de reemplazo es igual o mejor que la unidad desplazada (Véase Apéndice A, § 24.2(a)(6));
- (iii) Tiene un tamaño adecuado para acomodar a sus ocupantes;
- (iv) Está localizada en un área que no está sujeta a condiciones ambientales excesivamente adversas;
- (v) En general, su ubicación no es menos deseable que la ubicación de la vivienda de la persona desplazada con respecto a los servicios y los establecimientos públicos y comerciales y es razonablemente accesible al lugar de trabajo de la persona desplazada;
- (vi) Está en un terreno cuyo tamaño es típico de los desarrollos residenciales y se han realizado las mejoras ordinarias, lo que incluye la jardinería acostumbrada. El terreno no tiene que incluir mejoras especiales tales como anexos, piscinas o invernaderos. (Véase, además, § 24.403(a)(2));
- (vii) Está disponible actualmente para la persona desplazada en el mercado privado, excepto según se dispone en el párrafo (a)(6)(ix) de esta sección (Véase Apéndice A, § 24.2(a)(6)(vii)); y
- (viii) Está dentro de los medios económicos de la persona desplazada:
 - (A) Se considera que una vivienda de reemplazo adquirida por un propietario que ocupaba la vivienda desplazada por lo menos **180 días** antes de iniciar las negociaciones (propietario de 180 días) está dentro de los medios

económicos del propietario si el propietario recibirá la diferencia del precio total según se describe en § 24.401(c), todos los gastos de intereses hipotecarios según se describe en § 24.401(d) y todos los gastos incidentales según se describe en § 24.401(e), además de cualquier suma adicional que haya que pagar bajo § 24.404, Vivienda de reemplazo de último recurso.

(B) Se considera que una vivienda de reemplazo alquilada por una persona desplazada elegible está dentro de los medios económicos de la persona desplazada si luego de recibir ayuda para alquiler bajo esta sección, los gastos mensuales de alquiler y el promedio de gastos mensuales de servicios básicos de la vivienda de reemplazo no exceden el costo de alquiler mensual básico de la vivienda desplazada, según se describe en § 24.402(b)(2).

(C) Para una persona desplazada que no es elegible para recibir el pago para una vivienda de reemplazo debido a que no cumple con los requisitos de duración de la ocupación, se considera que una vivienda de alquiler de reemplazo está dentro de los medios económicos de la persona si una Agencia cubre los gastos mensuales de una vivienda de reemplazo que excede el alquiler mensual básico de la vivienda desplazada de la persona, según se describe en § 24.402(b)(2). Dicha ayuda para alquiler de viviendas debe proveerse conforme a lo estipulado en § 24.404, Vivienda de reemplazo de último recurso.

(ix) Para una persona que recibía ayuda de vivienda del gobierno antes de quedar desplazada, una vivienda que pueda reflejar un tipo de ayuda gubernamental de vivienda similar. En estos casos, se aplicarán los requisitos del programa de ayuda para vivienda con respecto al tamaño de la vivienda de reemplazo. (Véase Apéndice A, § 24.2(a)(6)(ix).)

Contribuye sustancialmente. El término “contribuye sustancialmente” significa que durante los **dos (2) años** contributivos anteriores al año fiscal en el que ocurre el desplazamiento, o durante cualquier otro período que la Agencia determine que es más equitativo, un negocio u operación agrícola:

(i) Tuvo ingresos brutos anuales de por lo menos \$5,000; o

(ii) Tuvo ingresos anuales netos de por lo menos \$1,000; o

(iii) Constituyó por lo menos un 33% del ingreso bruto anual del propietario u operador del negocio, de todas las fuentes de ingresos.

(iv) Si la aplicación de estos criterios crea una inequidad o dificultad en algún caso, la Agencia puede aprobar el uso de otros criterios según se determine adecuado.

Vivienda decente, segura y salubre. El término “decente, segura y salubre” se refiere a una vivienda que cumple con los códigos locales de vivienda y ocupación. No obstante, cualquiera de los siguientes estándares que no se cumpla bajo los códigos locales se aplicará a menos que la Agencia Federal que financia el proyecto elimine dichos requisitos por causa justa. La vivienda deberá:

(i) Ser segura en términos estructurales, ser resistente a las inclemencias del clima y estar en buenas condiciones;

- (ii) Tener un sistema de cableado eléctrico seguro y adecuado para la iluminación y la operación de otros aparatos;
- (iii) Tener un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (de aproximadamente 70 grados) para una persona desplazada, excepto en las áreas donde las condiciones climáticas locales no requieren del uso de dicho sistema;
- (iv) Tener un tamaño adecuado con respecto a la cantidad de habitaciones y área de espacio de vivienda necesario para acomodar a la persona desplazada. La cantidad de persona que ocupan cada cuarto habitable para dormir no debe exceder la cantidad de personas permitida por los códigos de vivienda locales o, en ausencia de códigos locales, las normas de la Agencia que realiza el desplazamiento. Asimismo, la Agencia que realiza el desplazamiento debe seguir los requisitos de habitaciones separadas para niños del sexo opuesto que se incluyen en los códigos de vivienda locales, o en ausencia de códigos locales, en las normas de dichas Agencias;
- (v) Deberá tener un baño aparte, bien iluminado y ventilado, que brinde privacidad al usuario y que contenga un lavamanos, una bañera o ducha y un inodoro, todos en buenas condiciones y debidamente conectados a las fuentes correspondientes de agua y al sistema de alcantarillado. En el caso de una vivienda doméstica, habrá un área de cocina con un fregadero totalmente utilizable y debidamente conectado al servicio de agua potable caliente y fría y al sistema de alcantarillado, además de espacio adecuado y conexiones de servicios básicos para una estufa y un refrigerador;
- (vi) Contiene una salida despejada hacia un espacio abierto y seguro a nivel del terreno; y
- (vii) En el caso de una persona desplazada con una discapacidad, está libre de barreras que impidan la entrada y la salida a la vivienda o el uso de la vivienda por dicha persona desplazada. (Véase Apéndice A, § 24.2(a)(8)(vii).)

Persona desplazada.

(i) En general. Excepto según dispuesto en el párrafo (a)(9)(ii) de esta sección, el término "persona desplazada" se refiere a cualquier persona que se muda de la propiedad inmueble o que muda sus pertenencias personales de la propiedad. (Esto incluye a una persona que ocupa la propiedad inmueble antes de su adquisición, pero que no cumple con el requisito de duración de la ocupación bajo la Ley de Reubicación Uniforme, según se describe en § 24.401 (a) y § 24.402(a)):

(A) Como resultado directo de un aviso por escrito sobre la intención de adquirir la propiedad (véase § 24.203(d)), el inicio de negociaciones para, o la adquisición de, toda o parte de dicha propiedad para un proyecto;

(B) Como resultado directo de la rehabilitación o demolición de la propiedad para un proyecto; o

(C) Como resultado directo de un aviso por escrito sobre la intención de adquirir, o la adquisición, rehabilitación o demolición, de todo o parte de otra propiedad en la que la persona opera un negocio o tiene una operación agrícola, para un proyecto. No obstante, la elegibilidad de estas personas solo aplica para

propósitos de recibir servicios de asesoría sobre ayuda para reubicación bajo § 24.205(c) y el pago de gastos de mudanza bajo § 24.301, § 24.302 o § 24.303.

(ii) Personas no desplazadas. La siguiente es una lista no exclusiva de personas que no califican como personas desplazadas bajo esta sección:

(A) Una persona que se muda de la propiedad antes del inicio de las negociaciones (véase § 24.403(d)), a menos que la Agencia determine que la persona quedó desplazada como consecuencia directa del programa o proyecto;

(B) Una persona que ocupa inicialmente la propiedad luego de la fecha de adquisición para el proyecto;

(C) Una persona que ha ocupado la propiedad con el propósito de recibir ayuda bajo la Ley de Reubicación Uniforme;

(D) Una persona que no tiene que reubicarse permanentemente como resultado directo de un proyecto. La Agencia tomará dicha determinación de acuerdo con las guías establecidas por la agencia federal que financia el proyecto. (Véase Apéndice A, § 24.2(a)(9)(ii)(D));

(E) Un propietario-ocupante que se muda como resultado de la adquisición de una propiedad inmueble según se describe en §§ 24.101(a)(2) o 24.101(b)(1) o (2), o como resultado de la rehabilitación o demolición de la propiedad. (Sin embargo, el desplazamiento de un inquilino como resultado directo de la adquisición, rehabilitación o demolición de una propiedad para un proyecto federal o que recibe fondos federales está sujeto a lo estipulado en esta sección.);

(F) Una persona que la agencia determina que no quedó desplazada como resultado directo de una adquisición parcial;

(G) Una persona a quien, luego de recibir un aviso de elegibilidad para reubicación (según se describe en § 24.203(b)), se le notifica por escrito que no quedará desplazada por causa de un proyecto. Dicha notificación por escrito no deberá emitirse a menos que la persona no se haya mudado y que la Agencia esté de acuerdo en reembolsarle los gastos incurridos para cumplir con las obligaciones contractuales de reubicación que contrajo después de la fecha de efectividad del aviso de elegibilidad para reubicación;

(H) Un propietario-ocupante que traspasa su propiedad, según se describe en §§ 24.101(a)(2) o 24.101(b)(1) o (2), luego de haberse informado por escrito que si no se podía llegar a un acuerdo mutuamente satisfactorio sobre los términos del traspaso, la Agencia no adquiriría la propiedad. No obstante, en estos casos, el desplazamiento del inquilino está sujeto a las reglamentaciones de esta sección;

(I) Una persona que retiene el derecho de uso y ocupación de la propiedad de por vida luego de la adquisición por parte de la Agencia;

(J) Un propietario que retiene el derecho de uso y ocupación de la propiedad por un término fijo luego de su adquisición por parte del Departamento del Interior de los Estados Unidos bajo la Ley Pública 93-477, Asignaciones de Fondos para el Sistema de Parques

Nacionales, o Ley Pública 93-303, Fondo para la Conservación de Terrenos y Agua, excepto si dicho propietario permanece como persona desplazada para propósitos de la subsección D de esta sección;

(K) Una persona que se determina que ocupa ilegalmente la propiedad antes o después del inicio de las negociaciones, o una persona que ha sido desalojada de la propiedad por causa justa bajo las leyes aplicables, según se dispone en § 24.206. No obstante, la Agencia puede optar por brindar asesoramiento a los ocupantes ilegales para facilitar el proyecto;

(L) Una persona que no está legalmente presente en los Estados Unidos y a quien se le ha determinado como inelegible para recibir ayuda para reubicación de acuerdo con lo estipulado en § 24.208; o

Vivienda. El término "vivienda" significa el lugar de residencia permanente o acostumbrado y habitual de una persona, de acuerdo con las leyes locales. Esto incluye una casa unifamiliar, una unidad unifamiliar en una propiedad para dos familias, para múltiples familias o para múltiples propósitos; una unidad de un condominio o proyecto de cooperativa de vivienda; una unidad no doméstica; una casa móvil, o cualquier otra unidad residencial.

Terreno de la vivienda. El término "terreno de la vivienda" significa el área de terreno que tiene el tamaño típico para viviendas similares ubicadas en el mismo vecindario o área rural. (Véase Apéndice A, § 24.2(a)(11).)

Operación agrícola. El término "operación agrícola" significa cualquier actividad realizada única o principalmente para la producción de uno o más productos o mercancías agrícolas, incluida la madera para la venta o para la construcción de hogares, así como producir habitualmente dichos productos o mercancías en cantidades suficientes para poder contribuir sustancialmente al sustento del operador.

Asistencia económica federal. El término "asistencia económica federal" se refiere a una subvención, préstamo o aportación provista por los Estados Unidos, con excepción de las garantías o seguros federales y de cualquier pago realizado por el gobierno federal para reducción de intereses con relación a la compra y ocupación de una residencia.

Ingreso familiar. El término "ingreso familiar" significa el ingreso bruto total recibido durante un período de **doce (12) meses** de todas las fuentes de ingreso (devengados y no devengados), incluido, sin que se limite a esto, todos los sueldos, salarios, pensión alimenticia, manutención, beneficios de desempleo, compensación por accidentes laborales, seguro social, o el ingreso neto de un negocio. Esto no incluye ingresos recibidos o devengados por hijos independientes y estudiantes a tiempo completo menores de 18 años. (Véanse ejemplos de las exclusiones en el Apéndice A, § 24.2(a)(14).)

Inicio de las negociaciones. A menos que se especifique otra acción en las reglamentaciones del programa federal aplicable, el término "inicio de las negociaciones" significa lo siguiente:

(i) Cuando el desplazamiento sea el resultado de la adquisición de la propiedad por parte de una agencia federal o estatal, el inicio de las negociaciones significa la entrega de la oferta inicial de compensación justa por escrito por parte de la agencia al propietario o al representante del propietario para la adquisición de su propiedad para el proyecto.

No obstante, si la agencia federal o estatal emite un aviso de su intención para adquirir la propiedad y la persona se muda luego de recibir dicho aviso, pero antes de que se le entregue la oferta de compra inicial por escrito, el inicio de las negociaciones se entiende como la mudanza de la persona de la propiedad.

(ii) Cuando el desplazamiento es causado por la rehabilitación, demolición o adquisición privada de la propiedad (y no existe una adquisición relacionada con una agencia federal o estatal), el inicio de las negociaciones se considera como el aviso a la persona de que será desplazada por el proyecto o, si no media ningún aviso, la mudanza de la persona de la propiedad.

(iii) En el caso de una reubicación permanente para proteger la salud y bienestar del público bajo la Ley Integral de Respuesta, Compensación y Responsabilidad Ambiental de 1980 (L. Pub. 96-510, o Súper Fondo) (CERCLA), el inicio de las negociaciones significa el anuncio formal de dicha reubicación o el aviso de salud pública federal o coordinado por el gobierno federal, a raíz del cual el gobierno federal decide posteriormente realizar una reubicación permanente.

(iv) En el caso de la reubicación permanente de un inquilino como resultado de la adquisición de una propiedad según se describe en § 24.101(b)(1) al (5), para propósitos de establecer la elegibilidad de dicho inquilino para recibir ayuda para reubicación bajo esta sección, el inicio de las negociaciones no es efectivo hasta que haya un acuerdo por escrito entre la agencia y el propietario para comprar la propiedad. (Véase Apéndice A, § 24.2(a)(15)(iv)).

Agencia dirigente. El término “agencia dirigente” se refiere al Departamento de Transportación, que actúa a través de la Administración Federal de Carreteras.

Casa móvil. El término “casa móvil” incluye las casas prefabricadas y vehículos recreativos que se utilizan como residencias. (Véase Apéndice A, § 24.2(a)(17)).

Hipoteca. El término “hipoteca” significa el tipo de gravámenes que se utilizan comúnmente para garantizar adelantos en o el precio de compra de una propiedad bajo las leyes del estado en el que se encuentra la propiedad, junto con los instrumentos de crédito así garantizados, si alguno.

Organización sin fines de lucro. El término “organización sin fines de lucro” significa una organización incorporada bajo las leyes aplicables de un estado como una organización sin fines de lucro y exenta del pago de contribuciones federales bajo la sección 501 del Código de Rentas Internas (26 U.S.C. 501). Conforme a un requisito alternativo establecido por 83 FR 5844, todas las referencias a estados y administradores estatales de fondos incluirán al Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Dueño de una propiedad. El término “dueño de una propiedad” significa una persona que se considera que ha cumplido con el requisito para ser propietario de una vivienda si la persona compra la propiedad o posee algún derecho real sobre la propiedad:

(i) Un título de propiedad, usufructo de por vida, un contrato de compraventa de terreno, un contrato de arrendamiento de terrenos por 99 años o un arrendamiento que incluya algunas de las opciones de extensión y con una duración de por lo menos 50 años desde la fecha de adquisición, o

- (ii) Un derecho real en un proyecto de cooperativa de vivienda que incluye el derecho a ocupar una residencia, o
- (iii) Un contrato para adquirir cualquiera de los derechos o propiedades descritas en § 24.2(a)(1)(i) o (ii) de esta sección; o
- (iv) Cualquier otro derecho, incluido un derecho parcial, que en opinión de la agencia amerita que se le considere como titularidad.

Persona. El término “persona” significa una persona, familia, sociedad, corporación o asociación.

Programa o proyecto. La frase “programa o proyecto” significa cualquier actividad o serie de actividades realizadas por una agencia federal o con asistencia económica federal recibida o esperada en cualquier fase de un proyecto de acuerdo con las directrices de la agencia federal que provee los fondos.

Valor de rescate. El término “valor de rescate” significa el precio probable de venta de un artículo ofrecido para la venta a compradores conocedores con el requisito de que se retire el artículo de la propiedad a expensas del comprador (es decir, que no es elegible para recibir asistencia para reubicación). Esto incluye artículos reutilizables, así como artículos con componentes que pueden ser reutilizados o reciclados cuando no existe una expectativa razonable de venta, salvo para este propósito.

Pequeño negocio. Un pequeño negocio es un negocio que no tiene más de 500 empleados que trabajan en el lugar que será adquirido o desplazado por un programa o proyecto y cuya ubicación es el centro de la actividad económica. Los terrenos que solo están ocupados por rótulos, letreros o artefactos publicitarios exteriores no califican como negocios para efectos de lo estipulado en § 24.304.

Estado. Cualquiera de los estados de Estados Unidos o el Distrito de Columbia, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, todos los territorios o posesiones de los Estados Unidos o las subdivisiones políticas de cualquiera de dichas jurisdicciones. Conforme a un requisito alternativo establecido en 83 FR 5844, todas las referencias a estados y administradores estatales de fondos incluirán al Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Inquilino. El término “inquilino” significa una persona que tiene el derecho de uso y ocupación temporal de una propiedad de la cual otra persona es dueña.

Remanente inútil. El término “remanente inútil” significa una parcela de terreno sobre la cual el dueño conserva derecho luego de la adquisición parcial de la propiedad del dueño y que la agencia ha determinado que tiene poco o ningún valor o utilidad para el propietario.

Ley de Reubicación Uniforme. La “Ley de Reubicación Uniforme” significa la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970 (L. Pub. 91-646, 84 Stat. 1894; 42 U.S.C. 4601 et seq.) y todas las enmiendas a la misma.

Ocupante ilegal. Una persona que ocupa una propiedad sin tener derecho o título de propiedad ni pagar alquiler, o una persona a quien se ha desalojado legalmente y que no tiene derecho legal alguno para ocupar la propiedad bajo las leyes estatales. Una agencia puede, a su discreción, considerar que dichas personas ocupan la propiedad legalmente.

Costos de servicios básicos. El término “costos de servicios básicos” significa los gastos de electricidad, gas, otros combustibles para calefacción y para cocinar, agua y alcantarillado.

Instalaciones de servicios básicos. El término “instalaciones de servicios básicos” significa todo servicio de transmisión o distribución de electricidad, gas, agua, energía de vapor o materiales; todo servicio de transportación; todo sistema de comunicación, incluida la televisión por cable, y cualquier elemento, equipo u otra propiedad relacionada con la operación, mantenimiento o reparación de dichos sistemas. Una instalación de servicios básicos puede ser pública, privada o de propiedad cooperativa.

Reubicación de servicios básicos. El término “reubicación de servicios básicos” significa el ajuste de una instalación de servicios básicos requerido por el programa o proyecto ejecutado por la agencia que realiza el desplazamiento. Esto incluye la remoción y reinstalación de la estructura y de las estructuras temporeras necesaria; adquirir la servidumbre de paso necesaria en un lugar nuevo; mover, reorganizar o cambiar el tipo de las instalaciones existentes y tomar las medidas de seguridad y protección que sean necesarias. También significa construir una instalación de reemplazo cuya funcionalidad sea equivalente a la de la instalación existente y que es necesaria para la operación continua del servicio básico, la economía del proyecto o la secuencia de la construcción del proyecto.

Evaluación por exención de tasación. El término “exención de tasación” significa el proceso de evaluación utilizado y el producto obtenido cuando la agencia determina que no es necesario realizar una tasación conforme a las disposiciones sobre exención de tasación en §24.102(c)(2).

3 Siglas

Las siguientes siglas en inglés se utilizan comúnmente en la implementación de los programas sujetos a esta reglamentación:

- Negociado de Servicios de Ciudadanía e Inmigración (**BCIS**, por sus siglas en inglés)
- Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (**FEMA**, por sus siglas en inglés)
- Administración Federal de Vivienda (**FHA**, por sus siglas en inglés)
- Administración Federal de Carreteras (**FHWA**, por sus siglas en inglés)
- Ley para la Reforma, Recuperación y Cumplimiento de las Instituciones Financieras de 1989 (**FIRREA**, por sus siglas en inglés)
- Vivienda de último recurso (**HLR**, por sus siglas en inglés)
- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (**HUD**, por sus siglas en inglés)
- Pago diferencial de intereses hipotecarios (**MIDP**, por sus siglas en inglés)
- Guía sobre Asistencia Uniforme de Reubicación y Plan de Relocalización y Antidesplazamiento Residencial del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Guía de URA & ADP**, por sus siglas en inglés)
- Pago de vivienda sustituta (**RHP**, por sus siglas en inglés)
- Enmiendas de 1987 a la Ley de Transportación Terrestre y Reubicación Uniforme (**STURAA**, por sus siglas en inglés)

- Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970 (**URA**, por sus siglas en inglés)
- Departamento de Transportación de Estados Unidos (**USDOT**, por sus siglas en inglés)
- Estándares Uniformes de la Práctica de Tasaciones Profesionales (**USPAP**, por sus siglas en inglés)

4 Introducción

Todo proyecto financiado en parte o en su totalidad con fondos del Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario y Recuperación ante Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) y todas las actividades relacionadas con dicho proyecto están sujetas a las estipulaciones de la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970 (Ley URA), según enmendada, y la sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA), excepto en los casos en los que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) haya establecido exenciones o requisitos alternativos. Los reglamentos de ejecución de la Ley URA se encuentran en 49 C.F.R. § 24, mientras que los reglamentos para la sección 104(d) se encuentran en 24 C.F.R. § 42, subsección C.

El propósito primario de estas leyes y reglamentaciones es brindar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyas propiedades inmuebles son adquiridas por el gobierno o que quedaron desplazadas por proyectos financiados con fondos federales.

Exenciones aplicables y requisitos alternativos

HUD ha eliminado algunos requisitos de la Ley URA y de la sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario según se indica a continuación, con relación al uso de fondos CDBG-DR asignados bajo el Registro Federal, Vol. 83, Núm. 5844 (14 de febrero de 2018), 83 FR 5844.

Reemplazo de una vivienda por otra

Se eliminan los requisitos que se estipulan en la sección 104(d)(2)(A)(i) e (ii) y (d)(3) de la Ley HCDA y en 24 C.F.R. § 42.375 para el reemplazo de una vivienda por otra en relación con los fondos asignados bajo este aviso para unidades de vivienda de ingresos bajos que sufrieron daños por el desastre y que no son aptas para rehabilitación. Por lo general, los requisitos para el reemplazo de una vivienda por otra bajo la sección 104(d) aplican a unidades de vivienda de bajos ingresos ocupadas y vacantes que han sido demolidas o convertidas. Esta exención exime a las unidades afectadas por un desastre que cumplen con la definición de "no apta para rehabilitación" de los requisitos para el reemplazo de una vivienda por otra.

El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (Vivienda) define "no apta para rehabilitación" como hogares afectados por un desastre que no pueden rehabilitarse ni reconstruirse en el lugar bajo las normas de la agencia y los límites de adjudicación

existentes; debido a restricciones legales, de ingeniería o ambientales (obtención de permisos, condiciones extraordinarias del terreno, preservación histórica, etc.).

Asistencia para reubicación

Se eliminan los requisitos para recibir asistencia para reubicación establecidos en la sección 104(d)(2)(A) de la Ley HCDA y en 24 C.F.R. § 42.350 en la medida en que difieren de los requisitos de la Ley URA y sus reglamentos de ejecución en 49 C.F.R. § 24, según modificados por la exenciones y requisitos alternativos establecidos, para actividades relacionadas con la recuperación ante desastres. Esta eliminación de los requisitos para asistencia para reubicación bajo la sección 104(d) asegura un trato uniforme y equitativo al establecer la Ley URA y sus reglamentos de ejecución como el único estándar para el otorgamiento de asistencia para reubicación conforme a lo estipulado en 83 FR 5844.

Asistencia a inquilinos para el pago de alquiler

Se eliminan los requisitos de las secciones 204 y 205 de la Ley URA y lo dispuesto en 49 C.F.R. § 24.2(a)(6)(vii), 24.2(a)(6)(ix) y 24.402(b) en la medida en que sea necesario para permitirle a una agencia administradora de fondos cumplir con toda o parte de su obligación de pago para el reemplazo de la vivienda de un inquilino desplazado, al ofrecerle vivienda de alquiler a través de un programa de subsidio de vivienda de Asistencia a inquilinos para el pago de alquiler (TBRA, por sus siglas en inglés) (*p.ej.*, vales o certificados para alquiler de viviendas bajo la Sección 8¹), siempre y cuando se provea al inquilino una vivienda sustituta equiparable de acuerdo con lo estipulado en 49 C.F.R. § 24.204(a) en la que el dueño de la vivienda esté dispuesto a participar del programa TBRA y que el período de asistencia autorizada sea de por lo menos 42 meses.

Los programas TBRA, como el programa de vales para alquiler de viviendas bajo la Sección 8, son programas administrados por el Programa de Vivienda Pública del HUD, típicamente no por programas de recuperación ante desastres. Los programas TBRA a los que se hace referencia en esta exención no son programas de recuperación ante desastres. Esta exención permite al Vivienda usar los programas TBRA para cumplir con la obligación bajo la Ley URA de proporcionar a las personas desplazadas viviendas sustitutas equiparables que estén respaldadas por un programa TBRA, siempre y cuando la persona desplazada esté dispuesta a participar en el programa TBRA.

Desplazamiento debido a un desastre mayor

La Sección 414 de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastre y Asistencia por Emergencia establece que no se negará la elegibilidad a ninguna persona que de otra manera sea elegible para el pago de una vivienda de reemplazo bajo la Ley URA por no cumplir los requisitos de ocupación establecidos por la Ley URA tras haber quedado desplazada de la propiedad en cuestión a causa de un desastre mayor, según determinado por el Presidente de los Estados Unidos. Se elimina la Sección 414 de la Ley

¹ Hasta el 2008, la Sección 8 de la Ley de Vivienda de 1937, comúnmente conocida como la Sección 8, según se enmendada en repetidas ocasiones, ha autorizado el pago de asistencia para alquiler de viviendas a arrendadores privados a nombre de alrededor de 4.8 millones de familias de bajos ingresos en los Estados Unidos.

Stafford (incluido su reglamento de ejecución en 49 C.F.R. § 24.403(d)(1)) en la medida en que aplicaría a la adquisición, rehabilitación o demolición de una propiedad para un proyecto ejecutado por una agencia administradora de la subvención de fondos o los sub-beneficiarios de los fondos y financiado con fondos CDBG-DR que comenzará más de un año después de la fecha del último desastre declarado por el Presidente de los Estados Unidos, siempre y cuando el proyecto no haya sido planificado, aprobado o en curso antes del desastre.

Para propósitos de este párrafo, se determinará que un proyecto financiado con fondos CDBG-DR ha comenzado lo antes posible: (1) En la fecha de aprobación y certificación de la Solicitud para Liberación de Fondos o (2) en la fecha en que se complete la revisión del lugar, cuando un programa utiliza niveles o (3) en la fecha de aprobación por parte del oficial encargado de la aprobación cuando un proyecto se convierte en proyecto exento bajo lo estipulado en 24 C.F.R. § 58.34(a)(12). Debido a que ninguno de los proyectos financiados con las asignaciones de fondos CDBG-DR para los desastres del 2017 comenzaron dentro del período de un año desde que ocurrió el evento de desastre, esta exención aplica a las actividades realizadas como parte del Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación de Vivienda (Programa R3).

Esta exención no aplica a personas afectadas que reúnen los requisitos de ocupación para recibir el pago de una vivienda de reemplazo bajo la Ley URA ni a personas desplazadas o reubicadas temporalmente por otros programas o proyectos financiados por HUD. La elegibilidad de estas personas para recibir asistencia y pagos para reubicación bajo la Ley URA no se ve afectada por esta exención.

5 Actividades

Requisitos de adquisición

Residencial

La asistencia ofrecida bajo este Programa se dividirá en tres categorías principales: rehabilitación, reconstrucción y reubicación. Dentro del Programa de reconstrucción, la demolición podría ser una actividad elegible, mientras que, bajo el Programa de reubicación, la adquisición y la demolición también podrían ser actividades elegibles. Bajo el Programa R3, la reubicación se logra mediante la adquisición de las propiedades afectadas por el huracán y la provisión de una vivienda de reemplazo. Véanse las Guías del Programa R3, disponibles en www.cdbg-dr.pr.gov.)

Los requisitos para la adquisición de propiedades bajo la Ley URA que se detallan en 49 C.F.R. § 24.101(B) no aplican a las adquisiciones completadas bajo el Programa R3 porque las adquisiciones completadas bajo dicho programa reúnen las condiciones que eximen a los proyectos de cumplir con los requisitos de 49 C.F.R. § 24.101(B). Las siguientes condiciones aplican a todas las adquisiciones completadas en conjunto con la provisión de viviendas de reemplazo bajo el Programa R3.

- No es necesario adquirir un solar o una propiedad específica.

- La propiedad que se va a adquirir no forma parte del área destinada, planificada o designada para un proyecto donde todo o prácticamente todas las propiedades dentro del serán adquiridas dentro de un límite de tiempo específico.
- Vivienda no adquirirá la propiedad si fracasan las negociaciones para llegar a un acuerdo razonable y esto se le informa por escrito al dueño de la propiedad.
- Vivienda informará por escrito al propietario lo que considera que es el valor justo de la propiedad en el mercado.

Todas las adquisiciones completadas bajo el Programa R3 son completamente voluntarias. Ninguna propiedad se adquirirá mediante la compra involuntaria o mediante expropiación o declaración de la propiedad como estorbo público si las negociaciones para la adquisición no conducen a un acuerdo. Los dueños de propiedades adquiridas por Vivienda no se consideran como personas desplazadas (véase 49 C.F.R § 24.2(a)(9)(ii)(E) o (H)) y, como tal, no tienen derecho a beneficios de asistencia para reubicación bajo la Ley URA. No obstante, los inquilinos que residen en dichas propiedades podrían ser elegibles para recibir beneficios de asistencia para reubicación.

Conforme a lo establecido en el Artículo 1436 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ § 4031, un inquilino/arrendatario es una persona que adquiere el uso de la cosa o el derecho de la obra o servicio que se obliga a pagar. Además, el Artículo 1232 del mencionado Código, 31 LPRÁ § 3453, establece que los contratos, incluyendo los arrendamientos, en los que la cuantía de las prestaciones de uno o de los dos contratantes exceda de trescientos dólares (\$300) deberán hacerse constar por escrito, aunque sea un contrato privado.

No residencial

Esta sección se actualizará a medida que se desarrollen los Programas No Residenciales.

6 Requisitos para la reubicación

Residencial

Las actividades del Programa de Vivienda incluyen la rehabilitación, reconstrucción, construcción nueva, demolición y adquisición de propiedades residenciales unifamiliares afectadas por los huracanes. Las actividades previstas por la Agencia podrían generar la reubicación temporera o el desplazamiento permanente conforme a lo dispuesto por la Ley URA.

Por lo general, el desplazamiento causado por las actividades previas a la adjudicación de fondos no se considera como promovidos para un programa o proyecto financiados con fondos federales porque no se anticipan los fondos federales, lo que significa que no aplica la Ley URA.

Planificación de la reubicación

Como parte del proceso inicial de admisión al programa y revisión de elegibilidad, el Programa R3 recopila información básica sobre la propiedad y el proyecto para estimar la cantidad de familias que quedarán desplazadas. Los datos recopilados incluyen:

- Dirección de la propiedad
- Información demográfica de la composición familiar
- Designación de zona inundable
- Determinación de daños sustanciales
 - Las estructuras que han sufrido daños sustanciales se definen como aquellas que han sufrido daños equivalentes al cincuenta por ciento (50%) o más del costo de reparación, comparado con el valor actual de la estructura en el mercado.

Los solicitantes están requeridos de revelar a Vivienda los nombres y la información de contacto de todos los jefes de familia que ocupan las propiedades en cuestión durante el período de ayuda del Programa. También tienen la responsabilidad de notificar a Vivienda cualquier cambio que pueda surgir en esta información entre la fecha de la solicitud y el cierre del Programa. Los solicitantes que no proporcionen la información solicitada con relación a los ocupantes de su propiedad podrían ser catalogados como inelegibles para recibir asistencia bajo el Programa.

Vivienda lleva a cabo una evaluación específica del programa sobre la complejidad y la naturaleza de la actividad de desplazamiento anticipada, si alguna. Esta evaluación podrá ser revisada hasta el momento del cierre de la solicitud según sea necesario para reflejar los cambios en las actividades financiadas.

Notificaciones

Todos los avisos descritos en esta sección se entregan personalmente o se envían por correo certificado con acuse de recibo y se documentan en el sistema de registro del Programa. Cuando son entregadas las notificaciones en persona, se solicita al destinatario que firme un acuse de recibo de la notificación. Las notificaciones se envían en inglés y en español. Cada aviso incluye la información de contacto de la persona a quien pueden contactar para responder preguntas y proporcionar cualquier ayuda necesaria. A las personas que no puedan leer o no puedan entender las notificaciones se les deben proveer los servicios adecuados de traducción o interpretación de acuerdo con las guías del HUD sobre dominio limitado del inglés, formatos alternativos y/u orientación.

Aviso de Información General (GIN)

Tan pronto como sea posible, se deberá emitir un Aviso de Información General (**GIN**, por sus siglas en inglés) a las personas que podrían quedar desplazadas (con copia al solicitante) por un proyecto financiado con fondos federales.

Esto comienza tan pronto cuando Vivienda ha identificado el lugar antes o durante el tiempo de presentación de la solicitud de asistencia económica federal a HUD. Se presume que todos los jefes de familia que ocupan activamente la propiedad en cuestión y que no son el solicitante o el cosolicitante responsable de la solicitud de asistencia cualifican como posibles "personas desplazadas" para propósitos de emitir un GIN.

El GIN informa a las familias que Vivienda podría proveerles asistencia, a través de fondos federales sujetos a las disposiciones de la Ley URA, para la rehabilitación, reconstrucción o adquisición de la propiedad que ocupan. El GIN detalla los requisitos básicos para ser elegible para las protecciones de la Ley URA, la asistencia para reubicación que ofrece Vivienda y las condiciones bajo las cuales podría ocurrir el desplazamiento.

El GIN recomienda a las familias NO mudarse hasta que Vivienda se los indique. También se informa a las familias que no tendrán que mudarse hasta que reciban un aviso por escrito para personas desplazadas temporariamente con por lo menos **noventa (90) días** de anticipación o un aviso por escrito con por lo menos **treinta (30) días** de anticipación para reubicación temporera. Se considera que las familias que se mudan luego de recibir un GIN sin haber recibido un aviso con **treinta (30) días** de anticipación y/o un aviso con **noventa (90) días** de anticipación se han mudado voluntariamente y por razones ajenas a las actividades financiadas por el Programa.

El GIN informa a las familias que no tienen que mudarse permanentemente a menos que esté disponible al menos una (1) vivienda sustituta equiparable. Además, el GIN notifica a las familias que los extranjeros que no están legalmente en los Estados Unidos son inelegibles para recibir asistencia para reubicación a menos que dicha inelegibilidad pueda causar una dificultad extrema y ofrece información general sobre el derecho de las familias a objetar cualquier determinación de la Agencia.

Al solicitante se le provee una copia del GIN. En la carta de presentación, se indica al solicitante sobre su responsabilidad de cumplir con todos los requisitos de la Ley URA para recibir asistencia bajo el Programa.

Aviso de No desplazamiento – No es necesaria la reubicación

Todas las familias que reciben un GIN en el que se les indica que no tienen que mudarse para completar las actividades de la Agencia reciben un Aviso de no desplazamiento – No es necesaria la reubicación. Se hace todo lo posible por proveer el aviso de manera oportuna luego de la evaluación y la aprobación de las actividades del Programa. Una vez que reciben el Aviso de no desplazamiento - No es necesaria la reubicación, se determina que la familia no cualifica para recibir asistencia del Departamento de la Vivienda bajo la Ley URA a menos que se alteren considerablemente las actividades del programa.

Aviso de no desplazamiento – Se requiere reubicación temporera

Todas las familias que reciban un GIN en el que se indica que tendrán que mudarse por un período de hasta **doce (12) meses** para completar las actividades del Programa recibirán un Aviso de no desplazamiento – Se requiere reubicación temporera. Por lo general, la reubicación temporera es necesaria cuando una familia ocupa una propiedad afectada por un desastre que cualifica para ser rehabilitada o reconstruida en su ubicación original, pero el alcance del trabajo y/o las condiciones especiales de la familia requieren que los ocupantes de la propiedad se muden temporera. La necesidad de desplazamiento permanente en lugar de una reubicación temporera se determinará caso por caso en cumplimiento con las reglamentaciones de la Ley URA.

Aviso de Elegibilidad

Vivienda emitirá un Aviso de Elegibilidad a las familias tan pronto como es posible luego de la determinación de que la familia cualifica como "personas desplazadas" según se define en 49 C.F.R. § 24.2(a)(9) para validar que la familia cumple con los requisitos de elegibilidad según descritos abajo en la sección sobre Requisitos para Cualificar bajo la Ley URA.

La elegibilidad para recibir asistencia para reubicación comenzará en la fecha del aviso de intención de adquirir la propiedad (según descrito en §24.203(d)), el inicio de las negociaciones (según definido en §24.2(a)(15)), o la adquisición de la propiedad, lo que ocurra primero. Cuando esto suceda, la Agencia notificará inmediatamente por escrito a todos los ocupantes para informarles sobre su elegibilidad para recibir la asistencia correspondiente para reubicación.

Vivienda solicita a las familias que reciben un Aviso de Elegibilidad que indiquen sus preferencias de reubicación tan pronto les sea posible, a los fines de promover la planificación correcta de la reubicación y el análisis del mercado. Las preferencias no son vinculantes y no afectan la elegibilidad de las familias para recibir asistencia y servicios de Vivienda bajo la Ley URA.

Aviso de Treinta (30) Días

Las familias que deben reubicarse temporera debido a las actividades del programa reciben un aviso que indica que tienen un mínimo de **treinta (30) días** para desalojar la propiedad y permitir que las actividades del Programa continúen. Los solicitantes podrían crear una situación de emergencia sin saberlo (no informar a Vivienda sobre planes del proyecto, desconectar los servicios básicos, restringir el acceso y la salida con el montaje de la construcción, etc.) que les obligue a desalojar la propiedad mediante un aviso de Vivienda con menos de **treinta (30) días** de anticipación. Las familias pueden elegir mudarse en cualquier momento luego de recibir el aviso de **treinta (30) días**, pero antes de la fecha de reubicación indicada por Vivienda, sin perder la elegibilidad para recibir asistencia.

Si los planes del proyecto se retrasan, Vivienda puede elegir emitir un aviso revisado de **treinta (30) días** a las familias afectadas e indicarles una nueva fecha de reubicación. Si

las familias no han podido conseguir una vivienda temporera con la ayuda del Programa antes de la fecha de reubicación, las actividades del proyecto deberán retrasarse hasta que se haya conseguido una vivienda adecuada.

Aviso de Noventa (90) Días

Las familias que califican como "personas desplazadas" según se define en 49 C.F.R. § 24.2(a)(9) y a quienes se les ha emitido un Aviso de Elegibilidad se les provee un aviso por escrito con un mínimo de **noventa (90) días** de anticipación a la fecha en que podrían tener que reubicarse permanentemente.

En el aviso de **noventa (90) días**, Vivienda provee información sobre tres viviendas de reemplazo comparables y la cantidad máxima de pagos para viviendas de reemplazo que están disponibles para la familia.

Las familias pueden reubicarse y/o iniciar una reclamación de asistencia para reubicación en cualquier momento luego de recibir el aviso de **noventa (90) días**, pero antes de la fecha de reubicación indicada por el Programa, sin perder su elegibilidad bajo la Ley URA. La familia debe notificar inmediatamente a Vivienda cuando haya determinado su fecha de mudanza. Las familias tienen hasta **doce (12) meses** a partir de la fecha del aviso de **noventa (90) días** para ocupar una vivienda de reemplazo por la cual desean reclamar asistencia para reubicación.

Servicios de Asesoramiento para Reubicación

Con el fin de garantizar que la(s) persona(s) afectada(s) por el proyecto entienda(n) sus derechos y responsabilidades, se ofrecen servicios de asesoramiento para la reubicación a todas las personas que tengan que mudarse de propiedades asistidas por el programa. Además, se proveen servicios limitados de asesoramiento (aparte de los servicios de orientación sobre viviendas) a los solicitantes y a las familias que no tienen que mudarse, para garantizar que se reciban las notificaciones y que se entiendan claramente las políticas aplicables.

Los Especialistas en Reubicación están disponibles para responder cualquier pregunta acerca de la Ley URA y las normas y procedimientos de reubicación de Vivienda. Todas las comunicaciones, ya sean en persona, por teléfono o por correo electrónico, se registran en el sistema de registro de Vivienda. Se mantiene la confidencialidad de la información de las familias, a menos que la familia autorice por adelantado su divulgación. Vivienda no ofrece asesoramiento legal ni intervendrá en disputas entre propietarios e inquilinos u otras disputas similares.

Los servicios de asesoramiento para la reubicación incluyen determinar las necesidades y preferencias de reubicación de cada persona o familia que tenga que reubicarse. Los especialistas en reubicación están disponibles para explicar los pagos de reubicación, el tipo de ayuda para la cual la persona o familia podrían ser elegibles y los criterios de elegibilidad relacionados, y el proceso para obtener dicha asistencia. Los servicios de

asesoramiento para la reubicación incluirán una entrevista con cada persona desplazada. Siempre que sea posible, el contacto será en persona.

Reunión para la Admisión al Programa

Vivienda se reúne con todas las familias requeridos de reubicarse para determinar sus necesidades y preferencias de reubicación. Siempre que sea posible, esta reunión se llevará a cabo en persona. La reunión se coordina con la entrega del aviso de **treinta (30) días** y/o el aviso de **noventa (90) días**, cuando sea posible. Las familias podrán solicitar más de una reunión que sea en persona. La reunión podrá llevarse a cabo previo al aviso de **treinta (30) días** o al aviso de **noventa (90) días**, cuando aún se desconoce la fecha de reubicación, pero se anticipa que sea dentro de los próximos **sesenta (60) o ciento veinte (120) días**, según corresponda.

El propósito de la reunión de admisión al programa es:

- Asegurarse de que la familia haya recibido todos los avisos correspondientes descritos en la sección titulada "Avisos" y que los hayan entendido.
- Describir a la familia el proceso de reubicación, incluidos los procedimientos para presentar reclamaciones de gastos y recibir pagos.
- Explicar los requisitos de elegibilidad y el proceso para obtener cada tipo de ayuda disponible, incluidos los cálculos de pagos aplicables y limitaciones.
- Recopilar la documentación de la familia que se usará para validar su elegibilidad y la cantidad de ayuda que recibirán.
- Recopilar información sobre las características específicas de la vivienda actual de la familia y sus necesidades de reubicación con respecto a la accesibilidad, transportación y comunidad.
- Recopilar información demográfica del hogar para incluirla en los informes de Vivienda sobre las personas que reciben asistencia.

Viviendas Sustitutas Equiparables

Vivienda revisa constantemente la información sobre la disponibilidad, precios de compra y costos de alquiler de posibles propiedades sustitutas equiparables. Se exhorta a las familias a estudiar el mercado de viviendas y notificar a Vivienda las propiedades que prefieren. Ninguna familia está obligada a mudarse hasta que haya por lo menos una (1) vivienda sustituta equiparable disponible para ellos. Si una familia tiene que mudarse más de una (1) vez debido a las actividades del Programa, lo que incluye la posible renegociación de los términos de arrendamiento debido a cambios en la duración esperada de la reubicación, Vivienda identificará una (1) vivienda de reemplazo equiparable para cada reubicación necesaria.

Para que una propiedad se identifique como equiparable, debe ser funcionalmente equivalente a la propiedad desplazada. El término "funcionalmente equivalente" significa que ejecuta la misma función y provee la misma utilidad. No es necesario que

la propiedad de reemplazo incluya exactamente las mismas características de la propiedad desplazada.

Como mínimo, una propiedad equiparable debe poder alojar adecuadamente a toda la familia reubicada. Esto incluye proveer todos los acomodos médicos razonables que necesite cualquier miembro de la familia. El Departamento de la Vivienda considerará los siguientes factores al determinar la comparabilidad de una unidad:

- Condiciones ambientales del lugar
- Distancia de la vivienda desplazada
- Ubicación con respecto al acceso a servicios públicos, establecimientos comerciales y públicos y el lugar de trabajo de la persona desplazada
- Tamaño del terreno de la propiedad
- Costo de la propiedad comparado con el mercado y los medios económicos de la persona desplazada
- Duración del arrendamiento y otros términos de alquiler

Se considera que hay una vivienda disponible para la familia si se informa a la familia sobre su ubicación y la familia puede negociar exitosamente un arrendamiento dentro de un período de tiempo razonable, si deciden hacerlo. Si la familia no trata de negociar un arrendamiento dentro de un período de tiempo razonable y la unidad se alquila posteriormente a otras personas, el Departamento de la Vivienda podría, a su discreción, conseguirle otras viviendas sustitutas equiparables a la familia. Por lo general, se entiende que un período de tiempo razonable es de por lo menos **treinta (30) días**.

Si el Departamento de la Vivienda no logra identificar y conseguir por lo menos **dos (2)** viviendas sustitutas equiparables para reubicación temporera y por lo menos **tres (3)** viviendas sustitutas equiparables para reubicación permanente, deben documentarse las razones por las cuales se ofrecieron menos unidades.

Las viviendas provisionales deben ser decentes, seguras, y salubres. La lista de verificación de los Estándares para Hogares de la Sección 8² se puede utilizar para documentar inspecciones y para documentar que la propiedad está libre de pintura que contenga plomo y de otros peligros. La unidad provisional debe ser adecuada pero no necesariamente equiparable (véase 49 C.F.R. § 24.2(a)(6) sobre "*Comparable Replacement Dwelling*" [*Vivienda sustituta equiparable*]).

Cuando se solicite, Vivienda proveerá transportación para ver las propiedades identificadas. Vivienda también puede asistir a familias para que puedan completar aplicaciones de alquiler de una propiedad y para satisfacer otros requisitos relacionados al proceso de negociar un contrato de arrendamiento. Vivienda no les provee asesoría legal a familias.

² https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_11775.PDF

Viviendas de Último Recurso

Cuando un programa no pueda proceder en el periodo de tiempo razonable porque no se hay propiedades comparables disponibles dentro del área del proyecto o que estén dentro de los límites monetarios de los propietarios o inquilinos, Vivienda le ofrecerá ayudas adicionales o alternativas a familias que sean elegibles. Toda decisión de proveer viviendas de último recurso a familias debe ser justificada caso por caso de conformidad con 49 C.F.R. §24. 404.

Los métodos para proveer viviendas de último recurso incluyen, pero no se limitan a:

- Un pago de vivienda de reemplazo en exceso a los límites que se establecen en §24.401 o §24.402
- Rehabilitación y/o adiciones a una vivienda de reemplazo existente
- Construcción de una nueva vivienda de reemplazo
- Reubicación y, de ser necesario, rehabilitación de una vivienda
- Remoción de obstrucciones para personas con discapacidades

Las decisiones de proveer viviendas de último recurso se tomarán caso por caso, y solamente luego de haberse considerado apropiadamente la disponibilidad de viviendas de reemplazo comparables en el área del proyecto, los recursos disponibles para proveer una vivienda de reemplazo comparable, y las circunstancias personales de la persona desplazada.

Inspecciones de Viviendas Decentes, Seguras y Salubres (DSS)

Vivienda lleva a cabo inspecciones de todas las viviendas de reubicación que están ocupadas por familias asistidas para garantizar condiciones decentes, seguras y salubres (DSS). Estas inspecciones se deben llevar a cabo antes de negociar un contrato de arrendamiento y siempre antes de que se ocupe la vivienda. Es preferible que las viviendas de reubicación se inspeccionen antes de ser ocupadas por la persona desplazada. No hay un límite para el número de las inspecciones que Vivienda puede llevar a cabo por cada familia.

Si una vivienda no pasa la inspección inicial, se le dará oportunidad al dueño de la propiedad para remediar los problemas identificados dentro de un periodo de tiempo razonable que no exceda **diez (10) días laborales** antes de solicitar una inspección de seguimiento. Si los problemas persisten cuando se efectuó nuevamente una inspección y/o si la familia lo solicita, Vivienda trabajará con la familia para identificar una unidad residencial de reubicación alterna.

Acomodos Razonables

En ciertas circunstancias, las familias requieren acomodos razonables para poder beneficiarse completamente de las actividades de reubicación provisionales o permanentes llevadas a cabo en conjunto con las actividades de la Agencia. Se harán acomodos razonables a una vivienda de reubicación para personas con una

discapacidad o un impedimento físico que limita de manera sustancial una (1) o más de sus actividades diarias. Los acomodos razonables incluyen, pero sin limitarse a:

- Puertas suficientemente anchas
- Rampas u otras modificaciones para utilizar escaleras y tener acceso a baños, duchas, inodoros, lavamanos, o gabinetes
- Modificación física de una unidad basada en las necesidades de una persona desplazada

Además, todos los formularios, materiales escritos y mensajes verbales utilizados para comunicarse con una familia desplazada deben estar disponibles en español e inglés. Se le proveerá asesoramiento y las traducciones apropiadas a las personas desplazadas que no puedan leer o entender el español o el inglés de manera adecuada.

Ayudas de Mudanza

Vivienda regularmente se comunica con las familias para garantizar que se estén preparando de manera adecuada para mudarse antes de la fecha de la reubicación. Esto incluye confirmar que la familia está planificando su mudanza y/o el almacenamiento de su propiedad personal. Se puede referir a la familia al programa de Asesoría de Vivienda y otros recursos de ayuda que puedan estar disponibles si la familia aparenta tener dificultades para adaptarse a la reubicación o en prepararse para su mudanza.

Si se solicita, Vivienda pueda organizar la mudanza o los servicios de almacenamiento de propiedad por la familia. Tales acciones deben ser autorizadas por la familia.

Ayudas de Gastos Reclamados

Vivienda se comunica regularmente con familias que han sido reubicadas para motivarlos a que presenten sus reclamos elegibles a tiempo. Cuando sea necesario, el Vivienda puede proveer asistencia para recopilar la documentación correspondiente de los gastos y llenar todos los formularios de reclamo necesarios. Las familias son responsables de someter todos los reclamos por pagos a Vivienda dentro del periodo de tiempo requerido.

Ayuda del Gobierno para Vivienda

Para familias que puedan ser elegibles para asistencia a inquilinos para el pago de alquiler y que cualifiquen como "personas desplazadas," Vivienda le informará a la familia sobre los requisitos y procesos - incluyendo las fechas límites que sean aplicables para coordinar con la fecha de reubicación de Vivienda - para obtener un subsidio de renta a largo plazo. Estos requisitos se pueden considerar cuando Vivienda evalúe unidades residenciales sustitutas equiparables. Es discreción de la familia si desea solicitar y obtener esta ayuda.

En el caso de las familias que estén recibiendo ayudas para vivienda en la unidad residencial desplazada, Vivienda trabajará con la familia y su trabajador de caso

asignado para coordinar una reubicación o para poner en pausa la ayuda existente durante el periodo de reubicación.

Servicios de Asesoría para Solicitantes

Como condición para recibir ayudas de la Agencia, los solicitantes deben acceder a seguir las instrucciones de Vivienda bajo la Ley URA. Los solicitantes le deben dejar saber a Vivienda sobre todas las familias que ocupan la propiedad asistida y deben coordinar los planes de construcción o reubicación con Vivienda para garantizar que las familias reciban las notificaciones y servicios de reubicación adecuados. Los servicios de asesoría para solicitantes de Vivienda se enfocan en ayudar a los solicitantes en sus esfuerzos por cumplir con los requisitos.

Vivienda podrá asistir a los solicitantes para que puedan divulgar de manera apropiada los ocupantes y los planes de construcción. Para mantener registros precisos, Vivienda podrá pedirle al solicitante que rinda informes actualizados de dicha información. Vivienda también podrá pedirle asistencia al solicitante para contactar a los ocupantes. Se les hará saber a los solicitantes que el rehusarse a proveer la información y/o asistencia solicitada se podrá considerar una violación de la Ley URA que podría resultar en la determinación de inelegibilidad del solicitante para recibir las ayudas de Vivienda.

Si un solicitante permite que una familia ocupe la propiedad luego de la fecha de su solicitud a Vivienda, pero antes de que se hayan completado de manera sustancial las actividades de la Agencia, Vivienda requiere que el solicitante provea un Aviso de Mudanza durante las negociaciones que indique que la familia podría estar sujeta a reubicación y que no serán elegibles para recibir ayudas bajo la Ley URA. Se le provee un modelo de un Aviso de Reubicación a todos los solicitantes para facilitar la notificación. La falta de notificación adecuada a una familia que se muda a la propiedad luego de la fecha de la solicitud, podrá considerarse una violación bajo la Ley URA que resultaría la inelegibilidad del solicitante para recibir las ayudas de la Agencia.

Vivienda no interfiere en los esfuerzos de un solicitante para hacer cumplir los términos que se acordaron legalmente para la ocupación de la propiedad. Sin embargo, el solicitante deberá mantener a Vivienda informado sobre de todos los procesos de desahucio potenciales o actuales, en la medida que ocurran, para asegurar que se documenten y notifiquen de manera adecuada la pérdida de elegibilidad de la familia bajo la Ley URA. La falta de notificación adecuada a Vivienda por adelantado, podrá ocasionar la pérdida de elegibilidad para el Programa si aparente que el desahucio se hizo con la intención de que se desaloje la propiedad para la construcción. Vivienda requiere que se les concedan a todas las familias que tengan en retrasos en sus pagos de alquiler por lo menos **treinta (30) días** para corregir el asunto antes de que el solicitante proceda con un procedimiento legal de desahucio.

Requisitos de Elegibilidad bajo la Ley URA

Para ser elegible para ayudas por reubicación bajo la Ley URA, una familia debe:

- Ser distinta a la(s) persona(s) o la entidad responsable de someter la solicitud a un programa incluido en el Plan de Acción de Puerto Rico para la Recuperación ante Desastres. Una familia se define como todas las personas que ocupan la misma unidad, independientemente de su relación familiar, excepto cuando se puede comprobar o demostrar que algunas de las personas que ocupan la unidad se definen como inquilinos bajo el Código Civil de Puerto Rico. Si la persona se puede definir como un inquilino, esa persona se excluye de la familia para los propósitos del programa, como la verificación de ingreso, etc. Sin embargo, esa persona que es un inquilino, quien a su vez se distingue de la familia, puede ser elegible bajo la Ley URA como se describe en este documento.
- Estar ocupando la unidad de vivienda de manera activa dentro de una propiedad que recibe las ayudas de la Agencia en el momento que programó el comienzo de las actividades financiadas de adquisición, rehabilitación, o reconstrucción. Se les debe permitir a todas las familias que estén ocupando propiedades que reciben asistencia en la fecha de la solicitud a Vivienda, renovar su contrato de ocupación por la duración de la asistencia de la Agencia a través de negociaciones.
- Tener que mudarse de la unidad de vivienda asistida por un mínimo de **un (1) año** para que se completen las actividades de Vivienda. Se considera que una reubicación es requerida si las actividades de la Agencia en la unidad u otras partes de la propiedad causarían que la unidad no sea decente, segura y salubre para ser ocupada por un periodo que exceda **ocho (8) horas**. Esto incluye la restricción de la entrada y salida, y de la provisión de servicios públicos.
- Tener derecho legal a ocupar la unidad de vivienda. Se presume que todos los miembros de la familia de la persona que tiene derecho a ocupar la unidad de vivienda son ocupantes legales, excepto cuando la familia o ciertos miembros de la familia han sido desahuciados por violaciones graves o repetidas de los términos del contrato de arrendamiento u ocupación.
- Estar legalmente en los Estados Unidos. Todos los miembros de la familia deben certificar que son ciudadanos de los Estados Unidos o que son extranjeros que están viviendo legalmente en los Estados Unidos. No se le proveerá asistencia de Vivienda bajo la Ley URA a miembros de la familia que no presenten esta certificación excepto cuando dichas personas puedan demostrar que, al negarle la ayuda de reubicación, algún familiar que es un ciudadano o un extranjero que está viviendo legalmente en los Estados Unidos se estaría exponiendo a una situación de dificultad extrema.

Si se determina que una familia que de otra manera estaría obligada a reubicarse no es elegible para recibir las ayudas de Vivienda bajo la Ley URA, Vivienda le notificará por escrito a la familia de su decisión. La notificación se entregará en persona, o se enviará por correo certificado de primera clase, con acuse de recibo y que se documente en el sistema de registro de Vivienda. Las familias podrán apelar la decisión de Vivienda de acuerdo con la sección de Apelaciones de este documento. Se sugiere a los solicitantes que pospongan sus planes re reubicación y construcción mientras estén pendientes dichas apelaciones.

Familias No Responsivas

En el caso de una familia que no responda de inmediato a los acercamientos y notificaciones de Vivienda, se harán los siguientes esfuerzos de buena fe para localizar y contactar a la familia. Se considera que una familia no ha respondido luego de:

- Un mínimo de **tres (3) intentos** para comunicarse con la familia usando la última información de contacto de la que se tiene conocimiento, sin obtener una respuesta significativa.
 - Los esfuerzos de contacto se llevarán a cabo cada **treinta (30) días**.
- Por lo menos **una (1)** petición de información de contacto actualizada al solicitante o de otra ayuda para contactar a la familia que no produce información nueva ni una respuesta de la familia.

Si una familia sujeta a reubicación deja de responder a los acercamientos y/o a las notificaciones de la Agencia antes de la fecha de reubicación, Vivienda confirmará con el solicitante que la familia continúa ocupando la propiedad. De ser así, se continuarán haciendo acercamientos y emitiendo notificaciones hasta que la familia responda o se puede documentar que la familia no cooperó, según se indica a continuación. Si la familia ya ha desalojado la propiedad, el solicitante es responsable de documentar a Vivienda que la mudanza fue voluntaria y que no se relaciona con las actividades de la Agencia y/o deberá proveer a Vivienda la información actualizada para contactar a la familia.

Si una familia que no responde se comunica posteriormente con Vivienda, las comunicaciones, los servicios de asesoría y los pagos se reanudarán sin penalidad, durante la duración de la subvención.

Familias No Cooperadoras

Las familias sujetas a reubicación deben cooperar con Vivienda para recibir asistencia y pagos bajo la Ley URA, lo que incluye desalojar la propiedad afectada de manera oportuna. Las familias que no cooperen y ni desalojen la propiedad de manera oportuna podrían estar sujetas a desahucio para permitir que procedan las actividades de Vivienda.

Vivienda anticipa que las familias se muden dentro del plazo de tiempo establecido en el aviso de **treinta (30) días** y/o **noventa (90) días** o que hayan notificado a Vivienda sobre un problema grave que afecte su capacidad para mudarse dentro del plazo de tiempo establecido.

Si una familia que Vivienda ha determinado que califica como “personas desplazadas” según se define en 49 C.F.R. § 24.2(a)(9) no desaloja la propiedad antes de la fecha de reubicación establecida (la cual podrá extenderse según corresponda mediante apelación o mediante determinaciones de acomodo razonable), la familia podría ser desahuciada “para el proyecto” sin penalidad para el solicitante. La familia conservará el derecho a recibir la ayuda y los pagos para reubicación, siempre y cuando ocupe una vivienda permanente adecuada y las reclamaciones de pago se sometan dentro de los plazos de tiempo requeridos. Los honorarios legales incurridos en el desahucio, si alguno, no son gastos elegibles bajo la Ley URA.

Renuncia a la Asistencia para Reubicación

Las familias que cualifican para recibir asistencia para reubicación bajo la Ley URA pueden decidir no recibir la ayuda o los beneficios que ofrece la Ley. Las familias pueden renunciar a sus derechos al firmar una declaración escrita que identifica específicamente el tipo de asistencia y los pagos que la familia decidió no aceptar. La declaración también debe indicar claramente que se le informó a la familia sobre el tipo de asistencia y los pagos a los que tienen derecho. Una vez la familia renuncia a sus derechos de esta manera, Vivienda cesará toda comunicación con la familia con respecto a la asistencia y/o a los pagos rechazados.

Si una familia resulta elegible para otro tipo de asistencia o pagos luego de renunciar a sus derechos, Vivienda le informará por escrito los cambios en su elegibilidad. En ese momento, la familia podrá solicitar la asistencia y los pagos nuevos o podrá volver a renunciar a sus derechos. Para renunciar a sus derechos para recibir asistencia y pagos nuevos, deberá presentar una nueva declaración de renuncia firmada.

Vivienda nunca recomienda a las familias renunciar a sus derechos bajo la Ley URA. Toda renuncia de derechos es completamente discreción de la familia.

No Residencial

Esta sección se actualizará a medida que se desarrollen los Programas No Residenciales.

7 Reubicación temporera

Las disposiciones de la Ley URA sirven de guía para los arrendatarios u ocupantes que son reubicados de manera temporera a proyectos con subvención federal que conllevan la adquisición, rehabilitación, o demolición de apartamentos, viviendas, edificios comerciales, etc., que permita un regreso rápido para los ocupantes original.

La reubicación se considera temporera cuando el grupo familiar desplazado se tiene que reubicar hasta por **un (1) año (doce (12) meses)**. Todo arrendatario residencial que

haya sido reubicado temporeramente por un periodo de más de un (1) año, se le ofrecerá ayuda para reubicación permanente. Esta ayuda sería en adicional a cualquier ayuda que la persona ya haya recibido para la reubicación temporera y no se podrá reducir por la cantidad de la ayuda de reubicación temporera. (Vea la Sección sobre Reubicación Permanente.)

Gastos Elegibles

Vivienda reembolsa a las familias reubicadas temporeramente para todos los gastos razonables incurridos relacionados con la reubicación. La familia que haya sido reubicada temporeramente es responsable de presentar la documentación adecuada de los gastos incurridos y de recibir el reembolso. Además, la familia deberá presentar evidencia de ocupación o intención de ocupar una residencia decente, segura y salubre, del tamaño adecuado para acomodar a todos sus ocupantes. Los gastos de reubicación que no cumplan con los parámetros de este manual deben obtener la aprobación previa de Vivienda antes de que la familia incurra en el gasto. Las familias reubicadas podrían ser responsables de asumir todo gasto que no haya sido previamente aprobado por Vivienda.

Aumento en el Costo de la Vivienda

Vivienda pagará la diferencia entre el canon de arrendamiento actual más el costo de los servicios públicos incurridos en la unidad temporera y el canon de arrendamiento más el costo promedio anual de los servicios públicos en la unidad residencial temporera. Vivienda establece un máximo para el canon de arrendamiento a base del costo comparable de unidades residenciales sustitutas disponible al momento de la reubicación y que sea apropiado para la duración anticipada de la reubicación. Cuando el grupo familiar reciba un subsidio mensual para vivienda, el subsidio se resta del canon de arrendamiento contratado al determinar el aumento en el costo de la vivienda. Vivienda también podrá establecer un máximo para los costos de unidades residenciales en un 30% del ingreso familiar para las familias de ingresos bajos a medianos. Vivienda usará los requisitos ajustados para el ingreso bajo a moderado según se define para los límites de ingreso ajustado para Puerto Rico y aclarado por HUD. Dichos límites se enmiendan anualmente.

Para la reubicación de menos de un (1) mes, el costo aumentado de vivienda es prorratea por el número de días de la reubicación. En el caso de que la familia se reubique en un hotel o lugar similar, los gastos del hotel tienen que ser necesarios y razonables para el área en que están ubicados.

Vivienda pagará por el aumento en el costo de vivienda a partir de la fecha efectiva del contrato de ocupación para la unidad residencial temporera hasta la fecha de vencimiento de dicho contrato para regresar a la unidad desplazada, a menos que la familia se haya desplazado por más de doce (12) meses y regresa después de la fecha de reubicación permanente efectuada en una notificación con **noventa (90) días de anticipación**. En el caso de que la familia no regrese a la residencia desplazada o

regresa después de la fecha de reubicación permanente indicada en una notificación con **noventa (90) días de anticipación**, se pagarán los costos aumentados de vivienda en la fecha que sea la primera entre las siguientes:

- La fecha en que la familia renuncie al derecho de los pagos por la reubicación temporera;
- La fecha de regreso a su casa que Vivienda proveyó a la familia;
- La fecha en que la familia ocupe la unidad residencial sustituta permanente; y
- La fecha de reubicación permanente indicada en la notificación con **noventa (90) días** de anticipación.

Si los miembros de la familia se reubican por separado, el pago total para todos los miembros del grupo familiar en su conjunto no excederá la diferencia entre el costo máximo de la vivienda de reemplazo establecido por Vivienda más los gastos combinados por los servicios públicos incurridos en cada unidad temporera y el canon de arrendamiento más el gasto promedio anual de los servicios públicos incurridos en la residencia de donde se reubicó. Ningún miembro de la familia recibirá un pago mayor de la diferencia entre los gastos efectivamente incurridos por la persona en la unidad temporera y la parte que debe pagar el alquiler más el gasto anual promedio de utilidades incurridos en la residencia desplazada. Vivienda establece el costo máximo de la unidad residencial de reemplazo a base del supuesto de que toda la familia se reubicará junta independientemente de cuándo se avise a Vivienda de los planes actuales de reubicación de la familia.

Gastos de Mudanza

Vivienda pagará por los gastos actuales de mudanza en los que incurra una familia para mudarse a la unidad temporera y regresar a la residencia desplazada. Los gastos de mudanza deben ser necesarios y razonables para que Vivienda los reembolse. Se requiere que las familias que se hayan reubicado temporeramente presenten estimados de gastos de mudanza previos a la mudanza en sí. Si no se presenta un estimado con anticipación posiblemente no se reembolse al residente por la totalidad.

Se aconseja a las familias que contraten una empresa de mudanzas licenciada y asegurada para limitar la responsabilidad de propiedad extraviada, dañada o hurtada en el proceso de mudanza. El Programa también pagará por los gastos razonables incurridos efectivamente por los materiales de mudanza para apoyar las mudanzas hechas por la persona misma o de compañías de mudanza. Vivienda podrá solicitar tres (3) cotizaciones de empresas profesionales de mudanza para establecer el costo máximo de una mudanza hecha por la persona misma.

En caso de que la familia requiera que la mudanza de una unidad temporera a otra (debido a los cambios en la duración de la reubicación, condiciones decentes, seguras y salubres, etc.), Vivienda pagará también para la mudanza a la otra unidad temporera.

Vivienda no paga por mudanzas llevadas a cabo durante el periodo de reubicación que la familia asuma voluntariamente.

Además de los gastos de mudanzas, Vivienda pagará por los siguientes gastos actuales incurridos en cada mudanza elegible:

- Materiales y/o servicios para limpiar la unidad que se desocupa según los términos de la ocupación
- Cargos por la conexión y reconexión de servicios necesarios como luz, agua y alcantarillado
- El costo para transferir los servicios de teléfono, cable o internet, siempre y cuando el grupo familiar tenía dichos servicios en la residencia desplazada

No se consideran como gasto los depósitos. Sin embargo, para aliviar la carga que pudiera representar dicho gasto en una mudanza temporera, Vivienda podría adelantar los fondos para dichos depósitos bajo un acuerdo de repago o podría pagarlos a nombre de la persona reubicada temporeramente (siempre y cuando el reembolso se haga a Vivienda y no a la persona).

Fianzas de Vivienda

En los casos que la familia se reubique temporeramente, Vivienda les aconseja a los solicitantes que retengan los depósitos durante toda la reubicación. Para ayudar las familias con el costo para asegurar una unidad residencial temporera sin el recibido del depósito de la unidad desplazada, Vivienda podrá pagar por los depósitos reembolsables de las unidades temporeras. La cantidad del depósito no será mayor de dos (2) meses del canon de arrendamiento en la unidad temporera, a menos que se requiera un depósito adicional para conseguir una unidad residencial al costo del mercado para familias de bajos o medianos ingresos.

Para asegurar que los fondos se devuelvan, Vivienda requiere a la familia y al arrendador de la unidad temporera que incluya una cláusula al contrato de arrendamiento temporero, en la que se disponga que el depósito, menos cualquier cantidad por concepto de daños causados por el arrendatario, se devuelva directamente a Vivienda cuando la familia desocupe la unidad temporera.

Otros Gastos

Vivienda pagará gastos actuales en los que incurran las personas desplazadas, salvo se indique lo contrario, por los siguientes gastos de reubicación. Toda reclamación se debe justificar con la documentación de gastos adecuada y presentarse a Vivienda dentro de los **dieciocho (18) meses siguientes** a la fecha de reubicación dispuesta en la notificación con **treinta (30) días** o la fecha en que se ocupó la unidad de reemplazo, lo que ocurra primero.

- **Limpieza al desocupar la vivienda.** El costo documentado de los materiales y/o servicios para limpiar la vivienda a ser desocupada conforme a los términos de la ocupación.
- **Empacar/desempacar.** El costo documentado de empaque, elaboración y, desempaque de suministros, y servicios que se requieran para la mudanza a la unidad residencial de reemplazo permanente. Es posible que los costos reales no se reembolsen a las personas desplazadas que reciban un pago fijo por los gastos de mudanza.
- **Almacenaje.** El costo total incurrido por el almacenaje de las pertenencias personales por un periodo no mayor de **doce (12) meses** desde la reubicación, siempre y cuando la notificación con treinta **(30) días de anticipación** o la fecha en que se ocupa unidad residencial de reemplazo, lo que ocurra primero. El seguro que se requiera para el contrato de almacenaje también será reembolsable.
- **Cargos de restablecimiento residenciales.** Todo cargo adicional para desconectar y reconectar los enseres de la familia y otra propiedad personal especializada. La desconexión de utilidades no reembolsables y los cargos por terminación y conexión también son reembolsables.
- **Cargos de corredores.** Los cargos que asciendan hasta un (1) mes del canon de arrendamiento en la unidad a la que se hace la mudanza, que se paga a un (1) corredor de bienes raíces con licencia para la negociación de los términos y contratos de la residencia
- **Cargos por las solicitudes.** Todo cargo por las solicitudes para asegurar la unidad residencial de reemplazo seleccionada, además de una cantidad razonable de unidades residenciales de reemplazo alternas.

Gastos Inelegibles

Solicitantes al Programa no son elegibles para recibir ningún pago bajo la Ley URA por la propiedad que recibe ayuda. Esto incluye la compensación por la pérdida de ingresos de alquiler dejados de devengar durante el periodo de reubicación. Las familias reubicadas no tienen derecho al pago por los siguientes gastos.

- El costo de mover una estructura u otra mejora a la residencia desplazada en la cual el grupo familiar se reservaba la titularidad
- Intereses en un préstamo para cubrir los gastos de mudanza
- Daños corporales
- Todo gasto legal o de otra índole para hacer una reclamación por un pago de gastos de reubicación pago o por representar un reclamante ante Vivienda

- Gastos de búsqueda de una unidad residencial de reemplazo aparte de los honorarios cobrados por un corredor de bienes raíces con licencia
- Costos de almacenamiento de propiedad mueble en la propiedad inmueble perteneciente a la familia o arrendada por éste,
- Depósito reembolsable de luz, agua y otros servicios

Duración de la reubicación y el regreso a casa

Se ofrece a las familias un mínimo de aviso anticipado de **treinta (30) días** para la reubicación de la residencia desplazada. Los solicitantes no podrán impedir el acceso de la familia a la residencia, la habitabilidad de la misma o la seguridad general de la propiedad hasta que la familia se haya reubicado completamente en la unidad residencial temporera o Vivienda haya determinado que la familia no haya cooperado.

Vivienda estima la duración de la reubicación a base del alcance subvencionado al momento de la reubicación. La duración estimada se puede emplear para fines de planificación, lo cual incluye la evaluación de la idoneidad de las opciones de vivienda. Independientemente de la duración estimada, la reubicación temporera continuará hasta que se completen las actividades de la agencia y la unidad residencial desplazada se restaure a condiciones decentes, seguras y salubres o la familia se reubique de manera permanente, lo que ocurra primero. Se reubica a la familia de manera permanente según la fecha de reubicación indicada en la notificación con **noventa (90) días** de anticipación aun cuando la familia no haya desocupado la unidad residencial temporera. Los solicitantes y/o representantes autorizados de las propiedades no podrán cobrar el alquiler por la residencia desplazada de las familias.

Vivienda depende de la Inspección Final para establecer que las actividades de la Agencia se hayan completado y la propiedad cumple con las normas de una propiedad decente, segura y salubre. Cuando se pase la Inspección Final y la residencia reciba un *Permiso de Uso*, si fuera aplicable, Vivienda notificará por escrito a las familias reubicadas que deben regresar a la residencia desplazada dentro de **treinta (30) días**. Esta Notificación de Regreso al Hogar se entrega en persona o se envía por correo certificado o registrado, con acuse de recibo, y se documenta en el sistema de registros de Vivienda. Se entregará una copia de la Notificación de Regreso al Hogar al Solicitante para facilitar las negociaciones de ubicación.

Se requiere que los solicitantes otorguen a las familias reubicadas contratos nuevos de arrendamiento por un periodo no menor de doce (12) meses. Los términos de arrendamiento, incluido el costo y todas las condiciones existentes antes de la reubicación, deberán permanecer inalterado a los términos previos a la reubicación por el periodo de **doce (12) meses** del regreso. Se deberá brindar la oportunidad a las familias de reemplazar los miembros del grupo familiar que no regresan a los fines de mantener el tamaño del grupo familiar anterior a la reubicación, el solicitante y/o el representante autorizado de la propiedad se reserva el derecho de evaluar todo

residente nuevo conforme a las leyes estatales y locales aplicables. Los contratos de arrendamiento deberán presentarse a Vivienda para su revisión.

Si la familia opta por no solicitar o no negociar los términos de arrendamiento según a la fecha indicada por el aviso de regreso al hogar sin mediar ninguna acción del solicitante, cosolicitante, y/o representante autorizado de la propiedad, la residencia se podrá ofrecer a los precios del mercado sin ninguna restricción por parte de la Agencia.

Pagos

Se requiere que las familias documenten su reubicación de la unidad residencial desplazada y ocupación de una vivienda decente, segura y salubre antes de recibir los pagos bajo la Ley URA. Si la familia no puede costear la actividad de reubicación hasta recibir el reembolso sin sufrir una carga onerosa, Vivienda podrá adelantar los pagos a base de costos estimados al recibir la documentación que demuestre la intención de reubicarse. Todos los fondos que se adelanten de esta manera se deberán reconciliarse con los costos incurridos y con la documentación de la ocupación de la vivienda.

Vivienda fomenta que las familias presenten la documentación durante la reubicación de su unidad residencial desplazada y la ocupación de los acomodos decentes, seguros y salubres previo a recibir los pagos bajo la Ley URA. Vivienda emitirá los pagos bajo la Ley URA tan frecuentes como semanalmente a las familias que hayan presentado la documentación adecuada de gastos elegibles. Vivienda mantiene registro de la cantidad total de los pagos de Vivienda bajo la Ley URA a cada familia reubicada durante todo el periodo de reubicación. Al concluir la reubicación, se solicita que la familia reconozca la cantidad total de pagos recibido como la cantidad total y correcta de su reclamación. Al recibir dicho reconocimiento, Vivienda cerrará el expediente de la familia y la familia no podrá presentar más gastos para pago.

Todos los pagos se expiden a la familia reubicada a menos que la familia autorice a Vivienda por escrito a hacer los pagos a terceros a su nombre. Vivienda proveerá confirmación por escrito a las familias durante toda la reubicación de todo pago hecho a nombre de ellos a terceros. Vivienda prefiere hacer los pagos de vivienda de reubicación y depósitos directamente a los arrendadores cuando todas las partes así lo consientan. Con la autorización previa por escrito, no habrá ninguna restricción a los pagos que Vivienda pueda hacer a nombre de la familia.

8 Desplazamiento permanente

Se trata de las familias que califican como personas desplazadas, según se define en el 49 C.F.R. § 24.2(a)(9), y que serán desplazadas por un periodo mayor de **doce (12) meses**. Las políticas de la Agencia se esfuerzan por minimizar el desplazamiento involuntario permanente de las familias. Las personas solicitantes que deliberadamente eluden estas políticas para desplazar a los ocupantes no son elegibles para recibir la ayuda de la Agencia. Además, pueden ser responsables de los costos en que incurra Vivienda para reubicar de forma permanente a las familias afectadas de forma

negativa por sus acciones. Esta Guía aborda el desplazamiento permanente que se genera a raíz de las actividades que permite la Agencia.

Actividades de desplazamiento permitidas

Dentro de los parámetros de los Programas de Recuperación de Vivienda, según se describen en el Plan de Acción de Puerto Rico para la Recuperación ante Desastres (Plan de Acción) y según se define de forma más detallada en las directrices individuales de cada Agencia, en los acuerdos de subvención y en otros documentos rectores, hay actividades limitadas que la Agencia permite, mediante las cuales las familias pueden calificar como "personas desplazadas", según se define en 49 C.F.R. § 24.2 (a)(9). Cada caso individual puede estar sujeto a la revisión de la Agencia antes de autorizar el desplazamiento permanente de las familias. En general, las siguientes actividades se consideran actividades que pueden viabilizar un desplazamiento permanente.

- Las propiedades sujetas a demolición que no se van a reconstruir, sino que se mantendrán como espacios verdes, como parte de la adjudicación de la reubicación bajo el Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (Programa R3).
- Propiedades sujetas a reconstrucción que no pueden obtener permisos de construcción ni aprobación de zonificación para devolver la misma cantidad de unidades de vivienda a la propiedad que había antes del evento calificado. Esto también puede incluir casos en los que los alojamientos que requiere la familia ocupante no puedan incorporarse a los planes del proyecto.
- Proyectos que requieran reubicación en exceso de doce meses, y la persona solicitante no tiene la culpa. Los retrasos en los que la persona solicitante no tiene la culpa pueden deberse a la escasez de recursos, los cambios de alcance aprobados u otras dificultades demostradas. Las familias desplazadas continúan teniendo derecho a regresar como una alternativa al desplazamiento permanente cuando la Agencia finalice las actividades.
- Reubicación permanente de una propiedad para la que se recibe ayuda debido a notificaciones incompletas o inexactas acerca de la reubicación, siempre que la persona solicitante coopere completamente con todos los esfuerzos de la Agencia para contactar a las familias afectadas.

Además, Vivienda apoya el desplazamiento permanente voluntario cuando los pagos totales por la residencia de reemplazo son inferiores a los límites que se especifican en 49 C.F.R. § 24.402(a).

Gastos elegibles

Vivienda proporciona a las personas desplazadas pagos de vivienda de reemplazo y reembolso por mudanzas razonables y otros gastos de bolsillo relacionados, según 49 C.F.R. § 24.301.

Excepto según se especifica en la sección de Pagos a continuación, cuando Vivienda proporciona asistencia para el pago inicial, requiere prueba de ocupación de una vivienda aceptable, segura, sanitaria y del tamaño adecuado para acomodar a todos los ocupantes antes de emitir pagos para vivienda de reemplazo. Para recibir el reembolso por los gastos incurridos, la persona desplazada debe presentar la documentación original que corresponda. Los gastos que sobrepasan los parámetros que se describen en este manual debe aprobarlos previamente por Vivienda antes de que el jefe de familia incurra en dichos gastos. Las familias reubicadas pueden ser responsables de asumir cualquier costo que Vivienda no haya aprobado por adelantado. Antes de hacer un pago para vivienda de reemplazo o de liberar un pago del depósito en garantía, Vivienda o su representante designado realizará una inspección exhaustiva interna y externa de la vivienda de reemplazo para determinar si es aceptable, segura y sanitaria.

Ayuda para alquiler

Las personas desplazadas que ocupan una vivienda de alquiler de reemplazo dentro de los **doce (12) meses** posteriores a la fecha de reubicación permanente pueden recibir una ayuda para alquiler, cuyo cálculo es **42 veces** la diferencia entre el alquiler mensual y el costo de los servicios públicos de una vivienda de reemplazo comparable que Vivienda haya identificado y el alquiler mensual base en la vivienda de desplazamiento. En el caso de que el alquiler mensual y el costo de los servicios públicos en la vivienda de reemplazo en sí sean menores que los costos estimados para la vivienda de reemplazo comparable que haya identificado Vivienda, la persona desplazada solo puede recibir **42 veces** la diferencia entre los costos mensuales reales y el alquiler mensual base.

El alquiler mensual base es el costo mensual promedio de alquiler y servicios públicos en la vivienda de la cual se desplaza durante los **doce (12) meses** anteriores a la reubicación para efectos de la Agencia. En el caso de que el costo mensual promedio de alquiler sea menor que el alquiler justo del mercado durante el mismo período de tiempo, Vivienda usa el alquiler justo del mercado para determinar el alquiler mensual base. Una persona desplazada se considera de bajos ingresos cuando el ingreso bruto mensual promedio de la persona desplazada al momento de la reubicación se clasifica como de "bajo ingreso", según lo aclara el HUD en la definición de los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico.

En el caso de que un hogar que califique como "personas desplazadas", según se define en el 49 C.F.R. § 24.2(a)(9), cuyos miembros residen por separado al momento en que se convierten en personas desplazadas, el hogar puede optar por reanudar la

cohabitación o continuar residiendo por separado sin que ello tenga un impacto adverso en su elegibilidad para recibir la asistencia bajo la Ley URA. En caso de que se le informe Vivienda que los miembros del hogar desean continuar residiendo por separado, o en el caso de que algunos miembros del hogar renuncien a sus derechos de asistencia bajo la URA, la Agencia identifica viviendas de reemplazo comparables con el tamaño adecuado para acomodar a cada componente separado del hogar anterior. La ayuda para alquiler también se calcula de manera individual para cada componente separado del hogar anterior de acuerdo con la vivienda de reemplazo comparable y los costos mensuales base de alquiler en que incurran los miembros específicos del hogar anterior.

Ayuda para el pago inicial

Las personas desplazadas pueden optar por comprar una casa de reemplazo. En tales casos y cuando la compra se produce dentro de los doce meses posteriores a la fecha de reubicación permanente, Vivienda brinda ayuda para el pago inicial que debe ser equivalente al monto máximo de ayuda para alquiler que se le debe a la persona desplazada, presumiendo que se seleccionó la propiedad de reemplazo más comparable de Vivienda.

El pago total debe aplicarse al precio de compra de la vivienda de reemplazo y los gastos incidentales relacionados. Por lo tanto, Vivienda prefiere emitir dichos pagos al momento en que la persona desplazada haga el cierre de la compra de la vivienda de reemplazo. Cuando dicha coordinación no sea factible, Vivienda asegura que el pago se le reembolsará a la persona desplazada para los gastos de bolsillo en que haya incurrido para el pago inicial de la propiedad de reemplazo o los gastos incidentales relacionados.

Gastos de mudanza

Las personas desplazadas tienen derecho a recibir el pago de los gastos de mudanza que se determina de una de las siguientes maneras:

- Reembolso del pago directo a la compañía de mudanza comercial, con licencia y con responsabilidad legal.
- Reembolso de los costos reales en que haya incurrido para realizar una mudanza por cuenta propia. Los gastos de mudanza pueden incluir suministros de empaque, tarifas de alquiler de equipos y costos razonables de transportación.
- Pago fijo para gastos de mudanza basado en la edición más reciente del Programa de costos fijos de mudanza residencial que aprobó la Administración Federal de Carreteras. Se requiere documentación que respalde la ocupación de la vivienda de reemplazo para recibir un pago fijo por los gastos de mudanza.

Otros gastos

Vivienda pagará los costos reales en que las personas desplazadas incurran, excepto que se indique lo contrario, por los siguientes gastos de reubicación relacionados. Todas

las reclamaciones deben estar respaldadas por la documentación de gastos correspondiente, que debe enviarse Vivienda dentro de los **dieciocho (18) meses** posteriores a la fecha de reubicación permanente que se proporciona en el aviso de **noventa (90) días** o a la fecha en que se ocupó la vivienda de reemplazo, lo que ocurra antes.

- Limpieza por mudanza. El costo, con los recibos correspondientes, de suministros y servicios para limpiar la vivienda que se va a desocupar de acuerdo con los términos de ocupación.
- Empaque/desempaque. Los costos, con los recibos correspondientes, de los suministros y servicios para empacar, preparar cajas, desempacar y sacar de las cajas, que se requieren para mudarse a la vivienda de reemplazo permanente. Los costos reales no se pueden reembolsar a las personas desplazadas que reciben un pago fijo por los gastos de mudanza.
- Almacenamiento. Se trata del costo total en que se incurre para almacenar propiedad personal por un período que no exceda **doce (12) meses** a partir de la fecha de reubicación permanente que se provee en el aviso de **noventa (90) días** o la fecha en que se ocupa la vivienda de reemplazo, lo que ocurra antes. El seguro que se requiere en el contrato de almacenamiento también es reembolsable.
- Cargos por restablecimiento residencial. Se refiere a cualquier cargo adicional que se cobre por desconectar y reconectar electrodomésticos y otros bienes personales especializados. Los cargos no reembolsables por cancelación y establecimiento de servicios también son reembolsables.
- Honorarios de corredor. Se pagan honorarios, hasta **un (1) mes de alquiler** en la unidad a la que se está mudando, a corredores de bienes raíces con licencia para respaldar la negociación de los términos y acuerdos de ocupación.
- Cuota de solicitud. Se refiere a cualquier cuota de solicitud que se requiera para asegurar la vivienda de reemplazo que haya seleccionado, más la cuota por un número razonable de viviendas de reemplazo potenciales y alternativas.

Gastos no elegibles

Los solicitantes de Programas de CDBG-DR no podrán ser desplazado de la propiedad para la cual presentaron una solicitud. Las personas desplazadas no tienen derecho al pago de los siguientes gastos:

- El costo de mudar cualquier estructura u otra mejora de bienes inmuebles a la vivienda de desplazamiento en la que la familia reservó la titularidad
- Interés sobre un préstamo para cubrir los gastos de mudanza
- Lesiones personales
- Cualquier honorario legal u otro costo para preparar un reclamo para un pago de reubicación o para representar al reclamante ante Vivienda
- Gastos por buscar una vivienda de reemplazo que no sean los honorarios que cobra un corredor de bienes raíces con licencia
- Costos por el almacenamiento de bienes personales en bienes inmuebles que ya son propiedad de la familia o que la familia haya arrendado
- Depósitos reembolsables de seguridad y servicios

Pagos

Los pagos de ayuda para la reubicación de inquilinos residenciales desplazados para los proyectos de HUD están sujetos a las disposiciones de 42 U.S.C. § 3537(c) y tienen que desembolsarse en cuotas, excepto que se puedan hacer pagos globales para cubrir (1) gastos de mudanza, (2) un anticipo en la compra de una vivienda de reemplazo, o gastos incidentales relacionados con los gastos de mudanza o un anticipo para la compra de viviendas de reemplazo. El calendario de pagos se determina según el tipo de ayuda que se brinda.

Los pagos se realizarán en no menos de tres pagos a plazos, y el pago final se reserva hasta que Vivienda pueda documentar la ocupación continua en la vivienda de reemplazo que se haya seleccionado por un período **no inferior a tres (3) meses**, excepto cuando el pago de la ayuda de alquiler sea de \$500 o menos. Cuando el pago de la ayuda para alquiler es de \$500 o menos, el pago puede hacerse en dos cuotas con **un intervalo no menor de cuatro meses entre los pagos**. En la medida de lo posible, el pago por mudanzas y otros gastos de bolsillo relacionados se combina con un pago de vivienda de reemplazo después de recibir la documentación correspondiente de los costos incurridos.

En el caso de que la familia no pueda financiar la reubicación hasta recibir el reembolso sin dificultades excesivas, el Departamento de la Vivienda puede adelantar los pagos utilizando estimaciones de costos al recibir la documentación que respalde la intención de reubicarse. Todos los fondos que se hayan adelantado de esta manera se deben conciliar posteriormente con los costos reales en que se incurrió. No se emiten pagos antes de que la persona desplazada reciba un aviso de **noventa (90_ días** con una fecha de reubicación.

Todos los pagos se emiten directamente a las personas desplazadas a menos que la persona autorice a Vivienda, por escrito, a realizar pagos a un tercero en su nombre. Vivienda proporciona confirmación por escrito a las personas desplazadas de todos los pagos realizados en su nombre a terceros. Para cerrar su reclamo, se solicitará a las personas desplazadas que reconozcan el monto total del pago recibido. Al recibir este

acuse de recibo, la persona desplazada no podrá presentar gastos adicionales para pago.

9 Apelaciones dirigidas a Vivienda al amparo de Ley URA

Las personas solicitantes de los Programas de CDBG-DR, así como las familias que reciben ayuda asociada con propiedades, tienen el derecho de apelar las determinaciones de la Agencia con respecto a la elegibilidad, los servicios y los pagos bajo la Ley URA. Las personas perjudicadas pueden presentar una apelación por escrito en cualquier caso en el que crean que la Agencia no ha considerado de forma adecuada su solicitud de asistencia bajo la Ley URA. Además, cualquier persona desplazada que no esté de acuerdo con una determinación de elegibilidad para beneficios, o con la cantidad para la cual que se haya determinado que la persona es elegible para ayuda en su reubicación bajo la Ley URA, puede presentar una apelación por escrito a Vivienda.

Los hogares tienen derecho a apelar las siguientes determinaciones de la Agencia:

- Elegibilidad para recibir asistencia bajo la Ley URA, incluido el requisito de reubicación
- Cantidad que se otorgó para la reubicación u otros pagos de gastos relacionados
- Plazo para ejercer los derechos bajo la Ley URA, incluidos los plazos de reubicación

Además, los hogares pueden presentar una apelación para alegar deficiencias de la Agencia al proporcionar los servicios de asesoramiento de asistencia para la reubicación, tal como se definen en 49 C.F.R. § 24.205(c) y en los documentos por los que se rige la Agencia. La aceptación de los servicios y pagos de la Agencia no limita el derecho de apelación de una familia.

Se alienta a las familias a incluir cualquier declaración de hechos u otro material que consideren que tiene relación con la apelación. Los representantes de la Agencia pueden ayudar a las familias a presentar su apelación.

Las apelaciones deben presentarse dentro de los **sesenta (60) días** a partir de la fecha en que la persona recibe la notificación de la decisión de Vivienda con respecto a su reclamo y deben dirigirse por escrito a la siguiente dirección postal:

Programa CDBG-DR Puerto Rico
ATTN: Apelación URA – División Legal
P.O. Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

Mientras la Agencia esté revisando la apelación de una familia, se suspenderá cualquier reubicación pendiente a menos que el hecho de que continúe la ocupación constituya

un peligro sustancial para la salud o la seguridad de los ocupantes o del público. Luego de que la Agencia revise la apelación, se le enviará a la familia una notificación con la determinación tomada. De ser aplicable, la notificación abordará cualesquiera revisiones al plazo de reubicación que resulte de la apelación.

Una persona tiene derecho a que un asesor legal u otro representante la represente en relación con su apelación, pero solo si la persona corre con los gastos de representación. Vivienda permitirá que una persona inspeccione todos los materiales pertinentes a su apelación y que les saque copia, excepto si se trata de materiales que la Agencia clasifique como confidenciales. Sin embargo, y de conformidad con las leyes aplicables, Vivienda puede imponer condiciones razonables sobre el derecho de la persona a inspeccionarlos.

Al decidir una apelación, Vivienda considerará toda justificación pertinente y otro material que presente la persona, y toda otra información disponible que sea necesaria para garantizar una revisión justa y completa de la apelación.

Después de recibir toda la información que someta una persona para apoyar una apelación, el Vivienda tomará una determinación por escrito sobre la apelación dentro de un periodo de **treinta (30) días**. Ésta incluirá una explicación de la base sobre la cual se tomó la decisión y proporcionará a la persona una copia.

Si la determinación es a favor de la familia, la notificación describirá cómo podrá esperar recibir las determinaciones revisadas, los servicios y los pagos. Por el contrario, si Vivienda no otorga toda la ayuda que se solicita, o si rechaza la apelación, la notificación le informará a la familia sobre su derecho a solicitar una revisión judicial de la determinación de la Agencia ante el Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico.

10 Plan de Relocalización y Antideslizamiento Residencial del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (PRARAP)

Introducción

Además de los requisitos de la Ley URA que se describen en la primera mitad de esta guía, el Gobierno de Puerto Rico hace todo lo posible para coordinar con los municipios y otras autoridades para minimizar el que las familias y los individuos se desplacen directa e indirectamente de sus hogares y vecindarios debido a actividades relacionadas con ayudas federales.

Vivienda ha preparado el Plan de Relocalización y Antideslizamiento Residencial del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**PRARAP** o Plan) de acuerdo con la sección 104(d) de la Ley HCDA, según enmendada, 42 U.S.C. § 5304 (d), y las regulaciones HUD en 24 C.F.R. § 42.325, según enmendado por las exenciones aplicables.

Esta política tiene como objetivo minimizar el desplazamiento de los residentes de Puerto Rico como resultado de la actividad del proyecto financiado a través del CDBG-DR,

bajo el número de subvención HUD B-17-DM-72-0001 y de subvenciones futuras asignadas bajo la Ley de Presupuesto Bipartidista de 2018, Ley Pública 115-123; la Ley de Requisitos Adicionales para Asignaciones de Socorro en Desastres, 2017, Ley Pública 115-72; y la Ley de Asignaciones Consolidadas, 2017, Ley Pública 115-31. Se “desplaza” a una persona si se requiere que se mude como resultado directo de la intención del gobierno de adquirir, rehabilitar o demoler la propiedad, siempre que la persona no haya iniciado voluntariamente negociaciones con el gobierno para vender la propiedad o ayudar con la rehabilitación o demolición (según 49 C.F.R. 24.2 (a) (9)). Se puede desplazar temporalmente a una persona si las condiciones de su mudanza cumplen con esta definición, pero podrán regresar dentro de **doce (12) meses**.

Propósito

Este Plan describe los pasos generales que el Vivienda tomará, en conjunto con los municipios y el sector privado, para minimizar el desplazamiento. En esta Guía se pueden encontrar detalles adicionales sobre la implementación de este Plan dentro del contexto específico de las actividades individuales de los proyectos, así como en las guías de los programas. Bajo 24 C.F.R. § 42.325(a)(2), según enmendado por las exenciones aplicables, todos los municipios, como unidades del gobierno local general³, que reciben fondos de parte de Vivienda deben seguir el PRARAP.

Política para minimizar el desplazamiento

Vivienda buscará minimizar el desplazamiento de manera congruente con las metas y los objetivos para las actividades de ayuda bajo la Ley HCDA. Además, Vivienda coordinará con los municipios y otras autoridades locales para minimizar el que las personas se desplacen directa e indirectamente de sus hogares y vecindarios debido a las actividades de ayuda.

Dentro de lo posible, Vivienda tomará medidas, como las que se detallan a continuación, para minimizar el desplazamiento:

- Ayudar a sus socios de desarrollo y subrecipientes localizando instalaciones para alojar a personas que deben reubicarse temporalmente durante la rehabilitación y ofreciendo unidades vacantes en otras propiedades que regula Vivienda en un área adyacente si hay alguna.
- Planificar las actividades de construcción para permitir que los inquilinos permanezcan en sus unidades el mayor tiempo posible, rehabilitando unidades vacías o construyendo primero
- Llevar a cabo la rehabilitación de unidades de apartamentos para permitir que los inquilinos permanezcan en el edificio / complejo durante y después de la rehabilitación, trabajando primero con las unidades vacías

³ Según HUD, una “Unidad de Gobierno Local General” se refiere a una ciudad, condado, pueblo, parroquia, pueblo u otra subdivisión política de propósito general de un estado.

- Apoyar los esfuerzos locales para promulgar políticas de evaluación de impuestos que reduzcan el impacto del aumento potencial de las evaluaciones de impuestos a la propiedad en el caso de propietarios o inquilinos de bajos ingresos en áreas en proceso de revitalización.
- Establecer requisitos de cláusulas en las que las partes de un contrato fijan por adelantado el importe de la indemnización por daños y perjuicios para proyectos de rehabilitación a fin de incentivar la finalización del proyecto y, en la mayor medida posible, asegurar plazos de reubicación de menos de **doce (12) meses** (de naturaleza temporal).
- Dar prioridad a la rehabilitación, reparación o reconstrucción de viviendas, cuando sea factible y de acuerdo con las directrices del programa aplicables, en lugar de la demolición, para evitar el desplazamiento.
- Cuando corresponda de acuerdo con el tipo de actividad, es decir, la compra de servidumbres, etc., enfocarnos solo a las propiedades que se consideren esenciales para la necesidad o el éxito del proyecto.
- Coordinar la aplicación del código con los programas de rehabilitación y asistencia de vivienda.
- Evaluar los códigos de vivienda y los estándares de rehabilitación en las áreas de reinversión para evitar una carga financiera indebida para los propietarios e inquilinos establecidos.
- Establecer o utilizar centros de asesoramiento locales aprobados para proporcionar ayuda a los propietarios de viviendas para que comprendan sus opciones y que implementen sus opciones ante el desplazamiento. Se requerirá que los proyectos que incluyan una inversión pública intensiva en vecindarios divulguen la disponibilidad de centros locales de asesoramiento. Vivienda requerirá documentación de los avisos de reubicación para las actividades propuestas en las solicitudes de financiación que podrían desencadenar la reubicación de personas de acuerdo con las prácticas que ha adoptado de la Ley URA.
- Si un proyecto financiado bajo el programa CDBG-DR que beneficia a un propietario solicitante conlleva la reubicación temporal de un inquilino, se debe permitir que el inquilino regrese a la misma unidad con la misma tarifa de alquiler durante, por lo menos, **un (1) año** después de que se hayan completado las actividades que el programa haya financiado.

Política sobre la ayuda para la reubicación

Según corresponda, y de conformidad con las políticas y los procedimientos de la Ley URA, todas las personas desplazadas y los inquilinos no desplazados que deben reubicarse temporalmente recibirán servicios de asesoramiento, gastos de mudanza razonables y elegibles y ayuda para la vivienda de reemplazo.

Además, como se describe en una exención establecida en 83 FR 5844, los cesionarios que reciben fondos del programa CDBG-DR pueden establecer políticas de reubicación opcionales o permitir que sus subreceptores establezcan por separado políticas de reubicación opcionales. Esta exención tiene por objeto proporcionar al Estado la máxima flexibilidad en el desarrollo de políticas de reubicación opcionales con fondos del programa CDBG-DR.

Vivienda ha optado por implementar una política de reubicación opcional para el Programa R3 en virtud del cual los propietarios pueden calificar para recibir ayuda para una reubicación opcional solo si deben desalojar la propiedad afectada por la tormenta durante la construcción que subvencione el programa. Los propietarios de viviendas que no residen en la propiedad afectada por la tormenta por cualquier motivo que no sea la construcción que subvenciona el programa, no son elegibles para recibir ayuda para la reubicación opcional. El Programa R3 puede proporcionar ayuda para la reubicación opcional solo de forma extremadamente limitada y como último recurso para que los propietarios aseguren una vivienda temporal durante la construcción que subvenciona el programa. Los solicitantes que deben desalojar temporalmente la propiedad dañada por la tormenta debido a las actividades de construcción que subvenciona el Programa R3 no se consideran personas desplazadas, (véase, 49 C.F.R. § 24.2(a)(9)(ii)(E) o (H)), y como tal, no tienen derecho a beneficios de ayuda para reubicación bajo la Ley URA. Consulte las Guías del Programa R3 para obtener más información sobre la política de reubicación opcional.

FIN DEL DOCUMENTO.